

# **MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE MATAMALA DE ALMAZAN**

EMPLAZAMIENTO **POLIGONO 3 PARCELAS N° 5075, 5076, 10098 y 20098**

PROMOTOR **EXCMO AYUNTAMIENTO DE MATAMALA DE ALMAZAN**

ARQUITECTOS **SONIA MORENO DE MIGUEL**

## **Memoria Vinculante**

### **0. Introducción**

#### **0.1 Promotor**

#### **0.2 Redactor**

#### **0.3 Encuadre legal**

### **1. Situación**

### **2. Determinaciones Legales y Urbanísticas**

#### **2.1 Antecedentes**

### **3. Justificación de la conveniencia**

#### **3.1 Legislación.**

### **4. Contenido y Descripción de la Modificación Propuesta**

#### **4.1 Objetivo**

### **5. Memoria Vinculante**

#### **5.1 Conveniencia de la Modificación**

### **6. Conclusión**

## **ANEXOS**

### **ANEXO I FICHA SUELO RUSTICO PROTECCION ESPECIAL (Areas Inundables)**

### **ANEXO II Documentación catastral**

## **Plano**

### **PLANOS DE ORDENACION. Estado Actual**

**PO\_1.1-01 ORDENACION, CLASIFICACIÓN Y CATALOGACIÓN  
NN.UU.MM DE MATAMALA DE ALMAZAN**

**PO\_1.1-02 ORDENACION, CLASIFICACIÓN Y CATALOGACIÓN  
NN.UU.MM DE MATAMALA DE ALMAZAN**

**PO\_2.1-04 ORDENACION Y GESTION  
NN.UU.MM DE MATAMALA DE ALMAZAN**

### **PLANOS DE ORDENACION. Modificados**

**PO\_1.1-01 ORDENACION, CLASIFICACIÓN Y CATALOGACIÓN  
NN.UU.MM DE MATAMALA DE ALMAZAN**

**PO\_1.1-02 ORDENACION, CLASIFICACIÓN Y CATALOGACIÓN  
NN.UU.MM DE MATAMALA DE ALMAZAN**

**PO\_2.1-04 MOD ORDENACION Y GESTION**  
NN.UU.MM DE MATAMALA DE ALMAZAN

**PO\_2.1-04.1 MOD ORDENACION Y GESTION**  
NN.UU.MM DE MATAMALA DE ALMAZAN  
CON MODIFICACIÓN N° 4 DE LAS NN.UU.MM. DE MATAMALA

# Memoria Vinculante

## 0. Introducción

Se redacta la siguiente modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Matamala de Almazán, en la provincia de Soria, a iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Matamala de Almazán como propietario, con la finalidad eliminar la protección Natural Forestal de las parcelas para incluirla en el tipo suelo rústico de protección especial que le corresponde por su naturaleza y ubicación junto al río Izana lo que lo convierte en un suelo inundable. También se crean unas nuevas normas de suelo rústico de Protección Especial, a parte de la existente para el entorno de los cementerios, para las áreas inundables.

### 0.1 Promotor

Se redacta el presente trabajo por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de Almazán como propietario de todas las parcelas con domicilio en C/ Mayor nº 17 de Matamala de Almazán (Soria) con CIF P-44218300 D.

### 0.2 Redactor

La autora del presente trabajo de Modificación Puntual es Sonia Moreno de Miguel colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, Demarcación de Soria, con el número 2932 respectivamente, y domiciliado profesionalmente a efectos de notificaciones en Soria en C/ Marqués de Vadillo nº 5 planta 4 Despacho 11.

### 0.3 Encuadre legal

#### Normativa General.

- Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 223/1999 de 5 de agosto, Tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos.
- Ley 6/1998. De 13 de abril, Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 10/2002 de 10 de julio, modificación de la Ley 2/1999
- Decreto 22/2004 de 29 de enero Reglamento de Urbanismo de Castilla Y León.

#### Normativa Particular.

En la actualidad el municipio de Matamala de Almazán cuenta con documentos urbanísticos de ordenación y gestión como son las Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente aprobadas definitivamente el 25 de Noviembre de 2011.

Con posterioridad se han realizado, tramitado y aprobado las siguientes modificaciones puntuales.

- Modificación Puntual nº 1, aprobado definitivamente en 30 de Mayo de 2013.
- Modificación Puntual nº 2, aprobado definitivamente en 30 de Mayo de 2013.
- Modificación Puntual nº 3, aprobado definitivamente en 26 de Marzo de 2015.
- Modificación Puntual nº 3, aprobado definitivamente en 26 de Marzo de 2015.
- Modificación Puntual nº 4, aprobado inicialmente el 12 de Abril de 2017, estando actualmente en fase de aprobación provisional.

## 1. Situación

Las parcelas están situadas cerca del límite de suelo urbano consolidado según la normativa actual y linda al Este con carretera provincial SO-P-4179 y con suelo urbanizable de uso industrial, actualmente pendiente de la aprobación definitiva de modificación puntual de la Normas Urbanísticas Municipales para el cambio de uso a rústico común, al oeste con el río Izana y al norte y al sur con suelo rústico común. El acceso a todas las parcelas se realiza a través de la carretera provincial SO-P-4179. Las parcelas afectadas por la presente Modificación Puntual se ubican el norte del municipio y están incluidas en el Suelo No Urbanizable según el PLANO PO-2.1-04 DE ORDENACIÓN, GESTIÓN Y CATALOGACIÓN.

**42183A003050750000WR**, parcela 5075 del Polígono 3 El Molino, Matamala de Almazán, con una superficie de suelo de 3.189,00 metros cuadrados. Denominada **PARCELA 1.**

**42183A003050760000WD**, parcela 5076 del Polígono 3 El Molino, Matamala de Almazán, con una superficie de suelo de 7.164,00 metros cuadrados. Denominada **PARCELA 2.**

**42183B003100980000LY**, parcela 10.098 del Polígono 3 El Molino, Matamala de Almazán con una superficie de suelo de 8.442,00 metros cuadrados. Denominada **PARCELA 3.**

**42183B003200980000LK**, parcela 20.098 del Polígono 3 El Molino Matamala de Almazán con una superficie de suelo de 3.258,00 metros cuadrados. Denominada **PARCELA 4.**

---

## **2. Determinaciones Legales y Urbanísticas**

### **2.1 Antecedentes**

Con fecha 25 de Noviembre de 2010 se aprueba definitivamente la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Matamala de Almazán con posterior publicación en el B.O.P. con fecha de 28 de diciembre de 2010.

Dicha norma general clasifica las parcelas como **SUELO RUSTICO PROTECCIÓN NATURAL FORESTAL**

---

## **3. Justificación de la conveniencia**

Cuando por parte del ayuntamiento se decidió encargar la revisión de las Normas Urbanísticas Municipales, se incluyó como suelo no urbanizable con protección natural forestal una extensión de terreno, denominada El Molino, de 22.053,00 m<sup>2</sup>, que hasta entonces había tenido la clasificación de suelo urbanizable dentro de un sector de carácter agropecuario e industrial denominado Zona F y suelo no urbanizable, con la finalidad poner en valor una zona de suelo que catastralmente aparece como agrario con uso de árboles de ribera.

En una de las parcelas objeto de esta modificación existe una edificación antigua destinada a molino y que actualmente está en desuso, e incluso se le ha eliminado la concesión de dicha actividad. La existencia de esta edificación ha motivado al Excmo. Ayuntamiento a realizar esta modificación urbanística ante la posibilidad que implantación de una actividad hotelera que genere empleo y desarrollo económico en el municipio además de facilitar que se ponga el valor una edificación vinculada a los asentamientos tradicionales, el antiguo molino, con una gran importancia en su momento para el desarrollo y mantenimiento de los municipios.

Con respecto a la protección **SR-PN (f) Protección natural forestal** impuestas en las Normas Urbanísticas Municipales los criterios vienen definidos por:

- Análisis

Se incluyen en esta categoría todas las masas forestales incluidas en el municipio susceptible de proteger.

- Objetivos

- Evitar su invasión por actividades nocivas: talas incontroladas, movimientos de tierras, zonas de acampada, ...
- Evitar las quemadas en los bosques por su valor intrínseco y en las zonas de matorral, para facilitar la regeneración del bosque autóctono.

- Propuestas

- Clasificar estos suelos como rústico con protección natural.
- Limitar las actividades que deterioren dicho ámbito.
- Prohibir las construcciones no necesarias.
- Aplicar las prohibiciones establecidas por la legislación urbanística a este tipo de suelo.

La zona de estudio, se considera que no se corresponde con las protecciones impuestas ya que en la actualidad el suelo objeto de la modificación está sin un uso determinado y no cuenta con ninguna masa arbórea de importancia, únicamente una línea discontinua que bordea el antiguo cauce del desvío de agua del río Izana para el uso del molino. Este desvío no está en uso desde que se terminó la actividad en dicha edificación.



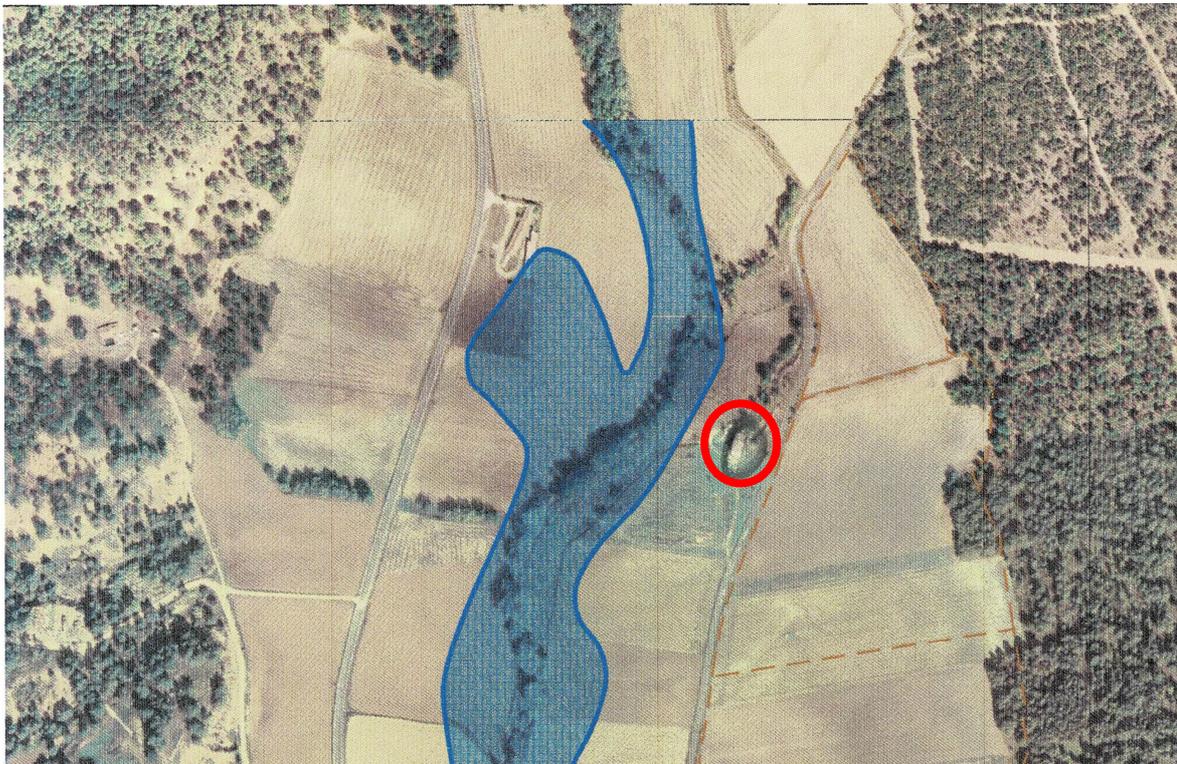
Ante la posibilidad de implantación de un establecimiento hotelero en la edificación existente, mediante una rehabilitación del mismo, es necesario incluir el uso hostelero en las NORMAS ESPECIFICAS DE SUELO RUSTICO DE PROTECCION ESPECIAL creadas para las Areas Inundables como uso excepcional autorizable por la CTU recogido por el artículo 57.d del RUCyL y permitido en este tipo de suelos según se especifica en el artículo 65.a.

La implantación de un negocio hotelero genera empleo y desarrollo en el municipio, algo importante para un nucleo en el que se han visto reducidas las oportunidades como consecuencia de la grave crisis económica en la que se encuentra la provincia de Soria y a pesar de los esfuerzos del ayuntamiento en traer empresas que se instalen en el municipio, siendo el sector terciario es único que hasta ahora repunta en la creación de empleo y riqueza en la provincia.

Según el estudio hidrológico de las Normas Urbanísticas Municipales las parcelas objeto de la modificación se ven afectadas de diferente manera por los planos de Avenida de Inundación para T= 50 años, T=100 años y T=500 años (2-1, 2-2 y 2-3).



**P 2-1 T=50 años**



**P 2-2 T=100 años**

La línea de flujo preferente, es la determinada por la línea que marca la Avenida de Inundación para T=100 años y determina las actuaciones que se pueden llevar a cabo en ese suelo, las cuales se recogen en el Artículo 9 bis. Limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Esta delimitación afecta a parte del terreno a modificar pero no a la edificación existente.



**P 2-3 T=500 años**

Según el Artículo 14 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se considera zona inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión. Estas zonas se declararán en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos.

Parte de los terrenos objeto de esta modificación se ven afectados por la línea de 500 años por lo que se consideran terrenos inundables. Dentro de esta delimitación se encuentra la edificación, antiguamente destinada a molino, y que mediante esta modificación puede convertirse en uso hotelero. Esta modificación de uso implica una mayor vulnerabilidad y cualquier actividad permitida e tendrá que cumplir con lo especificado en Artículo 14 bis. Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable.

Según se especifica en el informe emitido por la confederación sobre estas parcelas, al tratarse de un suelo afectado por las zonas de protección del Río Izana (servidumbre y policía), cualquier obra que se pretenda realiza y pueda afectar a algún cauce o que esté situada dentro de la zona de policía, requerirá autorización administrativa previa de este organismo de cuenca, atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas. Asimismo, se deberán respetar los 5 metros de zona de servidumbre o, en su caso, tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.

No obstante, para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentaran la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante esta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

En consecuencia, este organismo de cuenca informa que el titular o promotor debe, una vez conocido el riesgo al que está sometida su edificación, tomar las medidas adecuadas para minimizar los impactos que las inundaciones tendrían sobre ella, definiendo las medidas y los niveles de protección que estime adecuados. La guía técnica para la disminución de la vulnerabilidad de edificaciones presenta ejemplos de cómo diseñar estas edificaciones y estudios de costes beneficio que permitirán al promotor seleccionar la alternativa más adecuada según sus intereses.

En cualquier circunstancia, se recomienda diseñar la edificación hotelera de modo que los dormitorios se encuentren en una planta elevada, así como se deberán disponer, en la medida de lo posible, vías de evacuación, y/o accesibilidad en situación de emergencia.

### **3.1 Legislación.**

La legalidad de la presente modificación se ampara en las determinaciones de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla Y León, Decreto 22/2004 de 29 de Enero.

En lo referente a la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León en sus Artículos:

#### **Artículo 58.- Modificaciones**

#### **Artículo 169.- Modificaciones**

#### **Artículo 170.- Modificaciones de la ordenación detallada**

#### **Artículo 171.- Modificaciones de los ámbitos de gestión o de los plazos para cumplir deberes**

Los artículos 30, 31 y 39 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establecen las condiciones que deben de cumplir los terrenos para ser clasificados como suelo rustico con protección especial:

En lo referente al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en sus Artículos:

#### **Artículo 30.- Criterios de clasificación.**

#### **Artículo 38.- Suelo rústico común.**

#### **Artículo 39.- Concurrencia de categorías de suelo rústico.**

Según lo anteriormente expuesto, las condiciones de Suelo Rustico Común según artículo 31 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León las cumplen sobradamente las parcelas catastrales **42183A003050750000WR, 42183A003050760000WD, 42183B003100980000LY y 42183B003200980000LK.**

---

## **4. Contenido y Descripción de la Modificación Propuesta**

### **4.1 Objetivo**

Por todo lo expuesto anteriormente, se propone la presente Modificación Puntual consistente en la modificación de Suelo Rústico Protección Natural Forestal, modificando el plano PO-1.1\_01, PO-1.1\_02, PO-2.1-04, los cuadros resumen de clases y categorías de suelo y crear una nueva ficha de Suelo Rustico con Protección Especial para las áreas inundables de las NN.UU.MM de Matamala de Almazán, ajustándola a los criterios establecidos en el Decreto 22/2004.

### **4.2 Descripción**

La solución adoptada consiste en calificar las parcelas que tienen la calificación de SUELO RUSTICO CON PROTECCION NATURAL FORESTAL **42183A003050750000WR, 42183A003050760000WD, 42183B003100980000LY y 42183B003200980000LK,** en SUELO RÚSTICO CON PROTECCION ESPECIAL.

Según el artículo 173 del RUCYL, para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previsto, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo no consolidado o urbanizable colindante.

La modificación propuesta no supone un aumento de edificabilidad aunque si un cambio de uso de suelo de Rustico con Protección Natural Forestal a Suelo Rústico con Protección Especial. En este tipo de suelo, Rústico con Protección Especial, no se estipulan ningún tipo reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas.

1. Cuadros Resumen de Clases y Categorías de Suelo.

a) A continuación adjuntan los cuadros de resumen de las Clase y Categorías de Suelo según las Normas Urbanísticas Municipales y los resultantes después de la modificación propuesta:

**CUADRO RESUMEN DE CLASES Y CATEGORIAS DE SUELO ACTUAL**

<b>Sup. Total Municipio</b>		Supf. (m2)	Supf. (m2)	Supf. (m2)	Supf. (m2)
<b>Matamala de Almazán</b>				<b>63.232.737,98</b>	<b>100%</b>
<b>Suelo Urbano</b>					
Suelo Urbano Consolidado	Matamala de Almazán	168.796,71			
	Santa María de Prado	24.273,13			
	Matute de Almazán	64.241,71			
Total Urbano Consolidado			257.311,55		0,407%
Suelo Urbano No Consolidado	Matamala de Almazán	20.422,55			
	Matute de Almazán	3.288,69			
Total Urbano No Consolidado			23.731,24		<b>0,037%</b>
<b>Total Suelo Urbano</b>				<b>281.042,79</b>	<b>0,444%</b>

<b>Sup. Total Municipio</b>		Supf. (m2)	Supf. (m2)	Supf. (m2)	Supf. (m2)
<b>Matamala de Almazán</b>				<b>63.232.737,98</b>	<b>100%</b>
<b>Suelo Urbanizable</b>					
Suelo Urbanizable Industrial	SUR ST-Nº1	44.850,22			
	SUR ST-Nº2	42.564,96			
	SUR ST-Nº3	49.114,29			
	SUR ST-Nº4	16.937,08			
Suelo Urbanizable Residencial	SUR ST-Nº5	25.854,94			
	SUR ST-Nº6	16.758,11			
<b>Total Urbanizable</b>				<b>196.079,61</b>	<b>0,310%</b>

Sup. Total Municipio		Supf. (m2)	Supf. (m2)	Supf. (m2)	Supf. (m2)
Matamala de Almazán				<b>63.232.737,98</b>	<b>100%</b>
<b>Suelo Rústico</b>					
Común		19.389.906,63			
<b>Total Rústico Común</b>			<b>19.389.906,63</b>		<b>30,664%</b>
Suelo Rustico Asentamiento Tradicional		26.354,43			
Protección Agropecuaria		2.433.723,43			
Protección Natural Forestal		36.211.131,84			
Protección Natural (áreas de protección medio ambiental)		5.008.164,79			
Protección Natural Cauces		712.148,66			
Protección Natural Pastizal-Matorral		2.979.469,88			
Protección natural Montes de Utilidad Pública		28.149.402,64			
Protección Cultural Yacimientos		86.686,51			
Protección Infraestructuras (carreteras)		1.413.389,01			
Protección Especial		4.666,62			
Protección infraestructuras (vías férreas)		1.052.107,63			
<b>Total Rústico Protegido</b>			<b>43.365.708,96</b>		<b>68,581%</b>
			<b>Total Rústico</b>	<b>62.755.615,58</b>	<b>99,245%</b>

#### CUADRO RESUMEN DE CLASES Y CATEGORIAS DE SUELO MODIFICADO

Sup. Total Municipio		Supf. (m2)	Supf. (m2)	Supf. (m2)	Supf. (m2)
Matamala de Almazán				<b>63.232.737,98</b>	<b>100%</b>
<b>Suelo Urbano</b>					
Suelo Urbano Consolidado	Matamala de Almazán	168.796,71			
	Santa María de Prado	24.273,13			
	Matute de Almazán	64.241,71			
<b>Total Urbano Consolidado</b>			<b>257.311,55</b>		<b>0,407%</b>
Suelo Urbano No Consolidado	Matamala de Almazán	20.422,55			
	Matute de Almazán	3.288,69			
<b>Total Urbano No Consolidado</b>			<b>23.731,24</b>		<b>0,037%</b>
			<b>Total Suelo Urbano</b>	<b>281.042,79</b>	<b>0,444%</b>

Sup. Total Municipio		Supf. (m2)	Supf. (m2)	Supf. (m2)	Supf. (m2)
Matamala de Almazán				<b>63.232.737,98</b>	<b>100%</b>
<b>Suelo Urbanizable</b>					
Suelo Urbanizable Industrial	SUR ST-Nº1	44.850,22			
	SUR ST-Nº2	42.564,96			
	SUR ST-Nº3	49.114,29			
	SUR ST-Nº4	16.937,08			
Suelo Urbanizable Residencial	SUR ST-Nº5	25.854,94			
	SUR ST-Nº6	16.758,11			
<b>Total Urbanizable</b>				<b>196.079,61</b>	<b>0.310%</b>

Sup. Total Municipio		Supf. (m2)	Supf. (m2)	Supf. (m2)	Supf. (m2)
Matamala de Almazán				<b>63.232.737,98</b>	<b>100%</b>
<b>Suelo Rústico</b>					
Común		19.389.906,63			
<b>Total Rústico Común</b>			<b>19.411.959,63</b>		<b>30,699%</b>
Suelo Rustico Asentamiento Tradicional		26.354,43			
Protección Agropecuaria		2.433.723,43			
Protección Natural Forestal		36.189.078,84			
Protección Natural (áreas de protección medio ambiental)		5.008.164,79			
Protección Natural Cauces		712.148,66			
Protección Natural Pastizal-Matorral		2.979.469,88			
Protección natural Montes de Utilidad Pública		28.149.402,64			
Protección Cultural Yacimientos		86.686,51			
Protección Infraestructuras (carreteras)		1.413.389,01			
Protección Especial (Entorno cementerio)		4.663,62			
Protección Especial (Areas Inundables)		22.053,00			
Protección infraestructuras (vías férreas)		1.052.107,63			
<b>Total Rústico Protegido</b>			<b>43.343.655,95</b>		<b>68,546%</b>
			<b>Total Rústico</b>	<b>62.755.615,58</b>	<b>99,245%</b>

2- Este cuadro representa las superficies resultantes en el caso de aprobarse la Modificación nº 4 de Las Normas Urbanísticas Municipales de Matamala de Almazán, consistente en la modificación de Suelo Urbanizable industrial en Suelo Rustico Común.

**CUADRO RESUMEN DE CLASES Y CATEGORIAS DE SUELO MODIFICADO EN EL CASO DE APROBARSE LA MODIFICACIÓN Nº 4**

<b>Sup. Total Municipio</b>		Supf. (m2)	Supf. (m2)	Supf. (m2)	Supf. (m2)
<b>Matamala de Almazán</b>				<b>63.232.737,98</b>	<b>100%</b>
<b>Suelo Urbano</b>					
Suelo Urbano Consolidado	Matamala de Almazán	168.796,71			
	Santa María de Prado	24.273,13			
	Matute de Almazán	64.241,71			
Total Urbano Consolidado			257.311,55		0,407%
Suelo Urbano No Consolidado	Matamala de Almazán	20.422,55			
	Matute de Almazán	3.288,69			
Total Urbano No Consolidado			23.731,24		<b>0,037%</b>
<b>Total Suelo Urbano</b>				<b>281.042,79</b>	<b>0,444%</b>

<b>Sup. Total Municipio</b>		Supf. (m2)	Supf. (m2)	Supf. (m2)	Supf. (m2)
<b>Matamala de Almazán</b>				<b>63.232.737,98</b>	<b>100%</b>
<b>Suelo Urbanizable</b>					
Suelo Urbanizable Residencial	SUR ST-Nº5	25.854,94			
	SUR ST-Nº6	16.758,11			
<b>Total Urbanizable</b>				<b>42.613,05</b>	<b>0,067%</b>

<b>Sup. Total Municipio</b>		Supf. (m2)	Supf. (m2)	Supf. (m2)	Supf. (m2)
<b>Matamala de Almazán</b>				<b>63.232.737,98</b>	<b>100%</b>
<b>Suelo Rústico</b>					
Común		19.543.373,18			
<b>Total Rústico Común</b>			<b>19.565.426,18</b>		<b>30,942%</b>
Suelo Rustico Asentamiento Tradicional		26.354,43			
Protección Agropecuaria		2.433.723,43			
Protección Natural Forestal		36.189.078,84			
Protección Natural (áreas de protección medio ambiental)		5.008.164,79			
Protección Natural Cauces		712.148,66			
Protección Natural Pastizal-Matorral		2.979.469,88			
Protección natural Montes de Utilidad Pública		28.149.402,64			

Protección Cultural Yacimientos	86.686,51			
Protección Infraestructuras (carreteras)	1.413.389,01			
Protección Especial (Entorno cementerio)	26.716,62			
Protección Especial (Áreas Inundables)	22.053,00			
Protección infraestructuras (vías férreas)	1.052.107,63			
<b>Total Rústico Protegido</b>	<b>43.343.655,96</b>			<b>68.546%</b>
	<b>Total Rústico</b>	<b>62.909.082,14</b>		<b>99,488%</b>

2- En la Normas Urbanísticas en el art.4º Categorías Urbanísticas del Suelo Rústico viene recogida la Protección Especial vinculada al entorno de cementerios. Teniendo en cuenta que según el Art.16 h) de la LUCYL el suelo rústico con protección especial es aquel constituido por los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por cualesquiera otras razones, por lo tanto considerando que el terreno que ocupan las parcelas objetos de la modificación son terrenos inundables, por lo tanto amenazados por riesgos naturales, se propone que se modifique en las Normas Urbanísticas en los artículos y capítulos referidos al Suelo Rustico de Protección Especial añadiendo al Rustico de Protección Especial (Entorno de Cementerios) un Rustico de Protección Especial (Áreas Inundables) recogiendo las características de este suelo.

Esta nueva ordenanza de Suelo Rústico de Protección Especial influye en el área a objeto de esta modificación en el desarrollo de una actividad de uso hotelero y de esparcimiento que hará que se dotará de vida a un edificio vinculado a los núcleos urbanos antiguos y con una gran importancia en la economía de dichos municipio en su tiempo además de intentar generar actividad humana y económica en la zona. Se mantienen los parámetros básicos del suelo rústico y se establecen con usos autorizables aquellos vinculados con el uso que se pretende desarrollar en esta área.

## **Cap 7 Bis SR-PE I NORMAS ESPECIFICAS DE SUELO RUSTICO DE PROTECCION ESPECIAL (Áreas Inundables)**

### **Art. 161º Bis Definición**

Se incluyen dentro de esta categoría los terrenos amenazados por riesgos naturales de inundación junto al cauce del Río Izana que el planeamiento estima necesario proteger por una razón justificada. En este caso se trata del ámbito regulado por el Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y por lo tanto cualquier actuación que se realice en dicho suelo deberá disponer de la autorización correspondiente de la Confederación Hidrográfica del Duero

### **Art. 162º Bis Delimitación**

Las áreas de suelo declaradas suelo inundable según el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

### **Art. 163º Bis Condiciones de uso**

#### **DERECHOS ORDINARIOS**

N. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

A2. Agricultura tradicional

A3. Agricultura intensiva

A4. Aprovechamiento forestal

A5. Ganadería extensiva y actividades cinegéticas

A8. Explotaciones apícolas

Todos estos usos deberán contar con la autorización del organismo competente en la materia.

#### **DERECHOS EXCEPCIONALES**

##### **Usos autorizables por la CTU**

D2. Instalaciones básicas de servicios urbanos

D3. Aparcamientos de uso público

D4. Espacios libres Públicos

D5. Equipamientos

D6. Excursionismo y áreas de recreo

D7. Instalaciones deportiva al aire libre  
R5. Campamentos de turismo  
T4. Actividades hosteleras exentas de informe ambiental  
T5. Resto de actividades hoteleras

#### **Usos prohibidos**

El resto.

#### **Art. 164º Bis Condiciones de edificación**

Para las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos permitidos y autorizables, deberá redactarse el Estudio de Adecuación Ambiental EAA o el Estudio de Impacto Ambiental EIA descritos en las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Además de las condiciones generales de edificación, se tendrán en cuenta las siguientes:

#### **Parcelación rústica**

(Decreto 76/1984 JCyL que fija las U.M.C.)

- Regadío : 20.000 m<sup>2</sup>
- Secano : 60.000 m<sup>2</sup>

#### **Condiciones de Aprovechamiento**

- Distancia mínima a suelo urbano:  
No se establecen

- Tipo de edificación:  
Aislada

- Parcela mínima:  
5.000 metros

- Retranqueos a linderos:  
5 m. a linderos laterales y posterior y 5 m. a fachada principal. Salvo rehabilitación.

- Ocupación máxima:  
20 %

- Altura máxima a cornisa:  
8 m (Se podrán justificar alturas superiores por cuestiones técnicas derivadas de la actividad).

- Altura máxima a cumbre:  
11 m (Se podrán justificar alturas superiores por cuestiones técnicas derivadas de la actividad).

#### **Art. 165º Bis Condiciones de urbanización**

Al tratarse de suelo rústico, no se permiten actuaciones urbanizadoras, salvo las permitidas conforme al Art. 57 del RUCyL (conforme al Decreto 45/2009), referidas a obras públicas e infraestructuras en general y las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstas en el

Planeamiento urbanístico, sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio, debiendo resolver los vertidos excepcionales mediante fosa séptica provisional o conexión a red municipal.

Se permiten las obras de urbanización imprescindibles destinadas al servicio de instalaciones industriales autorizables en este tipo de suelo, sin que sirvan para otras parcelas colindantes a su trazado y cumpliendo las condiciones generales de urbanización.

#### **Art. 166º Bis Condiciones de estéticas**

Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales, especialmente las de ordenación de volúmenes, materiales y colores, cerramientos y plantación arbórea, de modo que se garantice la integración paisajística, la calidad arquitectónica y el menor impacto posible para los conjuntos urbanos.

---

## 5. Memoria Vinculante

### 5.1 Conveniencia de la Modificación

En cumplimiento del articulado referido en el punto 3 de la presente Modificación Puntual (Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla Y León, Decreto 22/2004 de 29 de Enero) se justifica la presente modificación de las Normas Urbanísticas de MATATAMALA DE ALMAZAN en los siguientes aspectos:

#### **a) Justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público:**

Las parcelas están situadas cerca del límite de suelo urbano consolidado según la normativa actual y linda al Este con carretera provincial SO-P-4179 y con suelo urbanizable de uso industrial, actualmente pendiente de la aprobación definitiva de modificación puntual de la Normas Urbanísticas Municipales para el cambio de uso a rustico común, al oeste con el río Izana y al norte y al sur con suelo rústico común. El acceso a todas las parcelas se realiza a través de la carretera provincial SO-P-4179. Las parcelas afectadas por la presente Modificación Puntual se ubican el norte del municipio y están incluidas en el Suelo No Urbanizable según el PLANO PO-2.1-04 y 05 DE ORDENACIÓN, GESTIÓN Y CATALAGACIÓN.

Este cambio de clasificación de RUSTICO CON PROTECCION NATURAL a RUSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL viene justificado debido a que los terrenos a modificar no se encuentran en ninguna de las circunstancias recogidas en el artículo 37 del RUCyL del Suelo Rústico con Protección Natural además de ser terrenos amenazados por riesgos naturales por estar dentro de la línea de flujo preferente de los 100 y 500 años del rio Izana.

El municipio de Matamala de Almazán tiene su economía basada principalmente en la producción agrícola y el aprovechamiento maderero, sin olvidar que el sector terciario, el único que hasta ahora repunta en la creación de empleo y riqueza en la provincia. Ante la posibilidad de la creación de un negocio dedicado a la hostelería en el edificio del antiguo molino, actividad que pondrá en valor un antiguo edificio emblemático en el municipio y que creará empleo y atraerá turismo, generando desarrollo en el municipio y en toda la zona cercana a Matamala de Almazán. Ante todo lo anteriormente expuesto queda suficientemente justificado la conveniencia y el fin social de la misma.

No existe influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido, ni sobre la ordenación general de las Normas Urbanísticas Municipales de Matamala de Almazán de las redes de infraestructuras, ya que únicamente se pretende es un cambio de uso del suelo.

#### **b) Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto:**

Queda perfectamente identificado y justificado en el plano que se adjunta a la presente memoria, siendo los números resultantes los que vienen reflejados en el CUADRO RESUMEN DE CLASES Y CATEGORIAS DE SUELO MODIFICADO del artículo 4. Contenido y Descripción de la Modificación Propuesta de la presente modificación.

#### **c) Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación del territorio vigente y sobre la ordenación general vigente:**

Lo que se pretende es que las parcelas **42183A003050750000WR**, **42183A003050760000WD**, **42183B003100980000LY** y **42183B003200980000LK** se les elimine la protección natural de su uso rustico, dándoles la clasificación adecuada a la realidad física del terreno, racionalizando el uso del suelo lo que resulta obvio el carácter puntual y parcial de la presente modificación, así como que se constata la escasa y nula influencia dentro de la ordenación general de las Normas vigentes. No se aprecia ningún elemento negativo que se pueda reseñar dado que el uso que va a adquirir el suelo es el que le corresponde por su ubicación.

---

## 6. Conclusión

Por todo lo anterior, se somete la presente Modificación Puntual a la consideración de las autoridades para su tramitación y aprobación si procede.

Una vez se haya producido la aprobación definitiva de esta Modificación Puntual pasará a formar parte de las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales de Matamala de Almazán.

Por todo lo anteriormente expuesto, la documentación que la compone, la presente modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Matamala de Almazán CUMPLE Y NO vulnera las determinaciones y limitaciones establecidas por la Ley 5/ 1.999 de Urbanismo de Castilla y León, así como lo dispuesto por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León Decreto 22/2004 en vigencia y por las propias Normas.

En Soria, Agosto de 2018.

Los Arquitectos



Dña. Sonia Moreno de Miguel

ANEXO I  
**FICHAS SUELO RUSTICO PROTECCION ESPECIAL**  
MODIFICACION PUNTUAL NN. UU. MM DE MATAMALA DE ALMAZÁN

**SUELO RUSTICO PROTECCION ESPECIAL (AREAS INUNDABLES) SR-PE I**

<b>NOMBRE:</b>	Suelo Rustico Proteccion Especial (Areas inundables)	
<b>AMBITO DE APLICACIÓN:</b>	El grafiado como: Suelo Rústico Común (SR-PE I)	
<b>TIPOLOGIA CARACTERÍSTICA:</b>	Edificación aislada	
<b>USO CARACTERÍSTICO:</b>	Los propios de suelo rústico según la LUCyL (conforme a la ley 4/2008)	
<b>CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES</b>		
SUPERFICIE MINIMA (m2)	Regadío:20.000 m2 Secano: 60.000m2	
OTRAS:		
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACION</b>		
PARCELA MINIMA	5.000m2	
OCUPACION MAXIMA	20%	
ALTURA CORNISA	8 m (Se podrán justificar alturas superiores por cuestiones técnicas derivadas de la actividad).	
ALTURA MAXIMA A CUMBRERA	11 m (Se podrán justificar alturas superiores por cuestiones técnicas derivadas de la actividad).	
NUMERO DE PLANTAS		
<b>POSICION DE LA EDIFICACION</b>		
LINDERO PRINCIPAL	5 m	
LINDEROS LATERALES	5 m	
LINDRO POSTERIOR	5 m	
SUELO URBANO		
<b>CONCICIONES ESTETICAS</b>		
MATERIALES	RECOMENDADO	PROHIBIDO
COLORES	RECOMENDADO	PROHIBIDO
<b>CUBIERTA</b>		
PENDIENTE MAXIMA		
MATERIAL		
COLOR		
OTROS		
<b>CERRAMIENTO PARCELA</b>		
<b>DERECHOS Y USOS</b>		
<b>DERECHOS ORDINARIOS</b>		
N. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza		
A2. Agricultura tradicional		
A3. Agricultura intensiva		
A4. Aprovechamiento forestal		
A5. Ganadería extensiva y actividades cinegéticas		
A8. Explotaciones apícolas.		
<b>Todos los usos deberán contar con la autorización del organismo competente en la materia.</b>		
<b>DERECHOS EXCEPCIONALES</b>		
<b>Usos autorizables (por la CTU)</b>		
D2. Instalaciones básicas de servicios urbanos		
D3. Aparcamientos de uso público		
D4. Espacios libres Públicos		
D5. Equipamientos		
D6. Excursionismo y áreas de recreo		
D7. Instalaciones deportiva al aire libre		
R5. Campamentos de turismo		
T4. Actividades hosteleras exentas de informe ambiental		
T5. Resto de actividades hoteleras		
<b>Usos prohibidos</b>		
El resto.		
<b>OBSERVACIONES</b>		
Ver Título IV, Capítulo 9		

## ANEXO II

# **Documentación Catastral**

MODIFICACION PUNTUAL NN. UU. MM DE MATAMALA DE ALMAZAN

PARCELA 1



GOBIERNO DE ESPAÑA  
 MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**42183A003050750000WR**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
 Poligono 3 Parcela 5075  
 EL MOLINO. MATAMALA DE ALMAZAN [SORIA]

USO PRINCIPAL: **Agrario [Arboles de ribera 00]**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

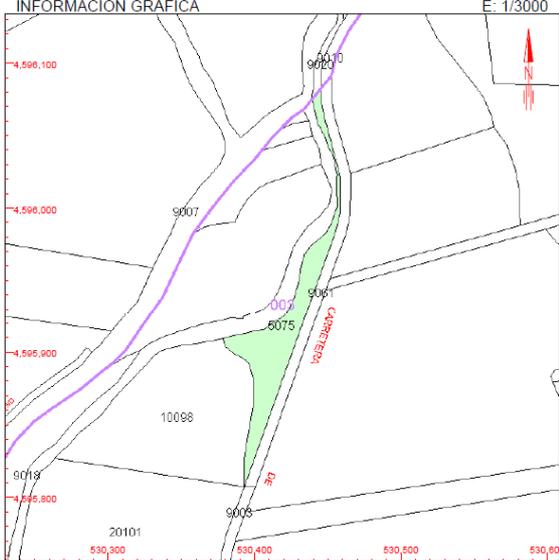
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100.000000**      SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): **--**

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
 Poligono 3 Parcela 5075  
 EL MOLINO. MATAMALA DE ALMAZAN [SORIA]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): **0**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **3.189**      TIPO DE FINCA: **--**

**INFORMACIÓN GRÁFICA**      E: 1/3000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves , 30 de Noviembre de 2017

530,600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

PARCELA 2



GOBIERNO DE ESPAÑA  
 MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**42183A003050760000WD**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
 Poligono 3 Parcela 5076  
 LA MOLINO. MATAMALA DE ALMAZAN [SORIA]

USO PRINCIPAL: **Agrario**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **2005**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100.000000**      SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): **5**

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
 Poligono 3 Parcela 5076  
 LA MOLINO. MATAMALA DE ALMAZAN [SORIA]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): **5**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **7.164**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

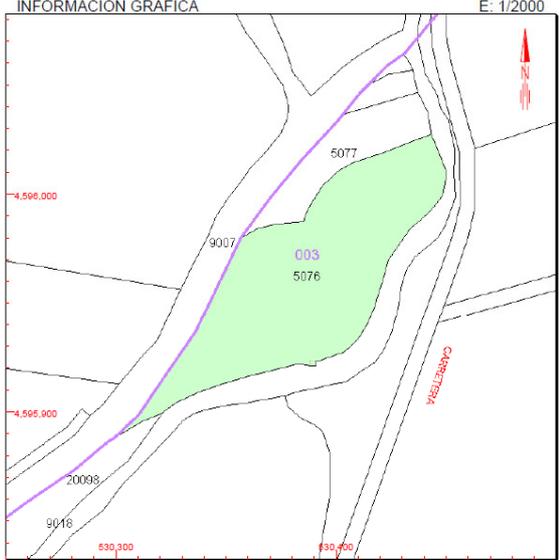
**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
AGRARIO				5

**CULTIVO**

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
0	CR	Labor o labradío regadio	01	7.159

**INFORMACIÓN GRÁFICA**      E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves , 30 de Noviembre de 2017

530,400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

**PARCELA 3**



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**42183B00310098000LY**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
 Polígono 3 Parcela 10098  
 CARRAMOLINO. MATAMALA DE ALMAZAN [SORIA]

USO PRINCIPAL  
 Agrario [Arboles de ribera 00]

AÑO CONSTRUCCIÓN  
 --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
 100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)  
 --

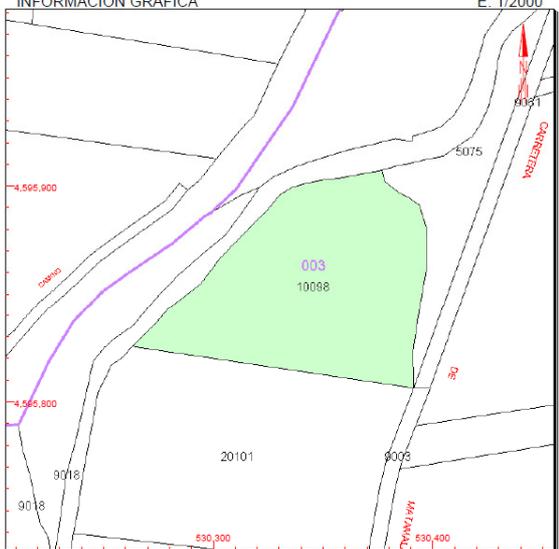
**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
 Polígono 3 Parcela 10098  
 CARRAMOLINO. MATAMALA DE ALMAZAN [SORIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)  
 --

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA  
 8.442 --

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves , 30 de Noviembre de 2017

530,400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

**PARCELA 4**



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**42183B00320098000LK**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
 Polígono 3 Parcela 20098  
 CARRAMOLINO. MATAMALA DE ALMAZAN [SORIA]

USO PRINCIPAL  
 Agrario [Arboles de ribera 00]

AÑO CONSTRUCCIÓN  
 --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
 100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)  
 --

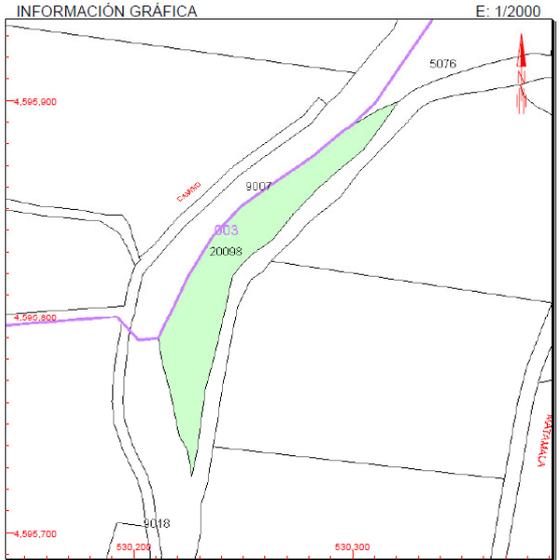
**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
 Polígono 3 Parcela 20098  
 CARRAMOLINO. MATAMALA DE ALMAZAN [SORIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)  
 --

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA  
 3.258 --

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves , 30 de Noviembre de 2017

530,300 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

## **PLANOS**

MODIFICACION PUNTUAL NN. UU. MM DE MATAMALA DE ALMAZAN