

MODIFICACIÓN PUNTUAL de las NORMAS SUBSIDIARIAS de PLANEAMIENTO de PERERUELA y ANEJOS

Emplazamiento: **POLÍGONO 23 PARCELA 165**
Municipio: **ARCILLO, PERERUELA (Z A M O R A)**
Promotor: **D. JOSÉ ÁNGEL BLANCO BRAVO**



Avenida Tres Cruces nº 5 – Entreplanta
49008 ZAMORA

Tfno. 980520654 Fax. 980519748

MODIFICACIÓN PUNTUAL de las NORMAS SUBSIDIARIAS de PLANEAMIENTO de PERERUELA y ANEJOS

Emplazamiento: **POLÍGONO 23 PARCELA 165**
Municipio: **ARCILLO, PERERUELA (Z A M O R A)**
Promotor: **D. JOSÉ ÁNGEL BLANCO BRAVO**

I. MEMORIA VINCULANTE

II. FICHAS DE DESARROLLO DE AE-7.4

III. PLANOS



Avenida Tres Cruces nº 5 – Entreplanta
49008 ZAMORA

Tfno. 980520654 Fax. 980519748

I

Memoria Vinculante .

1. **Agentes**
2. **Fundamentos jurídicos**
3. **Antecedentes**
4. **Objeto de la modificación**
5. **Justificación de la conveniencia de la modificación**
6. **Identificación y justificación pormenorizada de la modificación**
7. **Análisis de la influencia de la modificación**
8. **Justificación de la innecesariedad del incremento de las reservas de espacios libres públicos y plazas de aparcamiento de uso público, de acuerdo al art. 173b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León**
9. **Anejo Fotográfico**

II

Fichas de desarrollo de área especial AE-7.4 .

1. **Ficha de desarrollo de área especial – Estado Actual**
2. **Ficha de desarrollo de área especial – Estado Propuesto**

III

Planos .

1. **Situación**
2. **Ordenación – Estado Actual**
3. **Ordenación – Estado Propuesto**
4. **Servicios Urbanísticos Existentes**

I. Memoria Vinculante

1. Agentes

Promotor: Nombre: **D. JOSÉ ÁNGEL BLANCO BRAVO**
Avda. Tres Cruces, nº 16, 6ªA 49008 ZAMORA
NIF: 11.694.998-G

Arquitecto: Nombre: **D. JOSÉ CARLOS MARTÍNEZ-CUBELLS YRAOLA**
Estudio de Arquitectura MARTINEZ CUBELLS, S.L.P.
Avd. Tres Cruces nº 5 – Entreplanta 49008 ZAMORA
Tfno. 980520654 Fax. 980519748
CIF: B-49251879

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto. 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.

2. Fundamentos jurídicos

Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece en su artículo 169 las limitaciones y contenidos de la documentación necesaria para reflejar los cambios en las determinaciones vigentes.

3. Antecedentes

La localidad de Arcillo es un Anejo de la localidad de Pereruela, dentro de la provincia de Zamora, que está dotada de Normas Urbanísticas de Planeamiento, cuya aprobación definitiva tiene fecha 5 de julio de 2000.

La localidad de Arcillo cuenta con un crecimiento urbanístico muy bajo o nulo, por lo que cualquier nueva construcción supone un incentivo para la localidad, evitando la despoblación y creando unas perspectivas de futuro para la misma.

4. Objeto de la modificación

Por encargo del particular de D. José Ángel Blanco Bravo se redacta la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pereruela y Anejos, con la finalidad de variar el límite de suelo urbano del núcleo de Arcillo, de forma que se reclasifique la parcela 165 situada en la C/ Fontanillo, pasando de estar calificada como Suelo No Urbanizable de Protección Básica (SNU Pb) a suelo urbano, con la zona de ordenanza 2 de las normas en vigor, dentro del Área de Ejecución AE 7.4., todo ello en base a las justificaciones que se detallan más adelante.

La parcela objeto de la modificación es la número 165 del polígono 23 y se encuentra en el límite del suelo urbano, como se puede comprobar en los planos de situación y ordenación, y contará con los mismos servicios urbanísticos de que contaba: acceso rodado, abastecimiento de agua potable, red de saneamiento y energía eléctrica.

5. Justificación de la conveniencia de la modificación

La reclasificación de esta parcela dentro del suelo urbano obedece a establecer un límite lógico del suelo urbano, ya que cuenta con todos los servicios urbanísticos.

El artículo 23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece que deben clasificarse como suelo urbano los terrenos que forman parte de un núcleo de población y cumplan además alguno de los criterios de dotación de servicios, de consolidación y de previa urbanización según detalla su articulado.

La parcela 165 se encuentra colindante con el suelo urbano delimitado. Dispone de acceso integrado en la malla urbana desde la Calle Fontanillo y dispone de servicio de saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica. Cuenta con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico. Estos servicios están disponibles a una distancia menor de 50 metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

La conveniencia de esta reclasificación obedece ante todo a que el área es plenamente clasificable como suelo urbano ateniéndonos al artículo 24 y 25 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León, además de facilitar el desarrollo de esta zona rural en plena desertización y abandono de habitantes, tratando de conseguir con la reclasificación el mantenimiento de la población.

6. Identificación y justificación pormenorizada de la modificación

La modificación pretende reclasificar una parcela que se encuentra en la actualidad colindante con el límite de suelo urbano consolidado y clasificada como Suelo No Urbanizable con Protección Básica (SNU. PB).

Su superficie de la parcela es de 3.276 m², mientras que la superficie que aparece en los datos de Catastro es de 3.586 m², ya que en éste se incluye dentro de la parcela zona correspondiente a la Calle Fontanillo. La superficie registral es de 3.160 m².

- SUPERFICIE PARCELA: 3.276 m²
- DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD:
Parcela de terreno sita en Arcillo (Zamora), con acceso directo desde la Calle Fontanillo, con una superficie de tres mil doscientos ocho metros cuadrados, que linda: al frente con la Calle Fontanillo; a la derecha entrando, con el camino de acceso a la parcela 160; al fondo, con la parcela 160; y a la izquierda entrando, con las parcelas 164 y 166.

DATOS REGISTRALES:

- PROPIETARIO: JOSÉ ÁNGEL BLANCO BRAVO
- SUPERFICIE: 3.160 m²
- INSCRIPCIÓN: TOMO 609, LIBRO 36, FOLIO 36, FINCA 3.838, INSCRIPCIÓN 1ª

DATOS CATASTRALES:

- SUPERFICIE: 3.586 m²
- REFERENCIA CATASTRAL: 49168A023001650000WG

La pavimentación de hormigón limita con la delimitación actual de suelo urbano, siendo el acceso desde este punto hasta la parcela de camino de tierra.

El cierre de la parcela es de muros de mampostería ordinaria de piedra típicos de la localidad, contando con red de saneamiento frente a la parcela, contador eléctrico y de agua potable, con acometidas mediante canalizaciones enterradas, por lo que puede ser clasificado como suelo urbano consolidado de acuerdo al artículo 24 y 25 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como el artículo 23, formando parte de un núcleo de población y cumpliendo los criterios de dotación de servicios, de consolidación y de previa urbanización.

En la parcela existe una vivienda con una antigüedad de 10 años.

En los planos adjuntos se identifican el estado actual del planeamiento y el propuesto, manteniendo las zonas de ordenanza existentes en las parcelas colindantes.

Por todo lo anteriormente expuesto, se solicita la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, incluyendo dentro del Suelo Urbano los terrenos citados, siendo la ordenanza de aplicación la correspondiente a la Zona 2, correspondiente a Edificación en Áreas de Borde.

7. Análisis de la influencia de la modificación

La modificación no implica un cambio sustancial en los criterios y objetivos de las Normas Urbanísticas vigentes. El cambio de clasificación propone una homogenización de los criterios de clasificación de suelo, dado que tiene similares condiciones que los terrenos de las áreas especiales de desarrollo colindantes.

No existe una influencia negativa sobre el municipio pues la parcela se encuentra en el mismo borde de la limitación de suelo urbano.

Por todo ello, se estima que la Modificación es viable, facilitando el desarrollo de la localidad y el asentamiento de población.

8. Justificación de la innecesariedad del incremento de reservas de espacios libres públicos y plazas de aparcamiento de uso público, de acuerdo al art. 173b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

El artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su apartado b, establece que en el suelo urbano consolidado debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 o más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente a 500 metros cuadrados o más, aplicándose el más restrictivo de los dos supuestos.

Las Normas Subsidiarias de Pereruela y Anejos establece en el Capítulo 3 las Normas Particulares de la Zona 2 (Edificación en áreas de borde) las condiciones para el cómputo de la edificabilidad y el número máximo de viviendas.

El artículo 6.3.8.EDIFICABILIDAD, regula que la edificabilidad máxima será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas. Así, a efectos de reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir con las siguientes características: superficie mínima de 400 m² y frente mínimo a vial de 16 metros. El retranqueo a los linderos será igual o superior a H/3 y 3 metros como mínimo. Por otra parte, la ocupación no podrá sobrepasar el 35% y la edificación destinada a vivienda no podrá ocupar en planta una superficie superior a 300 m². La altura máxima permitida es de dos plantas.

Con estas limitaciones, y dado que el frente del terreno a la vía pública es de 33 metros, resulta un número máximo de 2 parcelas segregables, y por tanto, dos viviendas.

Aplicando hasta el máximo permitido por las normas las condiciones de edificación en cada una de las dos viviendas, puede obtenerse una edificabilidad superior a 500 m², pero si se adopta para el cómputo las tipologías habituales de las viviendas unifamiliares de borde en los núcleos rurales (150-180 m²) la edificabilidad realmente materializable en el terreno no sobrepasa en exceso los 500 m².

Por todo ello, dado que el número máximo de parcelas segregables son dos, y que la edificabilidad real de las viviendas edificables en las mismas está entorno de los 500 m², se considera que no es necesario el incremento de las reservas establecidas en el artículo 173,b, del RUCyL.

Zamora, 1 de Febrero de 2.011

Estudio de Arquitectura Martínez Cubells, S.L.P.

José Carlos Martínez-Cubells Yraola
Arquitecto

9.

Anejo fotográfico



Fotografías de la Calle Fontanillo donde se sitúa la parcela objeto de la Presente Modificación (véase al fondo la parcela, con cierre de mampostería de piedra y portalón de madera)

II. Fichas de desarrollo de área especial AE-7.4 .

- 1. Ficha de desarrollo de área especial – Estado Actual**
- 2. Ficha de desarrollo de área especial – Estado Propuesto**

1.

Ficha de desarrollo de área especial – Estado Actual

.

31-5-2000

176

FICHA DE DESARROLLO DE AREA ESPECIAL
AE-7.4 Arcillo

1.- Características

Superficie bruta: 3.983 m²
Uso principal: Residencial

2.- Condiciones de ordenación

Será el derivado de la aplicación de las respectivas ordenanzas, reflejadas en los planos de ordenación:

Zona 1 "Vivienda Alineada".
Suelo edificable: 1.130 m²

Zona 2 "Vivienda Aislada".
Suelo edificable: 1.719 m²

Viales: 1.134 m²

3.- Condiciones de desarrollo

Proyectos previos a la concesión de licencia de edificación:

- Proyecto de Urbanización del vial.
- Formalización de cesiones para la ampliación del vial interior.

EJEMPLAR CORREGIDO SEGUN INFORME DE CTU DE 23-03-2000



2.

Ficha de desarrollo de área especial – Estado Propuesto

FICHA DE DESARROLLO DE AREA ESPECIAL
AE-7.4 Arcillo

1.- Características

Superficie bruta: 7.569 m²
Uso principal: Residencial

2.- Condiciones de ordenación

Será el derivado de la aplicación de las respectivas ordenanzas, reflejadas en los planos de ordenación:

Zona 1 "Vivienda Alineada".

Suelo edificable: 1.130 m²

Zona 2 "Vivienda Aislada".

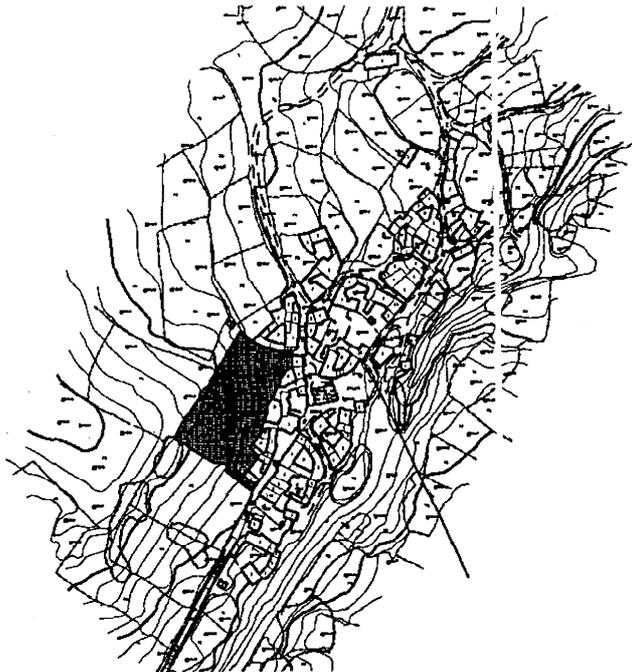
Suelo edificable: 4.995 m²

Viales: 1.444 m²

3.- Condiciones de desarrollo

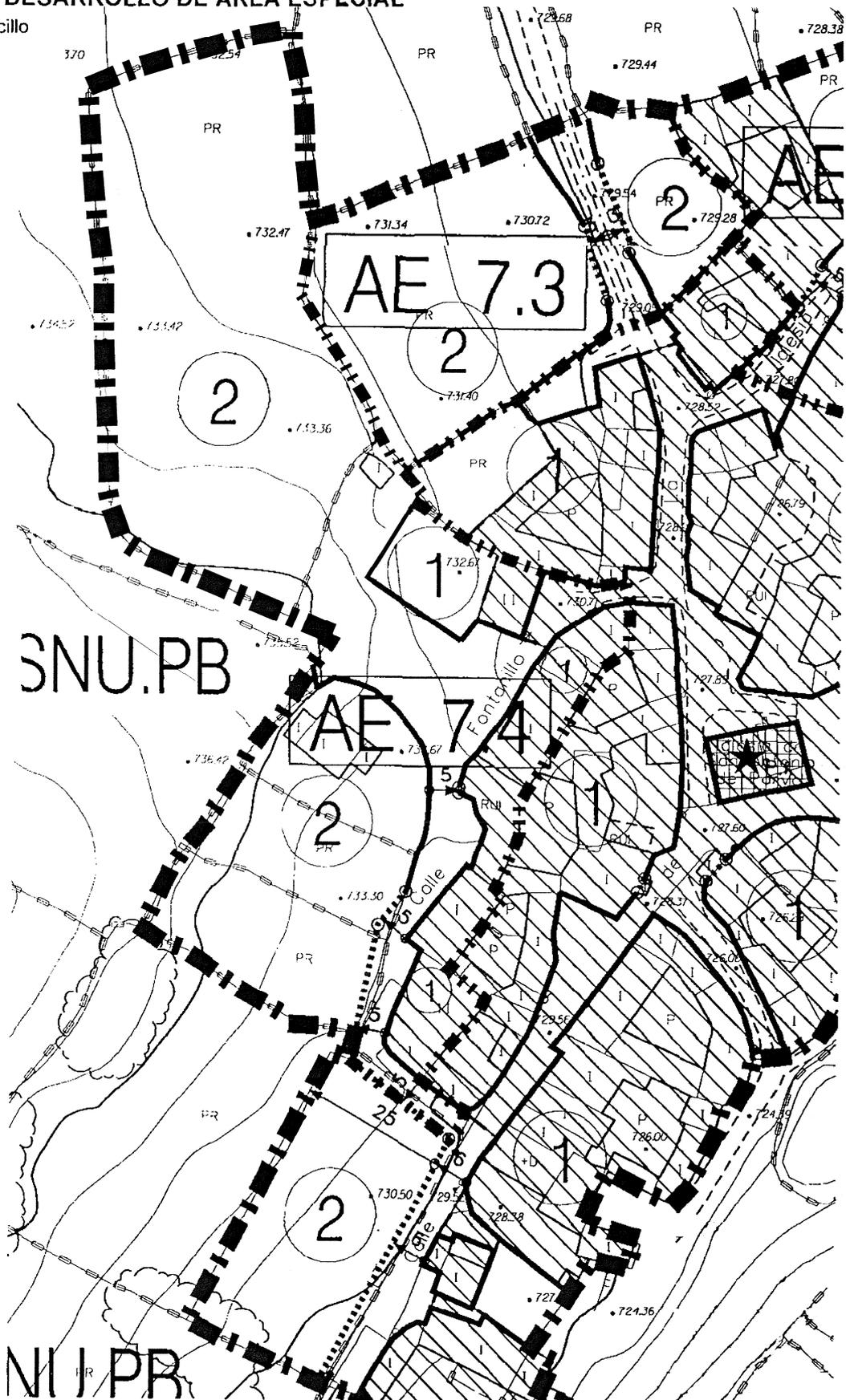
Proyectos previos a la concesión de licencia de edificación:

- Proyecto de Urbanización del vial.
- Formalización de cesiones para la ampliación del vial interior.



FICHA DE DESARROLLO DE AREA ESPECIAL

AE-7.4 Arcillo



1. **Situación**
2. **Ordenación – Estado Actual**
3. **Ordenación – Estado Propuesto**