



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

D. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

Servicio Territorial de Fomento de Zamora

ACUERDO de 9 de junio de 2016, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Zamora, relativo a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Casaseca de las Chanas (Zamora), para modificar el artículo 142.4. Expte.: 159/14 UR-PL-AD.

La Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Zamora en sesión celebrada el día 9 de junio de 2016 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

VISTO el expediente relativo a la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Casaseca de las Chanas, promovida por D. José Ángel Riego Santos y redactada por el Arquitecto Daniel Ángel Rollón Galende, teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.– *La Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2015, se pronunció sobre este expediente y, acordó:*

SUSPENDER la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Casaseca de las Chanas, promovida por D. José Ángel Riego Santos y redactada por el Arquitecto Daniel Ángel Rollón Galende, para que puedan subsanarse las deficiencias relatadas en el antecedente «Séptimo», debiéndose remitirlo nuevamente para volver a evaluarse por parte de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, para su aprobación definitiva, Expte. 159/14.

Las deficiencias indicadas pueden encontrarse en el antecedente séptimo del mismo Acuerdo que, de tenor literal, dice:

1.– CIRCUNSTANCIAS SURGIDAS DURANTE LA TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

1.1. En la documentación técnica del Proyecto de Modificación Puntual consta la Diligencia del Secretario del Ayuntamiento que hace referencia a la aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, cuando se debería diligenciar la aprobación provisional.

1.2. A la presente Modificación Puntual se han presentado 5 alegaciones durante el periodo de exposición pública, que son resueltas por el Pleno del Ayuntamiento sobre la base del Informe Técnico de la Arquitecta de la Mancomunidad de la Tierra del Vino.

2.- DEFICIENCIAS RELATIVAS AL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA:

2.1. *No se acredita el interés público de la eliminación de la Actuación Aislada 3, la reclasificación del suelo del Vial C y la modificación del Sector 1, como exige el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004).*

Al estar clasificado el Vial C como suelo urbano consolidado su obtención es directa mediante el desarrollo de su urbanización, mientras que si estuviera clasificado como suelo urbanizable (Sector 1) la obtención del Vial C supondría un procedimiento urbanístico más complejo que conlleva la ejecución de un Plan Parcial, Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización, dilatando considerablemente la obtención del vial por parte del Ayuntamiento.

Posponer la obtención de una dotación urbanística definida por el planeamiento urbanístico no se puede considerar como un interés público para el municipio de Casaseca de las Chanas, especialmente cuando se pretende incluir dicha dotación urbanística dentro de un sector de Suelo Urbanizable que no está previsto desarrollarse. Por el contrario, esta modificación supone un perjuicio para el municipio ya que no se va a obtener una vía pública en un plazo relativamente razonable y en cambio se retrasa su desarrollo a la hipotética ejecución del Sector 1.

La normativa vigente definió una Actuación Aislada porque consideró que era la forma más apropiada para la obtención de un nuevo vial que resolviera la evacuación de aguas de la Regata de San Pantaleón, así como la forma de gestión urbanística más adecuada. No se ha justificado un interés público que permita entender que es más conveniente otro sistema de gestión (Actuación Integrada), que por otra parte es más complejo y con plazos de desarrollo más prolongados.

2.2. *No parece una justificación razonable basar la conveniencia de la modificación en la voluntad del propietario de hacer efectivos sus derechos urbanísticos mediante una modificación previa de la normativa vigente, puesto que el propietario puede ejercer en cualquier momento todos sus derechos urbanísticos sin necesidad de acometer una modificación de la normativa urbanística ya que simplemente debe cumplir con los deberes urbanísticos que establece el planeamiento vigente.*

2.3. *No se ha realizado una transcripción literal del artículo 142.4. «Condiciones de volumen» de la Normativa, de la Ficha del Sector 1 y de la Ficha de la Actuación Aislada 3 que se pretenden modificar, por lo tanto se deberán transcribir literalmente en la Memoria Vinculante de la Modificación Puntual para cumplir con el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004) de tal manera que se refleje el estado actual y el propuesto de las determinaciones que se alteran.*

2.4. *En la nueva Ficha del Sector 1 se hace una referencia a una ley derogada, no se especifica la ley que es necesario cumplir y existen términos que no están actualizados a la legislación urbanística vigente como pueden ser las referencias al suelo urbanizable. Por lo tanto se deberían corregir estos aspectos de la ficha del Sector 1, sin olvidarse que los parámetros urbanísticos tienen que cumplir tanto con la Ley de Urbanismo de Castilla y León como con el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.*

2.5. *En los nuevos Planos de Ordenación se refleja una nueva alineación propuesta para la parcela 38 (calle Calvo Sotelo n.º 37 bis) que debe corresponderse con lo expuesto*

en la Memoria Vinculante del proyecto cuando dice que se modifica la alineación para adaptarla a la estructura real de la propiedad por el límite exterior de la cuneta hormigonada que garantiza con creces los 10 metros señalados en las normas urbanísticas. Puesto que actualmente no existe cuneta y en cambio si existe un cerramiento, se deberá justificar que el cerramiento coincide con los límites de propiedad de la parcela y que se cumple con la distancia mínima de 10 metros.

2.6. Cuando se modifica el artículo 142.4. «Condiciones de Volumen» de la Normativa para permitir los sótanos y semisótanos en la Ordenanza de Casco Urbano Tradicional se añade una limitación consistente en la exclusión del uso de sótanos y semisótanos como estancia vividera, siendo esta definición del uso muy genérica ya que no se puede determinar si los sótanos y semisótanos computarán como superficie edificable como regula el artículo 67 de la Normativa de las Normas Urbanísticas Municipales.

Por lo tanto, se deberá especificar con detalle el destino de los sótanos y semisótanos en la Ordenanza de Casco Urbano Tradicional, para que pueda determinarse claramente si computarán como superficie edificable o no. Si el uso de los sótanos y semisótanos computaran como superficie edificable se tendrá que cumplir con el Artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, de tal manera que se incrementen proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas.

3.– DEFICIENCIAS DOCUMENTALES:

3.1. Los Planos de Ordenación modificados incluyen todo el suelo urbano del municipio cuando la Modificación Puntual plantea un cambio muy concreto referente al ámbito de la Actuación Aislada 3, por lo tanto los planos modificados deberán acotarse a dicho ámbito para que se reflejen exclusivamente.

las modificaciones objeto de la presente modificación puntual.

3.2. En el proyecto se incluye el Plano de Ordenación MP-03 que no se corresponde con lo descrito en el Plano de Ordenación MP-01 y el Plano de Ordenación MP-02, llegando a definir determinaciones contradictorias. Se deberá determinar si este plano es válido o no.

3.3. Los planos de proyecto no están firmados por el Técnico redactor.

3.4. El contenido de la versión en soporte de Disco Compacto no coincide exactamente con el Proyecto de la Modificación Puntual presentado en formato papel, puesto que no consta el Plano de Ordenación MP-03. Además, no consta el Certificado de correspondencia firmado por el técnico redactor que tendría que acompañar a la versión en soporte de Disco Compacto.

En consecuencia con la nueva Documentación se corregirá también estas deficiencias documentales relacionadas, además de las indicadas anteriormente.

SEGUNDO.– Se tienen por reproducidos los antecedentes del acuerdo transcrito de Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha **6 de octubre de 2015**.

TERCERO.– Con fecha de 8 de Febrero de 2.016 tuvo entrada en esta Delegación Territorial nueva documentación relativa al expediente cuyo objeto es la de dar cumplimiento al Acuerdo mencionado.

La documentación presentada está compuesta por un ejemplar de un Proyecto titulado «Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Casaseca de las Chanas (enero de 2016)» redactado por el arquitecto D. Daniel Ángel Rollón Galende, y como documentación anexa presenta un Disco compacto del proyecto y un Certificado de correspondencia de la documentación en formato digital. En el proyecto no consta la Certificación del Secretario del Ayuntamiento con relación a la Aprobación Provisional.

CUARTO.– Por el Servicio Territorial de Fomento se han emitido informes el 20/11/2014 y 18/05/2016 y propuesta de resolución de fecha 3/06/2016, que propone la denegación parcial, aceptación de renuncia y aprobación parcial del expediente debiéndose presentar un documento corregido que contenga únicamente las determinaciones aprobadas.

QUINTO.– Con la nueva documentación aportada se han subsanado parte de las deficiencias señaladas en el anterior acuerdo de la Comisión. No obstante subsisten algunas que deben subsanarse antes de la aprobación definitiva en relación con el Art. 142.4 «Condiciones de Volumen». Se señalan a continuación las deficiencias observadas:

1.– CONSIDERACIONES:

1.1. En la nueva documentación presentada no se ha acreditado un verdadero Interés público que justifique la eliminación de la Actuación Aislada 3, la reclasificación del suelo del Vial C y la modificación del Sector 1, como exige el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004), y por tanto, tampoco se justifica la conveniencia de la modificación.

Sigue siendo totalmente válido lo expresado en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo en cuanto que posponer la obtención de una dotación urbanística definida por el planeamiento urbanístico no se puede considerar como un interés público para el municipio de Casaseca de las Chanas, especialmente cuando se pretende incluir dicha dotación urbanística dentro de un sector de Suelo Urbanizable que no está previsto desarrollarse, y por el contrario, esta modificación supone un perjuicio para el municipio ya que no se va a obtener una vía pública en un plazo relativamente razonable y en cambio se retrasa su desarrollo a la hipotética ejecución del Sector 1.

1.2. Con relación a la normalización de la alineación de la Parcela situada en la calle Calvo Sotelo para ajustarse a la realidad existente, la nueva documentación hace constar la renuncia a la pretendida modificación del planeamiento vigente.

1.3. En la propuesta de modificación del artículo 142.4. «Condiciones de Volumen» de la Normativa se ha especificado con detalle el destino de los sótanos y semisótanos en la Ordenanza de Casco Urbano Tradicional, de tal manera que puede determinarse claramente que no computarán como superficie edificable cuando se destinen a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, trasteros, centros de transformación, o similares), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 67 de la Normativa de las Normas Urbanísticas Municipales vigentes.

2.- CONCLUSIÓN:

En consecuencia, con la nueva Documentación aportada el día 8 de febrero de 2016 no se han corregido en su totalidad las deficiencias documentadas y por lo tanto no se ha dado cumplida respuesta al Acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo sobre este expediente 159/14 UR-PL-AD.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.– La Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Zamora es competente para la aprobación definitiva del presente expediente en virtud de lo dispuesto en el Art. 54.2, de la LUCyL, Art. 160.1.a) del Decreto 22/2004, de 29 de Enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y de conformidad con lo establecido al Art. 3.1.d) del Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

II.– La tramitación dada al expediente ha sido la establecida en los Arts. 50 a 54 y 58 de la LUCyL y 153 a 161 y 169.4 del RUCyL, ajustándose las determinaciones del instrumento de planeamiento a lo previsto en la citada Ley y su Reglamento.

III.– El Art. 161.3 del RUCyL, en consonancia con el Art. 54.2 de la Ley 5/1999, dispone que el órgano competente de la Comunidad Autónoma, si no observa ninguna deficiencia en el instrumento de planeamiento urbanístico debe aprobarlo definitivamente en los mismos términos en los que fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento; cuando observe alguna deficiencia, según su naturaleza y gravedad puede aprobarlo definitivamente con la subsanación de deficiencias mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva (Art. 161.3.a).

IV.– Las modificaciones necesarias para la subsanación de los defectos señalados en el antecedente «Quinto», no sustanciales, han de valorarse como poco importantes por su contenido, por lo que no se considera necesario que el instrumento de planeamiento vuelva a evaluarse por la Comisión para su aprobación definitiva (en relación al artículo 142.4. «Condiciones de Volumen» de la Normativa de las Normas Urbanísticas), por lo que se procederá a la publicación tras su subsanación.

VISTA la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, la legislación básica del Estado integrada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, así como las demás leyes, normativa de desarrollo y disposiciones concordantes en la materia de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Zamora de conformidad con la propuesta del Servicio Territorial de Fomento, ACUERDA por unanimidad:

DENEGAR la aprobación definitiva con carácter parcial de la modificación en relación a la eliminación de la Actuación Aislada 3, a la reclasificación del suelo del Vial C y a la modificación del Sector 1, al considerar que no se han subsanado las deficiencias apreciadas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo,

como consecuencia de no acreditarse su interés público como establece el Artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ACEPTAR la renuncia de la modificación en relación a la normalización de la alineación de la parcela como se ha expresado en la documentación presentada.

APROBAR DEFINITIVAMENTE con carácter parcial la modificación de Normas Urbanísticas Municipales de Casaseca de las Chanas, promovida por D. José Ángel Riego Santos y redactada por el Arquitecto Daniel Ángel Rollón Galende, en relación al **artículo 142.4. «Condiciones de Volumen»** de la Normativa de las Normas Urbanísticas, debiéndose presentar antes de su publicación un documento corregido, completo y diligenciado que contenga únicamente las determinaciones aprobadas.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 160 RUCyL, el Ayuntamiento deberá remitir la documentación necesaria para completar la obrante en la CTMAU hasta conseguir tres ejemplares del instrumento de planeamiento urbanístico corregidos, completos y diligenciados por el Secretario del Ayuntamiento, junto con un guión que relacione las correcciones introducidas, indicando planos, páginas, artículos, párrafos, etc., modificados.

La documentación completa de las NUM debe ser la señalada en el Art. 130 RUCyL.

Se aportará igualmente un ejemplar de los trabajos sectoriales que se hayan realizado (estudio arqueológico, estudio hidráulico, análisis de riesgos, zonificación acústica, etc.).

También deberá enviar su correspondiente ejemplar en soporte informático que, como establece el Art. 402.5 del RUCyL, deberá ser en formato digital no editable que incluirá todos los documentos del instrumento citados anteriormente, tanto escritos como gráficos, en archivos independientes. En la remisión del citado ejemplar se incluirá una relación de todos los documentos y los nombres de los archivos digitales en los que están incluidos, así como la certificación de la correspondencia con los documentos en formato papel aprobados, o bien, la certificación de los archivos digitales mediante firma electrónica.

Toda la documentación citada deberá recibirse en la CTMAU previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el B.O.C. y L.

Y para el cumplimiento de lo ordenado en el Art. 175 RUCyL, en relación con el Art. 61.2 de la LUCyL, sobre publicación de los acuerdos de aprobación definitiva del planeamiento y sus anexos, también deberá remitir en soporte informático, CD o similar en formato PDF, con el contenido formalmente idéntico al instrumento de planeamiento impreso, los documentos que lo integran en su caso, en los siguientes archivos independientes:

1. Memoria vinculante.
2. Normativa.
3. Catálogo de elementos protegidos.
4. Listado de los elementos incluidos en el catálogo.
5. Relación de todos los documentos, tanto escritos como gráficos, que integran el instrumento de planeamiento aprobado.
6. Documento que recoja los apartados b), c) y d) del Art. 14 de la Ley 9/2006 sobre evaluación ambiental de planes y programas. Expte. 159/14.

Habiéndose corregido las deficiencias indicadas en relación al Art. 142.4 «Condiciones de Volumen», de acuerdo con lo dispuesto por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, una vez comprobado por los técnicos correspondientes mediante informe de fecha 20 de noviembre de 2019, se procede a la publicación del acuerdo y sus anexos en la forma ordenada por el Art. 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el Art. 61.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, para su entrada en vigor.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y los artículos 10, 14.1 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación o publicación en su caso, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Zamora, 20 de noviembre de 2019.

*El Secretario de la Comisión Territorial
de Medio Ambiente y Urbanismo,
Fdo.: ANTONIO SANZ MADRUGA*

V.º B.º
La Delegada Territorial,
Fdo.: CLARA I. SAN DAMIÁN HERNÁNDEZ



En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 175.2, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el Art. 61.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, junto con el anterior acuerdo se publica el siguiente ANEXO.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CASASECA DE LAS CHANAS (ZAMORA), PARA MODIFICAR EL ARTÍCULO 142.4, EXPEDIENTE. 159/14 UR-PL-AD.

A. MEMORIA VINCULANTE

B. ANEXO

DOCUMENTOS QUE SE PUBLICAN:

A. MEMORIA VINCULANTE



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CASASECA DE LAS CHANAS
Artículo 142.4. "Condiciones de Volumen" de las NN.UU.MM.

DANIEL ÁNGEL ROLLÓN GALENDE
ARQUITECTO

A. MEMORIA VINCULANTE

PROMOTOR
D. David luengo Rio

Memoria Vinculante / I de II
Septiembre de 2.019



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CASASECA DE LAS CHANAS
Artículo 142.4. "Condiciones de Volumen" de las NN.UU.MM.

DANIEL ÁNGEL ROLLÓN GALENDE
ARQUITECTO

0.**Índice**

- 1. MEMORIA INFORMATIVA.**
 - 1.1. Autor del encargo.
 - 1.2. Redactor de la modificación.
 - 1.3. Objeto de la modificación y fines.
 - 1.4. Planeamiento vigente.
- 2. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.**
 - 2.1. Fundamentos jurídicos. Encuadre legal.
 - 2.2. Evaluación ambiental
 - 2.3. Conveniencia y oportunidad.
 - 2.4. Descripción y motivación de la modificación.
 - 2.5. Relación e incidencia en el Planeamiento vigente.
 - 2.6. Influencia de la modificación sobre la ordenación del territorio y la ordenación general.
 - 2.7. Áreas de riesgos.
 - 2.8. Planos de ordenación.
- 3. CONCLUSIÓN.**

PROMOTOR
D. David luengo Rio

Memoria Vinculante / 2 de 11
Septiembre de 2.019

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CASASECA DE LAS CHANAS
Artículo 142.4. "Condiciones de Volumen" de las NN.UU.MM.

DANIEL ÁNGEL ROLLÓN GALENDE
ARQUITECTO

1. Memoria Informativa

1.1 Autor del encargo

La presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Casaseca de las Chanas es promovida a instancia de D. David Luengo Rio con DNI 71.027.342-F y domicilio en la Crta/ Jambrina, nº 5, CP. 49151, de Casaseca de las Chanas (Zamora) actuando en su propio nombre y representación, como vecino del municipio.

1.2 Redactor de la modificación

La presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Casaseca de las Chanas se redacta por D. Daniel Ángel Rollón Galende, con DNI 11.965.802-Y, arquitecto colegiado nº 3.689 en el COAL, con dirección profesional en C/ Amargura, nº 17, entreplanta 1, CP. 49.007 de Zamora (Zamora).

1.3 Objeto de la modificación y fines

El objeto de la presente modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Casaseca de las Chanas es único: el artículo 142.4. "Condiciones de Volumen" de la Normativa de las NN.UU.MM.

El fin perseguido es modificar el artículo 142.4. "Condiciones de Volumen" de la Normativa de las NN.UU.MM, en cuanto a permitir los sótanos y semisótanos en determinadas circunstancias en la zona de ordenanza Casco Urbano Tradicional.

1.4 Planeamiento vigente

El municipio de Casaseca de las Chanas cuenta con unas Normas Urbanísticas Municipales en vigor, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Zamora en sesión celebrada el 8 de febrero de 2006 y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León el día 3 de marzo de 2006.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CASASECA DE LAS CHANAS
Artículo 142.4. "Condiciones de Volumen" de las NN.UU.MM.

DANIEL ÁNGEL ROLLÓN GALENDE
ARQUITECTO

2. Justificación de la modificación.

2.1. Fundamentos jurídicos, encuadre legal.

Se redacta la presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Casaseca de las Chanas al amparo legal de:

1. La Ley de Urbanismo de Castilla y León cuyo texto en vigor fue aprobado por Ley 5/1999, de 8 de abril (BOCyL 15 abr. 1999), y modificado por:

- Ley 10/2002, de 10 de julio (BOCyL 12 jul. 2002).
- Ley 21/2002, de 27 de diciembre (BOCyL 30 dic. 2002).
- Ley 13/2003, de 23 de diciembre (BOCyL 30 dic. 2003).
- Ley 13/2005, de 27 de diciembre (BOCyL 29 dic. 2005).
- Ley 09/2007, de 27 de diciembre (BOCyL 28 dic. 2007).
- Ley 04/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18 sep. 2008).
- Ley 17/2008, de 23 de diciembre (BOCyL 29 dic. 2008).
- Ley 09/2010, de 30 de agosto (BOCyL 07 sep. 2010).
- Ley 19/2010, de 22 de diciembre (BOCyL 23 dic. 2010).
- Ley 01/2012, de 28 de febrero (BOCyL 29 feb. 2012).
- Ley 7/2014, de 12 de septiembre (BOCyL 19/09/2014).

En concreto en lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera (Ley 4/2008), Adaptación a la Ley: *"Los municipios deberán adaptarse a lo dispuesto en esta Ley cuando procedan a la elaboración o revisión de su planeamiento general. [...] Así mismo las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben también cumplir lo dispuesto en esta Ley, si bien tan sólo en las determinaciones que sean objeto de modificación"*

Además de lo expuesto en la Disposición transitoria Tercera (Ley 4/2008). Vigencia de los instrumentos de planeamiento general: *"En los municipios con planeamiento general, el régimen urbanístico aplicable hasta que se adapten a esta Ley será el establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, [...]"*

2. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL) cuyo texto refundido está en vigor desde el 13 de abril de 2013 a tenor de lo:

- Aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero (BOCyL 2/02/2004; CE 2/03/2004 y 11/10/2006).
- Modificado por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL 26/12/2005).
- Modificado por Decreto 68/2006, de 5 de octubre (BOCyL 11/10/2006).
- Modificado por Decreto 6/2008, de 24 de enero (BOCyL 25/01/2008).
- Modificado por Ley 4/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18/09/2008).
- Modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL 17/07/2009; CE 24/09/2009 y 28/10/2009).
- Modificado por Decreto 10/2013, de 7 de marzo (BOCyL 13/03/2013).
- Modificado por Decreto 24/2013, de 27 de junio (BOCyL 03/07/2013).
- Modificado por Decreto 32/2014, de 24 de julio, (BOCyL 28/07/2014).
- Ley 7/2014, de 12 de septiembre (BOCyL 19/09/2014).

PROMOTOR
D. David luengo Rio

Memoria Vinculante / 4 de 11
Septiembre de 2.019

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CASASECA DE LAS CHANAS
Artículo 142.4. "Condiciones de Volumen" de las NN.UU.MM.

DANIEL ÁNGEL ROLLÓN GALENDE
ARQUITECTO

En concreto en lo dispuesto en su:

- Artículo 167. Vigencia:
"Los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen vigencia indefinida. No obstante, las Administraciones públicas competentes puede proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras Administraciones públicas o de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados en los artículos siguientes."
- Artículo 168. Revisión:
"1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento general la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de su ámbito en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, sea aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los cuatro años anteriores al correspondiente acuerdo de aprobación inicial.[...]"
- Artículo 169. Modificaciones:
"1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.
2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.
3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:
 - a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.*
 - b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:*
 - 1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.*
 - 2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.*
 - 3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.*
 - 4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes."*

2.2. Evaluación ambiental

A tenor de lo señalado en el artículo 157 del RUCyL, no resulta necesario someter la presente modificación al trámite de evaluación ambiental, ya que no se encuentra, concretamente, en ninguno de los supuestos señalados en su punto 2: "2. Asimismo serán objeto de evaluación ambiental las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a la Orden MAM/1357/2008, [...]: 1º. Las que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial.[...]"

PROMOTOR
D. David Luengo Rio

Memoria Vinculante / 5 de 11
Septiembre de 2.019

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CASASECA DE LAS CHANAS
Artículo 142.4. "Condiciones de Volumen" de las NN.UU.MM.

DANIEL ÁNGEL ROLLÓN GALENDE
ARQUITECTO

2.3. Conveniencia y oportunidad

Según lo establecido en el artículo 58 (Modificaciones) de la LUCyL y el artículo 169 del RUCyL, los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos.

Para que los citados cambios impliquen una revisión, según el artículo 168 del RUCyL, estos deben suponer la total reconsideración de la Ordenación General Vigente y dado que el cambio que se pretende, permitir los sótanos y semisótanos en determinadas circunstancias en la zona de ordenanza Casco Urbano Tradicional, no puede enmarcarse la "total reconsideración" antes aludida. La Modificación del Planeamiento es la fórmula adecuada para la consecución del objetivo.

La posibilidad contemplada en la legislación urbanística, permite a los Ayuntamientos, de oficio o a instancia de particulares, ir adecuando su planeamiento urbanístico a las diferentes necesidades que vayan surgiendo en la aplicación del mismo, de modo que estos se ajusten a los requerimientos de sus habitantes.

La conveniencia y oportunidad de proceder a la modificación de las Normas aludidas en este documento, viene determinada por el interés público de la misma, una vez comprobado que la determinación que se pretende modificar no tendrá, en ningún caso, incidencia negativa sobre el modelo territorial definido ni sobre la ordenación general vigente.

El interés público de modificar el artículo 142.4. "Condiciones de Volumen" de la Normativa de las NN.UU.MM, en cuanto a permitir los sótanos y semisótanos en determinadas circunstancias en la zona de ordenanza Casco Urbano Tradicional es facilitar la construcción de nuevas viviendas, así como la rehabilitación de las existentes, eliminando un sobrecoste estéril (soluciones especiales de cimentación), lo que posibilitará la fijación de población en el municipio.

2.4. Descripción y motivación de la modificación

En base a los Objetivos y Fines especificados en apartados anteriores, la modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Casaseca de las Chanas se plantea en un único punto:

2.4.1. PERMITIR LA CONSTRUCCIÓN DE SÓTANOS Y SEMISÓTANOS EN LA ZONA DE ORDENANZA CASCO URBANO TRADICIONAL.

Si bien la presente modificación se redacta por encargo de un particular, tras conversaciones con Excmo. Ayuntamiento de Casaseca de las Chanas, y visto que en el periodo de tiempo de aplicación de las NN.UU.MM se ha puesto de manifiesto una serie de carencias, se propone un reajuste del artículo 142.4, entendiéndose dicho reajuste como de interés público ya que va en favor de los usos tradicionales del subsuelo en el municipio.

El artículo 142.4. "Condiciones de Volumen", contenido en el ART. 142. Ordenanza de CASCO URBANO TRADICIONAL. (CT) no permite la construcción de Sótanos ni semisótanos.

En ningún punto de la Normativa o de la Memoria Justificativa se fundamenta el hecho de no permitir la construcción de sótanos y semisótanos en el ámbito del Casco Urbano Tradicional. Por el contrario si encontramos razones de peso que justifiquen autorizar su construcción:

PROMOTOR
D. David luengo Rio

Memoria Vinculante / 6 de 11
Septiembre de 2.019

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CASASECA DE LAS CHANAS
Artículo 142.4. "Condiciones de Volumen" de las NN.UU.MM.

DANIEL ÁNGEL ROLLÓN GALENDE
ARQUITECTO

A. La tradición constructiva del municipio.

Dentro del Casco Urbano Tradicional del municipio (y de los municipios anexos) existen numerosos ejemplos de viviendas tradicionales vinculadas a explotaciones agrarias ancestrales, cuya tipología característica incluye una bodega bajo la casa para la elaboración artesanal de vino para autoconsumo. Enumeramos a continuación las características fundamentales de esta tipología de vivienda:

- Edificación entre medianeras, con la construcción principal alineada a fachada. Edificaciones auxiliares en el patio de parcela.
- Alturas: Planta baja, bajocubierta (dedicado a desván o almacén productos agrícolas) y sótano (destinado a bodega).
- Estructura: vertical de muros de carga de fábrica de ladrillo, piedra arenisca, tapial o cualquier combinación de las anteriores; horizontal con forjados de madera. Sótano con bóvedas de ladrillo, piedra o forjado de madera.
- Cubierta a dos aguas de teja árabe roja.

La Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León establece en el Artículo 9, el deber de adaptación al ambiente: *"El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente. A tal efecto se establecen con carácter general y con independencia de la clasificación de los terrenos, las siguientes normas de aplicación directa:*

- a) *Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo los elementos de cualquier tipo destinados a la seguridad, la publicidad y la decoración, deberán ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.[...]"*

Y así se recoge en el Artículo 83 "Adecuación de las edificaciones de nueva planta en un entorno arquitectónico unitario" de la Sección. 4 CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES de la Normativa de las NN.UU.MM. de Casaseca de las Chanas: *" [...]las obras de nueva planta deberán armonizar con las edificaciones colindantes, siempre que éstas guarden una cierta unidad de forma y materiales. Para ello se analizará la tipología de las edificaciones existentes buscando soluciones actuales, tecnológicas y funcionales, que puedan integrarse en el conjunto edificado. A tal efecto, se procurarán respetar los volúmenes edificados, las alturas de entre forjados, las proporciones de los huecos y entre huecos y macizos, aunque adaptadas a las nuevas exigencias.[...]"*

Por lo tanto es de recibo que, con el fin de que las nuevas construcciones armonicen con las características volumétricas y culturales de las anexas, estas deberían tener la opción de contar con un sótano o semisótano, puesto que las tradicionales lo poseen.

B. No encontramos razones técnicas, económicas o urbanísticas que fundamenten la prohibición de ejecutar sótanos o semisótanos en el ámbito del CT.

El ámbito del Casco Urbano Tradicional del municipio se encuentra consolidado en su mayor parte, de manera que cuando se realiza un derribo de una edificación existente o incluso cuando en un solar libre se pretende edificar, es frecuente encontrarse con bodegas, en el

PROMOTOR
D. David Luengo Rio

Memoria Vinculante / 7 de 11
Septiembre de 2.019

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CASASECA DE LAS CHANAS
Artículo 142.4. "Condiciones de Volumen" de las NN.UU.MM.

DANIEL ÁNGEL ROLLÓN GALENDE
ARQUITECTO

propio solar como en los colindantes. En cualquier caso, parece lógico y recomendable que la cota de cimentación de las nuevas construcciones alcance la cota más profunda de la bodega. En cuanto a la presencia de bodegas, al pretender realizar una nueva construcción, la casuística que fundamentalmente se puede producir es:

1. *Existe una bodega en el solar y es visitable: Se opta por condenar la bodega, rellenándola con hormigón ciclópeo. Esto conlleva, el riesgo de afectar a edificaciones anexas con el relleno, puesto que, en numerosas situaciones las bodegas existentes no se ajustan al solar, si no que invaden espacios públicos o parcelas anexas.*
2. *Existe una bodega en el solar y es visitable: Se opta por conservar la bodega. Como la normativa urbanística actual no permite la construcción de sótanos o semisótanos en CT no se puede ampliar la bodega y, en la mayor parte de los casos, las nuevas construcciones no se ajustan al contorno ocupado por la bodega, existen dos cotas de cimentación, lo que produce asientos diferenciales que pueden afectar tanto a la edificación nueva como a las colindantes.*
3. *Existe una bodega en el solar y está condenada: Se opta por mantener el relleno de la bodega condenada y edificar la nueva construcción mediante cimentaciones profundas (pilotaje, pozos de cimentación o soluciones técnicas análogas).*
4. *Existe una bodega en el solar y está condenada: Se opta por eliminar el relleno de la bodega condenada y rellenar su hueco con hormigón ciclópeo.*
5. *No existe bodega en el solar donde se pretende llevar a cabo la nueva construcción, pero sí en las edificaciones colindantes: de igual manera sería recomendable realizar una cimentación profunda (pilotaje, pozos de cimentación o soluciones técnicas análogas) para evitar los empujes generados por una cimentación superficial sobre las paredes de las bodegas anexas que podrían arruinarlas.*

Las anteriores cinco opciones implican soluciones especiales de cimentación que comportan un sobrecoste, mayor incluso que el que supondría construir un sótano o semisótano, con el claro inconveniente de carecer del posible uso que del espacio del sótano se podría realizar.

6. *No existe bodega en el solar donde se pretende llevar a cabo la nueva construcción, ni en las edificaciones colindantes: no existen razones técnicas ni urbanísticas fundamentadas para prohibir ejecutar sótanos o semisótanos.*

Por lo anteriormente expuesto consideramos justificado el cambio normativo de las NN.UU.MM. de forma que se permita en la zona de ordenanza Casco Urbano Tradicional la construcción de sótanos y semisótanos, siempre tomando las medidas adecuadas para garantizar la seguridad de los espacios públicos y las edificaciones colindantes, destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, trasteros, centros de transformación, o similares.).

De esta manera su superficie no computará como superficie edificable, como regula el Artículo 67, apartado C, de la Normativa de las NN.UU.MM.. No siendo necesario aplicar con el Artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en cuanto a incrementar proporcionalmente las

PROMOTOR
D. David Luengo Rio

Memoria Vinculante / 8 de 11
Septiembre de 2.019

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CASASECA DE LAS CHANAS
Artículo 142.4. "Condiciones de Volumen" de las NN.UU.MM.

DANIEL ÁNGEL ROLLÓN GALENDE
ARQUITECTO

reservas de suelo para espacios libres públicas y demás dotaciones urbanísticas.

2.5. Relación e incidencia con el planeamiento vigente

A continuación se exponen los diferentes documentos de las Normas Urbanísticas en vigor que varían como consecuencia de la presente modificación.

2.5.1. Normativa

Se modifica la página nº 114 sustituyéndose por la página que se incluye en el anexo.

2.6. Influencia de la modificación sobre la ordenación del territorio y la ordenación general

De lo hasta aquí expuesto puede comprobarse que el cambio que se pretende realizar en la presente modificación puntual de las NN.UU.MM. de Casaseca de las Chanas tiene una influencia nula sobre la Ordenación Territorial.

En cuanto a la posible influencia sobre la Ordenación General, se limita a:

- permitir en la zona de ordenanza Casco Urbano Tradicional la construcción de sótanos y semisótanos lo que no implica un cambio sustancial en los criterios y objetivos de las Normas Urbanísticas vigentes (reflejados en el punto 3, "Fines y Objetivos", de la Memoria Justificativa de las NN.UU.MM.). El cambio de normativa es de escasa incidencia en los criterios generales de la ordenación complementando las posibilidades de edificación del casco consolidado en cuanto a fijar "los parámetros necesarios para preservar la unidad tipológica y lograr que las futuras actuaciones guarden un mínimo respeto por las constantes detectadas en la edificación de carácter rural." (punto 8 del 3.1. Objetivos Generales de Planeamiento. de la Memoria Justificativa de las NN.UU.MM.).

Por todo ello se estima que la Modificación es viable facilitando el desarrollo urbanístico de la localidad.

2.7. Áreas de riesgos

A los efectos de lo establecido en el artículo 5 b) de Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, "Modificaciones de planeamiento. Respecto de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo, deben solicitarse los informes citados en el artículo 3, con las siguientes excepciones:[...]

b) El informe de la Agencia de Protección Civil sólo es exigible cuando la modificación afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria de la modificación).

c) El informe de las confederaciones hidrográficas sólo es exigible cuando la modificación afecte a zonas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico, o cuando establezca determinaciones de ordenación detallada que hagan innecesaria la aprobación posterior de un instrumento de planeamiento de desarrollo.[...]"

y en cumplimiento del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León (BOCYL nº 70 del 11 de abril de 2007), y en la posterior modificación del apartado 1, por medio de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público

PROMOTOR
D. David Luengo Rio

Memoria Vinculante / 9 de 11
Septiembre de 2.019

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CASASECA DE LAS CHANAS
Artículo 142.4. "Condiciones de Volumen" de las NN.UU.MM.

DANIEL ÁNGEL ROLLÓN GALENDE
ARQUITECTO

Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCYL nº 246 del 23 de diciembre de 2010):

"1. Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.

A estos efectos el informe deberá ser solicitado tras la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico o en el período de información pública en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial.[...]

se determina que:

- Es preceptivo solicitar Informe de la Agencia de Protección Civil de la Consejería de Interior y Justicia, y que una vez recibido dicho informe y consultada la base de datos cartográfica disponible a nivel de municipio, Casaseca de las Chanas, se encuentra afectado por los siguientes riesgos/peligrosidades:
 - Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCYL), BOCYL de 3 de marzo de 2010:
 - Riesgo → Bajo.
 - Riesgo de Incendios Forestales (Fuente DG del Medio Natural fecha de actualización cartográfica 20 de febrero de 2011):
 - Riesgo Local → Muy Bajo .
 - Índice de Peligrosidad → Bajo.
 - Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPcyl) :
 - Riesgo por carretera → Medio.

Por tanto, se hace un análisis de riesgos sobre las zonas que se pretende actuar, en el que se incluyen tanto los riesgos naturales como los tecnológicos. Este análisis se incluye en el anexo. (3. [Análisis de riesgos de las zonas afectadas](#)).

- No es preceptivo solicitar Informe de la CHD, a pesar que la presente modificación se realiza sobre un área donde existe una cuenca, ya que en nada varía las determinaciones previas del planeamiento a efectos de alineaciones o usos del suelo.

2.8. Planos de ordenación

No se modifican los planos de las NN.UU.MM.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CASASECA DE LAS CHANAS
Artículo 142.4. "Condiciones de Volumen" de las NN.UU.MM.

DANIEL ÁNGEL ROLLÓN GALENDE
ARQUITECTO

3.**CONCLUSION.**

Estimando que la presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Casaseca de las Chanas, de la provincia de Zamora, ha sido redactada con arreglo a las condiciones de la legislación urbanística vigente, se eleva al Excmo. Ayuntamiento de Casaseca de las Chanas para que, sometida a conocimiento de la Corporación Municipal, pueda procederse a su tramitación hasta su aprobación definitiva, en los términos expresados en este documento.

En Zamora, Septiembre de 2.019

**ROLLON
GALENDE
DANIEL
ANGEL -
11965802Y**

Firmado digitalmente por
ROLLON GALENDE DANIEL
ANGEL - 11965802Y
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=11965802Y,
sn=ROLLON GALENDE,
givenName=DANIEL ANGEL,
cn=ROLLON GALENDE DANIEL
ANGEL - 11965802Y
Fecha: 2019.09.18 14:44:18
+02'00'

D. Daniel Ángel Rollón Galende

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. Daniel Ángel Rollón Galende. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

PROMOTOR
D. David Luengo Rio

Memoria Vinculante / 11 de 11
Septiembre de 2.019