

# **INDICE**

---

## **1. MEMORIA INFORMATIVA**

- 1.1 PROMOTOR DEL ENCARGO
- 1.2 REDACTOR DE LA MODIFICACION
- 1.3 OBJETO DE LA MODIFICACION Y FINES
- 1.4 PLANEAMIENTO VIGENTE

## **2. MEMORIA VINCULANTE**

- 2.1 ENCUADRE LEGAL
- 2.2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
- 2.3 JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION
- 2.4 RELACION E INCIDENCIA CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE
  - 2.4.1 Normativa de aplicación
  - 2.4.2 Planos de Ordenación
- 2.5 CUMPLIMIENTO DE LA LEY 4/2007

## **3.CONCLUSION**

## **4.DOCUMENTACIÓN GRAFICA**

- 4.1. PLANO CATASTRAL
- 4.2. FICHA ACTUAL SAU-5
- 4.3. FICHA PROPUESTA SAU-5
- 4.4. ARDENACION ACTUAL (1:1000)
- 4.5. ORDENACION PROPUESTA (1:1000)
- 4.6. ORDENACION PROPUESTA (1:300)

## **1. MEMORIA INFORMATIVA**

---

### **1.1. PROMOTOR DE LA MODIFICACION**

Se realiza la presente Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Pereruela y Anejos, en la localidad de Arcillo, a iniciativa de José Miguel Villazala Fraile y tres más.

### **1.2. REDACTOR DE LA MODIFICACION**

D. José Ángel Bueno Ramírez, arquitecto colegiado número 1.351.

### **1.3. OBJETO DE LA MODIFICACION Y FINES**

El objeto de la presente modificación de las NN.SS. Municipales de Pereruela y Anejos, es reclasificar parte de la parcela situada en la C/ Fontanillas, s/n; de la localidad de Arcillo, para incluir una franja posterior de Suelo No Urbano y hacer viable la segregación de las misma, paliando la dificultad que representan los dos tipos de suelo en la misma parcela, considerando que la superficie de Suelo Urbano es el doble que la de Suelo No Urbano y que la parcela también tiene acceso por la calle lateral.

La modificación solo alcanza la delimitación gráfica, no contemplándose ninguna modificación de ordenanzas edificatorias ni pretende aumentar la edificabilidad ni el número de viviendas, solamente tiene por objeto lo indicado más arriba.

La propiedad se compromete a no edificar más viviendas ni mayor superficie que las permitidas con el planeamiento actual, por lo que no es necesario ampliar reserva de espacios libres públicos u otros equipamientos de acuerdo con el artículo 173 del

RUCyL, ni ceder ningún tipo de aprovechamiento al Ayuntamiento de acuerdo al artículo 40 del citado RUCyL.

Por lo anterior, se propone la inclusión dentro de los límites del Suelo Urbano de la parte de la parcela que en la actualidad está en Suelo No Urbano, siendo la Referencia Catastral del conjunto de la parcela 49168A023002300000WB; propiedad de José Miguel Villazala Fraile y tres más,...

Al estar la mayor parte en Suelo Urbano tiene los servicios urbanísticos de acceso rodado con calzada pavimentada, red de saneamiento, red de abastecimiento, energía eléctrica y alumbrado público.

#### 1.4. PLANEAMIENTO VIGENTE

El Ayuntamiento de Pereruela cuenta con unas Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Zamora según acuerdo de 5 de julio de 2000 (Expediente 99.087), publicado en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha 13 de septiembre de 2000 y en el Boletín Oficial de Castilla y León el día 3 de agosto de 2000.

## 2. MEMORIA VINCULANTE.

---

### 2.1. ENCUADRE LEGAL

Se redacta la presente Modificación de las NN.SS. Municipales de Pereruela, al amparo legal de lo dispuesto en el punto 2 de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León ( LUC y L /99):

*«Las modificaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbana y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes a la entrada en vigor de esta Ley se ajustaran a lo dispuesto en ella.»*

En este caso no es necesario considerar el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, ya que la propiedad se compromete a que no se aumenta el volumen edificable, aunque se documenta la identidad de los propietarios, que en este caso es el promotor del presente trabajo, mediante declaración jurada del mismo.

### 2.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La posibilidad contemplada en la legislación urbanística de modificación de los distintos instrumentos de Planeamiento, permite a los Ayuntamientos ir acomodándolos a las diferentes necesidades que vayan surgiendo en la aplicación de los mismos, de modo que éstos se ajusten a los requerimientos de sus habitantes.

Por ello, se estima conveniente y oportuna la presente Modificación de las NN.SS. Municipales de Pereruela y Anejos.

## 2.3. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

En base a los Objetivos y Fines especificados en apartados anteriores, la modificación de las NN.SS. Municipales de Pereuela y Anejos, plantea la inclusión en el Suelo Urbano de la localidad de Arcillo, de parte de la parcela catastral 49168A023002300000WB, situada en la C/ Fontanillas, s/n; e indicada en la documentación gráfica, con el fin de poder realizar la segregación de la misma entre dos de los propietarios, de acuerdo con la ordenanza vigente.

Dado que las dos fincas que resulten de la futura segregación darán frente a la C/ Fontanillas, siendo la línea divisoria de ambas perpendicular a dicha vía pública, pudiendo puede considerarse que están incluidas en Suelo Urbano sin tener que hacer frente a las obligaciones referidas en el artículo 18.2 de la LUC y L 5/99.

*«En suelo urbano consolidado, los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. A tal efecto deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento. Asimismo deberán edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.»*

## 2.4. RELACION E INCIDENCIA CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE

### 2.4.1. Normativa de aplicación

No se modifica ninguna ordenanza, siendo de aplicación literal sobre la parcela la establecida en el Título VI, Capítulo 3: Zona 2: Edificación en Areas de Borde. Páginas 89 a 92, ambas inclusive, del Volumen de Ordenanzas y Normas Reguladoras de las NN.SS. Municipales de Pereruela y Anejos.

## 2.4.2 Planos de Ordenación

Se modifican el Plano de Ordenación 0.2.4. (escala 1:1.000), de la localidad de Arcillo, de acuerdo con la propuesta reflejada en el plano que se adjunta.

Superficie de la parcela que se define: 3.520,00 m<sup>2</sup>.

## 2.5 CUMPLIMIENTO DE LA LEY 4/2007

La parcela objeto de la presente Modificación Puntual, no se encuentra dentro de ningún área sometida a riesgos naturales ni tecnológicos, lo que se manifiesta en cumplimiento del artículo 12.1., de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León

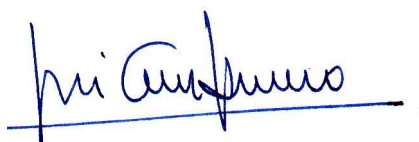
## 3. CONCLUSION.

---

Estimando que la presente Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Pereruela y Anejos, en la localidad de Arcillo, en la provincia de Zamora, ha sido redactada con arreglo a las condiciones de la solicitud municipal y a la legislación urbanística vigente, se eleva al Excmo. Ayuntamiento de Puebla de Sanabria para que, sometido a conocimiento de la Corporación Municipal, pueda procederse a su tramitación hasta su aprobación definitiva.

Zamora, noviembre de 2013

EL REDACTOR



Fdo.: JOSE ANGEL BUENO RAMIREZ

Arquitecto

## **4.DOCUMENTACIÓN GRAFICA**

## PARCELA CATASTRAL

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
**Municipio de PERERUELA Provincia de ZAMORA**

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
49168A023002600001EZ

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN: **BI:T Es:OD PI:OS Polígono 23 Parcela 260**  
**LAS CANTERAS. PERERUELA [ZAMORA]**

USO LOCAL PRINCIPAL: **Suelo sin edif.**      AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **--**

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN: **Polígono 23 Parcela 260**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **0**      SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): **3.520**      TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

**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.**

Miércoles, 6 de Noviembre de 2013

253,800    Coordenadas U.T.M.: Huso 30 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía



## **ESTADO ACTUAL Y PROPUESTA DE MODIFICACION**