RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO COMÚN A SUELO URBANO CONSOLIDADO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE TORREGAMONES PARCELA 340-a, POLÍGONO 21

2. Memoria Vinculante

Índice

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN, ACREDITANDO SU INTERÉS PÚBLICO

2.2. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO

2.3. 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

2. Memoria Vinculante

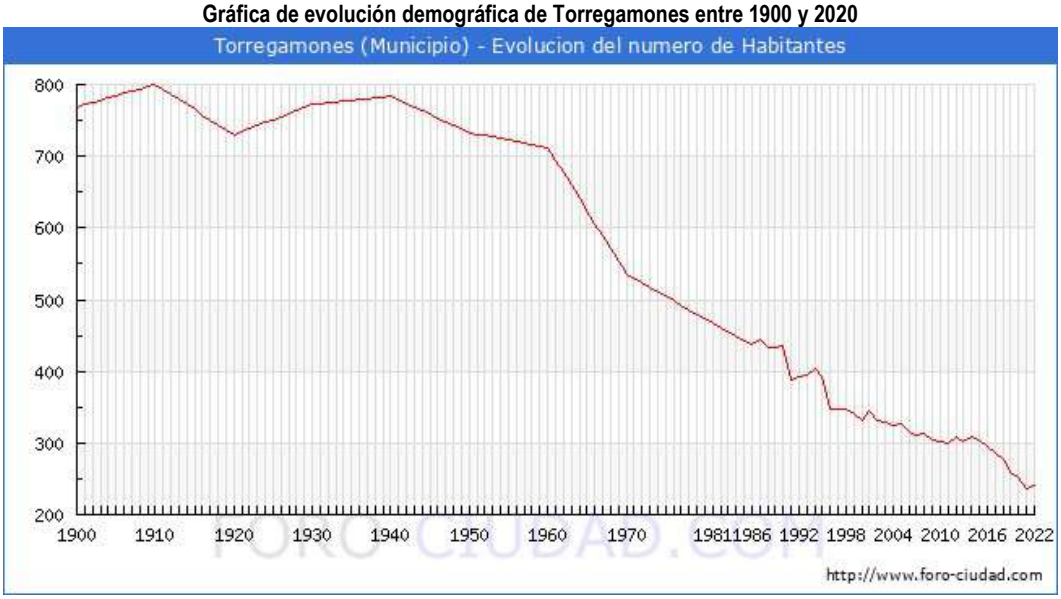
2.1. Justificación de la Conveniencia de la Modificación, Acreditando su Interés Público.

El objetivo de la presente Modificación Puntual, tal y como establece el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, (Decreto 22/2004 de 29 de enero, B.O.C.y L. nº 21 de 2 de febrero de 2004), es cambiar la clasificación de la parcela nº 340-a, polígono 21, , establecida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal como suelo rústico común a suelo urbano consolidado, ampliando el perímetro del actual suelo urbano, con el fin de que quede integrada en la malla urbana, pudiendo posteriormente edificar en ella, teniendo en cuenta de que a pie de parcela existen todos los servicios urbanísticos a excepción de la pavimentación y alumbrado público, por lo que se propone una Actuación Aislada de Urbanización , que incluye la parcela de referencia y su vial de acceso, denominándose AAU1.

La conveniencia y oportunidad de esta modificación nace de la necesidad de incluir dentro del casco urbano una parcela, para poder edificar en ella una vivienda unifamiliar, dicha zona cuenta con evidentes expectativas de crecimiento, favoreciendo el asentamiento y crecimiento de la población, en un ámbito rural en el que se necesita este tipo de actuaciones para dar impulso demográfico y económico, basándonos en que una nueva edificación supone una familia que se mantiene en el municipio, atenuando la tendencia a la despoblación de este núcleo, de la comarca y de la provincia.

Se adjunta la gráfica de evolución demográfica de la localidad, en la que se muestra el descenso de población en los últimos 122 años, pasando de 769 habitantes en el año 1.900 a 240 en el año 2022.

Gráfica de evolución demográfica de Torregamones entre 1900 y 2020



Gráfica realizada por foro-ciudad, con datos publicados por el INE

2.2. Identificación y Justificación Pormenorizada de las Determinaciones del Instrumento Modificado que se Alteran, Reflejando el Estado Actual y el Propuesto.

El Ayuntamiento de Torregamones, cuenta en la actualidad como instrumento de gestión urbanística con las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas el 12 de agosto de 1996.

Identificación catastral de la parcela a reclasificar:

- **Parcela 320-a, Polígono 21**
    - Titularidad: Dª Concepción Domingo Pascual
    - La parcela cuenta con la referencia catastral: 49247A021003400000MY
    - La superficie asignada a la parcela según la Dirección General del Catastro es de 930,00 m²

Clasificación del suelo actual:
La parcela nº 320-a, polígono nº 21, está clasificada actualmente como Suelo Rústico Común.
Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torregamones, clasifica esta subparcela como Suelo Rústico Común.

La parcela 340, consta de dos subparcelas:
- Subparcela 320-a. Clasificada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal como suelo rústico común
- Subparcela 320-b. Clasificada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal como suelo urbano.

Reclasificación del suelo propuesto:

Reclasificación de la Parcela nº 320-a, Polígono 21, pasando de ser Suelo Rústico Común a Suelo Urbano Consolidado, como una Actuación Aislada de Urbanización, A.A.U.1, con ordenanza Zona 2.

Determinaciones de la reclasificación del suelo propuesto:

Parcela 320-a, Polígono 21

- *Ordenanza*: Zona 2
- *Uso pormenorizado: Vivienda Unifamiliar*
- *Edificabilidad máxima de la parcela:* 500 m²
- *Ocupación máxima:* 0,7xS*0,5
- *Tipología Edificatoria:* Unifamiliar Aislada, retranqueada de la alineación oficial, linderos laterales y posterior al menos 3m.
- Altura máxima a cornisa: 7,5m.
- Número máximo de plantas: 2
- Fondo máximo: 24 m.
- *Condiciones estéticas*: las recogidas en el Art.2.12.5 de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torregamones.

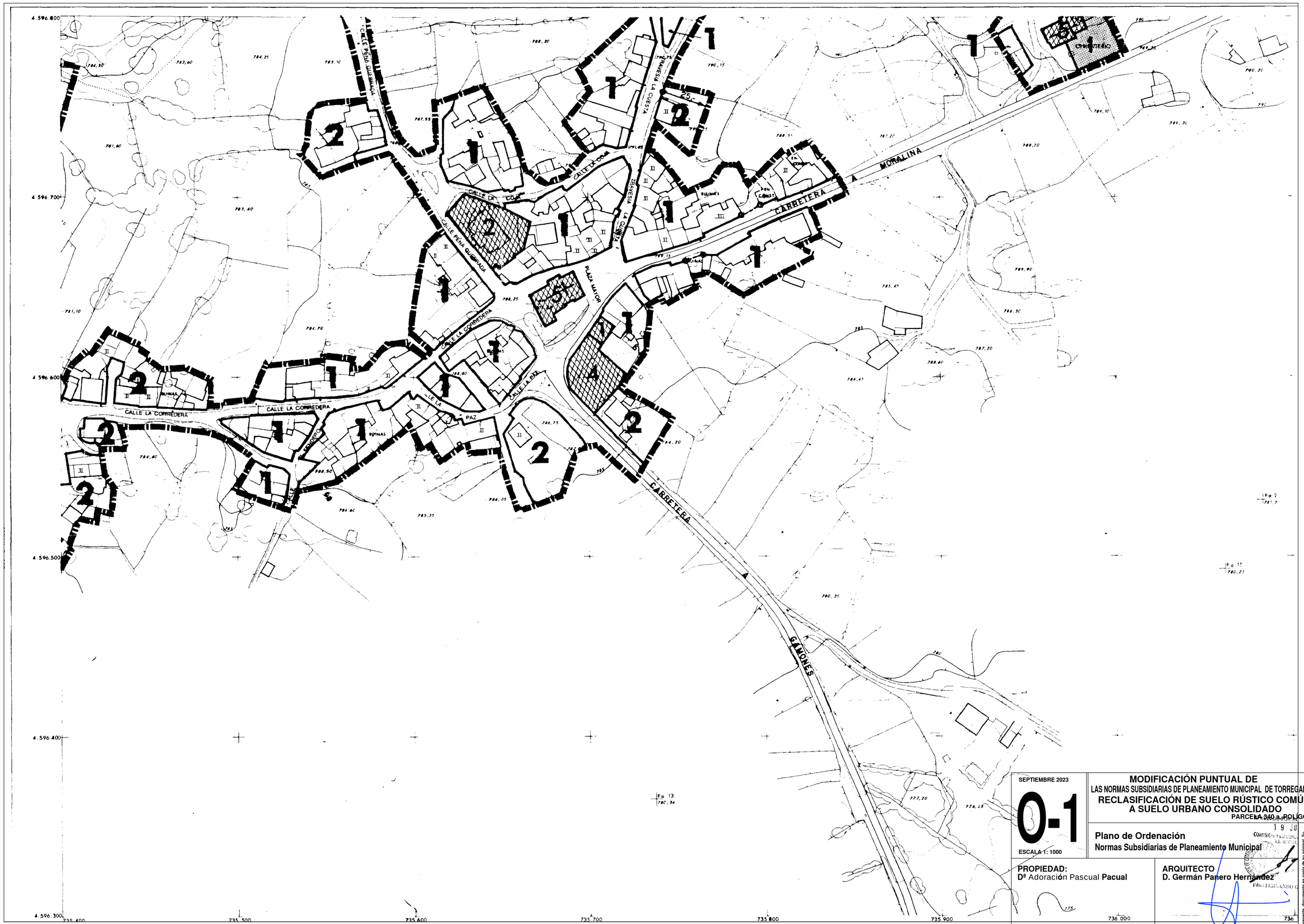
- Con el objeto de legitimar la no necesidad del incremento de reservas de suelo para espacios libres públicos u otras dotaciones urbanísticas, conforme al art. 173 del RUCyL, se establece un máximo de superficie construida total en la parcela de 500 m².

2.3. 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

La modificación del perímetro urbano de Torregamones no representa influencia sobre el modelo territorial ni sobre la ordenación general vigentes. Está encaminada a regularizar la ocupación del suelo en esta área de borde de la localidad.

Zamora, Agosto de 2023
El Arquitecto

D. Germán Panero Hernández



SEPTIEMBRE 2023

0-1

ESCALA 1: 1000

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE TORREGAMONES
RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO COMÚN A SUELO URBANO CONSOLIDADO

PARCELA 340 a, POLIGONO 21

Plano de Ordenación

Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

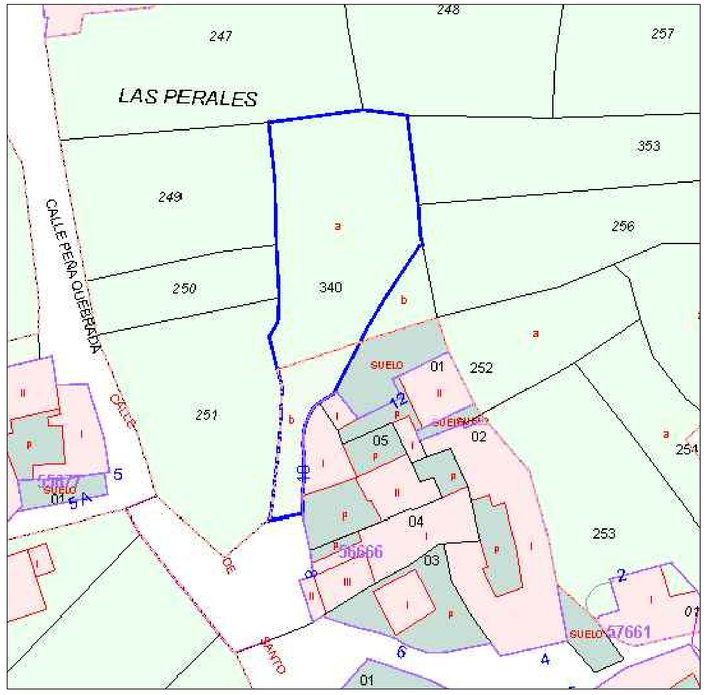
PROPIEDAD:
Dª Adoración Pascual **Pacual**

ARQUITECTO
D. Germán Panero Hernández

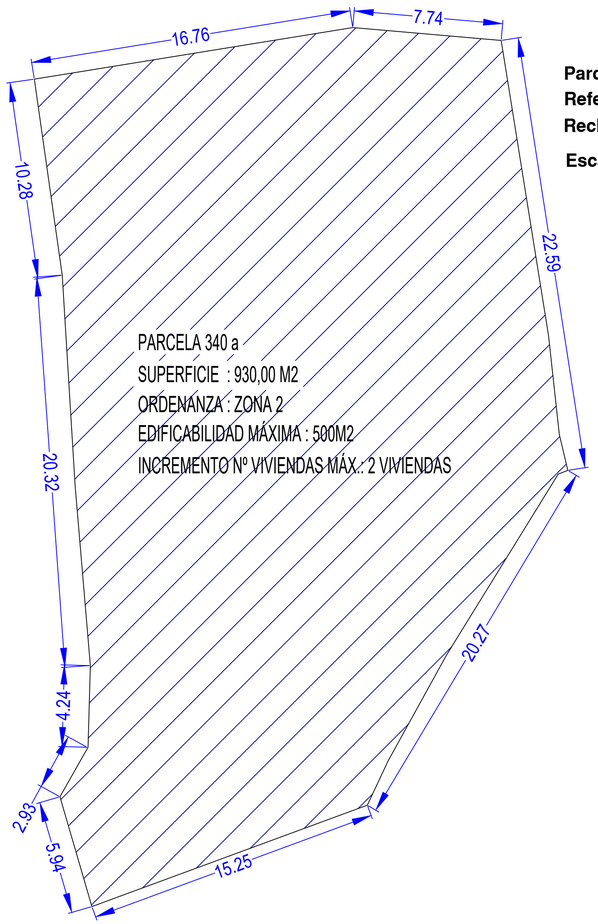
Notas:

El presente documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción de sus páginas, requiere la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Situación N.S.M. Escala 1/500



Situación Catastral. Escala 1/500



Parcela 340 a, Polígono 21
Referencia catastral:49247A021003400000MY
Reclasificada como Suelo Urbano Consolidado

Escala 1/150

SEPTIEMBRE 2023

O-2

ESCALA 1: 150-1/500

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE TORREGAMONES
RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO COMÚN A SUELO URBANO CONSOLIDADO
PARCELA 340 a, POLÍGONO 21

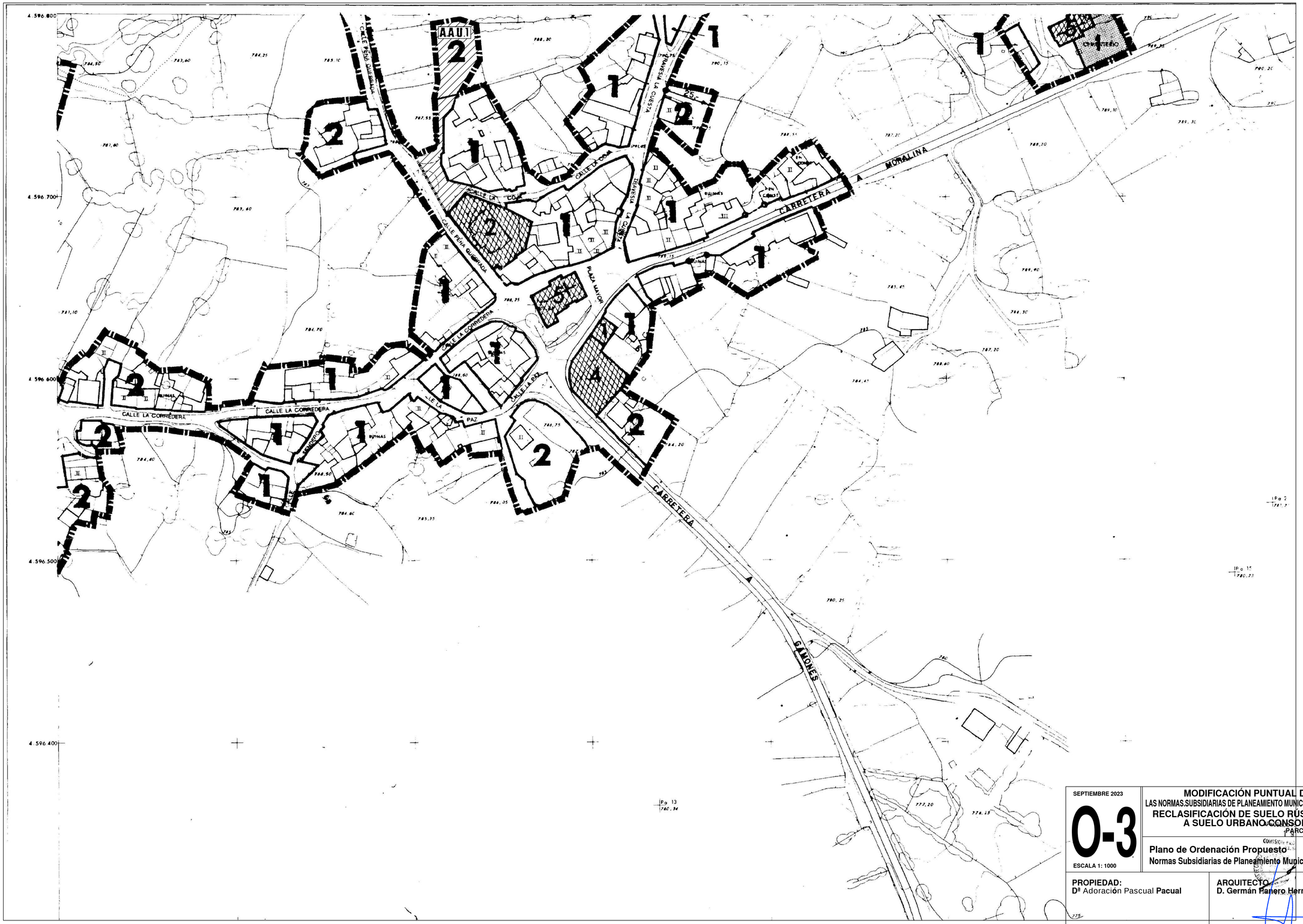
Plano de Ordenación
Plano Catastral - Parcela Afectada

PROPIEDAD:
Dª Adoración Pascual **Pacual**

ARQUITECTO
D. Germán Panero Hernández

Notas:

El presente documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



SEPTIEMBRE 2023

O-3

ESCALA 1: 1000

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE
LAS NORMAS.SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE TORREGAMONES
RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO COMÚN A SUELO URBANO CONSOLIDADO
PARCELA 340 a, POLÍGONO 21

Plano de Ordenación Propuesto
Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

PROPIEDAD:
Dª Adoración Pascual **Pacual**

ARQUITECTO:
D. Germán Panero Hernández

Notas:

El presente documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de los autores, salvo en el caso de tratarse de cualquier modificación unilateral del mismo.

Red de Abastecimiento

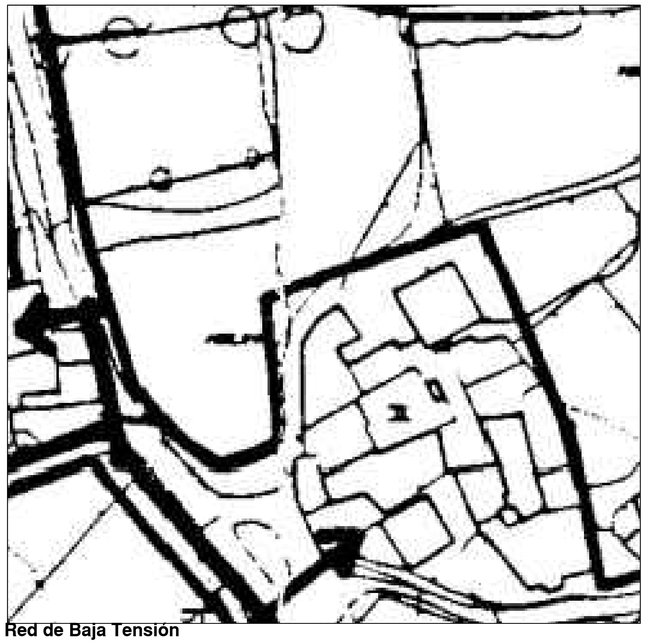
SIMBOLOGIA

- RED DE DISTRIBUCION EXISTENTE
- RED DE DISTRIBUCION PROYECTADA
- DEPOSITO REGULADOR
- CONDUCCION DE LA MANCOMUNIDAD

Red de Saneamiento

SIMBOLOGIA

- RED DE ALCANTARILLADO EXISTENTE
- RED DE ALCANTARILLADO PROYECTADA
- ALIVIADEROS DE CRECIDAS
- D — ESTACION DEPURADORA



Red de Baja Tensión

SIMBOLOGIA

- RED DE BAJA TENSION EN TENDIDO AEREO O ADOSADO A FACHADAS (EXISTENTE)
- CENTROS DE TRANSFORMACION EN SUELO URBANO
- CENTROS DE TRANSFORMACION EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

SEPTIEMBRE 2023

0-4

ESCALA 1: 500

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE TORREGAMONES
RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO COMÚN A SUELO URBANO CONSOLIDADO
PARCELA 340 a, POLÍGONO 21

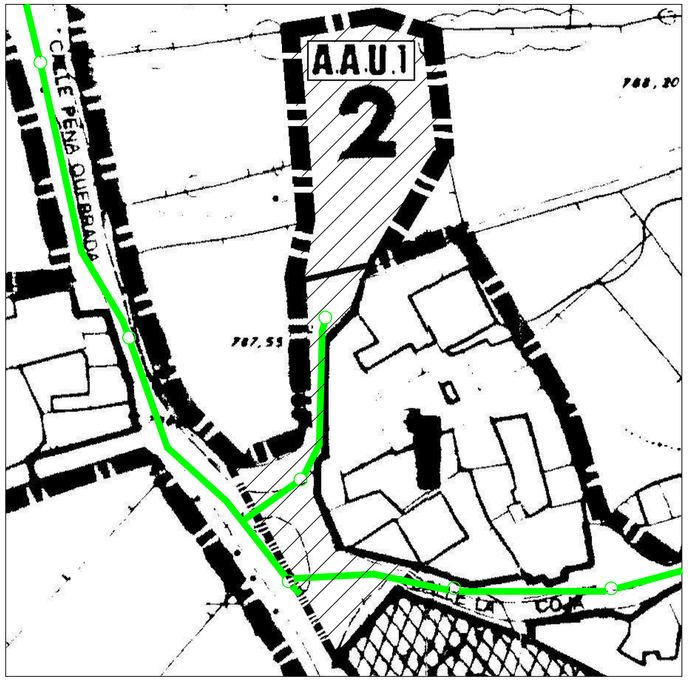
Plano de Ordenación
Infraestructuras

PROPIEDAD:
Dª Adoración Pascual Pacual

ARQUITECTO
D. Germán Panero Hernández

Notas:

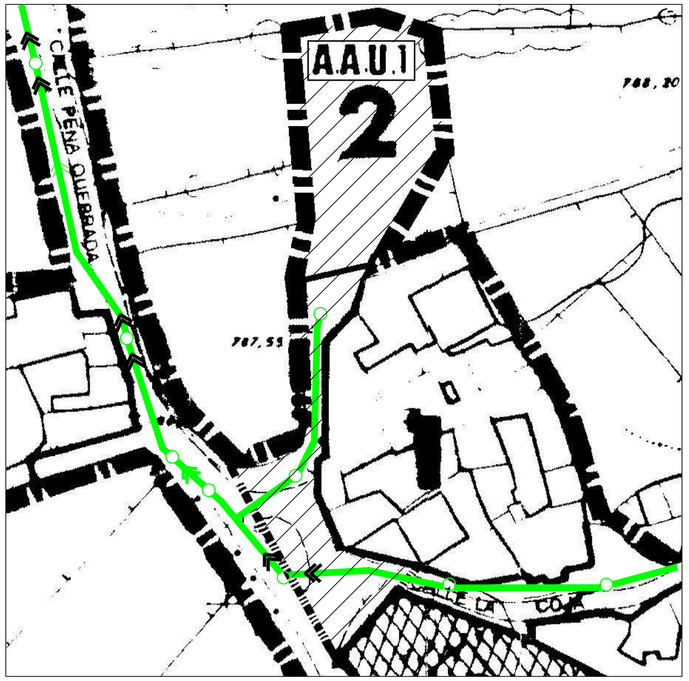
El presente documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



Red de Abastecimiento

SIMBOLOGIA

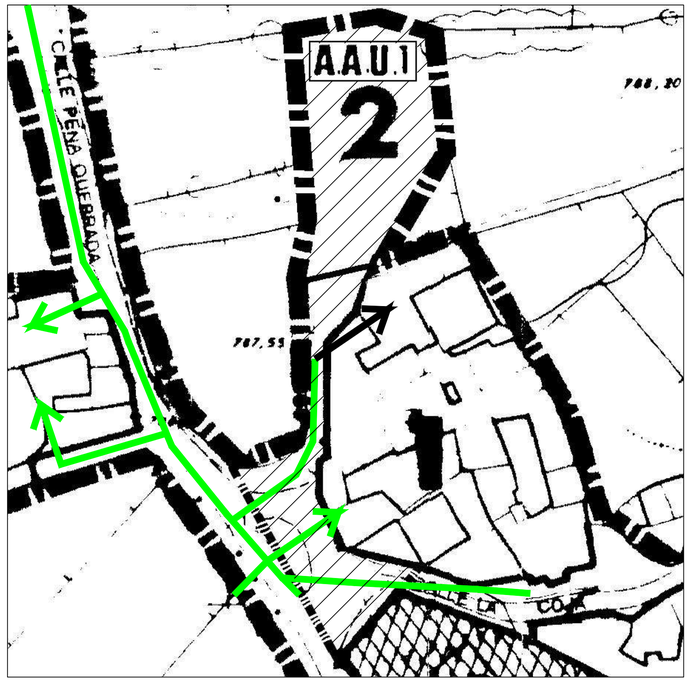
- RED DE DISTRIBUCION EXISTENTE
- RED DE DISTRIBUCION PROYECTADA
- DEPOSITO REGULADOR
- CONDUCCION DE LA MANCOMUNIDAD



Red de Saneamiento

SIMBOLOGIA

- RED DE ALCANTARILLADO EXISTENTE
- RED DE ALCANTARILLADO PROYECTADA
- ALIVIADEROS DE CRECIDAS
- D — ESTACION DEPURADORA



Red de Baja Tensión

SIMBOLOGIA

- RED DE BAJA TENSION EN TENDIDO AEREO O ADOSADO A FACHADAS (EXISTENTE)
- RED DE BAJA TENSION PROYECTADA
- CENTROS DE TRANSFORMACION EN SUELO URBANO
- CENTROS DE TRANSFORMACION EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

SEPTIEMBRE 2023

O-5

ESCALA 1: 500

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE TORREGAMONES
RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO COMÚN A SUELO URBANO CONSOLIDADO
PARCELA 340 a, POLÍGONO 21

Plano de Ordenación Propuesto
Infraestructuras

PROPIEDAD:
Dª Adoración Pascual **Pacual**

ARQUITECTO
D. Germán Panero Hernández

Notas:

El presente documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, queda prohibida y sólo podrá ser expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

DILIGENCIA ACREDITATIVA

Celsa Feo Perez, Secretaria Interventora del Ayuntamiento de Torregamones , Provincia de Zamora,

CERTIFICA:

Que el presente documento , que forma parte del Expediente de Modificación Puntual, Nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales de Torregamones , aprobado inicialmente por el Pleno Extraordinario del Ayuntamiento en sesión celebrada el 13 de Octubre de 2024 y se somete al trámite de información pública, es el aprobado en dicha sesión.

Y para que así conste, firmo la presente diligencia en Torregamones a 6 de Febrero de 2025.

Fdo. Celsa Feo Perez
Secretaria Interventora del Ayuntamiento de Torregamones

CELSA FEO PEREZ (1 de 1)
Secretaria - Interventora
Fecha Firma: 06/02/2025
HASH: a2ff23a8df981a7dde126b573b34760a

Cód. Validación: ANJZLHDYJHETPNYSKHKQ4EF92
Verificación: https://torregamones.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1

DILIGENCIA ACREDITATIVA

Celsa Feo Perez, Secretaria Interventora del Ayuntamiento de Torregamones , Provincia de Zamora,

CERTIFICA:

Que el presente documento , que forma parte del Expediente de Modificación Puntual, Nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales de Torregamones , aprobado inicialmente por el Pleno Extraordinario del Ayuntamiento en sesión celebrada el 13 de Octubre de 2024 y se somete al trámite de información pública, es el aprobado en dicha sesión.

Y para que así conste, firmo la presente diligencia en Torregamones a 6 de Febrero de 2025.

Fdo. Celsa Feo Perez
Secretaria Interventora del Ayuntamiento de Torregamones

CELSA FEO PEREZ (1 de 1)
Secretaria - Interventora
Fecha Firma: 06/02/2025
HASH: a2ff23a8df981a7dde126b573b34760a

Cód. Validación: ANJZLHDYJHETPNYSKHKQ4EF92
Verificación: https://torregamones.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1