

## **MEMORIA VINCULANTE**

### **MODIFICACION PUNTUAL DE LA DELIMITACION DE SUELO URBANO DE BARCIAL DEL BARCO**

### **PARA RECLASIFICAR LA PARCELA 5214 DEL POLIGONO 1 DE SUELO RUSTICO A SUELO URBANO CONSOLIDADO**

### **BARCIAL DEL BARCO (ZAMORA)**

## **MEMORIA VINCULANTE**

### **1. AUTOR DEL ENCARGO**

Se redacta la presente Modificación Puntual de la Delimitación de Suelo Urbano de Barcial del Barco (Zamora) por encargo del Promotor D. Lesmes Tapioles Galende, con CIF:11.670.566 K, con domicilio en la calle Estación nº 11 de Barcial del Barco (49760-Zamora)

Como le faculta el ser Propietario del suelo y como le acredita la correspondiente escritura pública, con una antigüedad muy superior a los cinco últimos años, cumpliéndose así lo estipulado en el Art. 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### **2. AUTOR DE LA MODIFICACION**

Es autora de la modificación, por encargo del citado Promotor, Mª Concepción Macho Jiménez, arquitecto del Colegio Oficial de Arquitectos de León con el número de colegiado 3.183.

### **3. OBJETO DEL ENCARGO**

El trabajo consiste en la Modificación Puntual de la Delimitación de Suelo Urbano de Barcial del Barco, consistente en la Ampliación puntual del Suelo Urbano Consolidado al reclasificar a urbana la parcela rústica 5214 del Polígono 1 con referencia catastral 49021A001052140000AO (en el catastro figuran dos parcelas, la rústica citada y la parcela urbana DS diseminados 27 con referencia catastral 002000300TM74F0001YI) de la citada localidad, en el camino de San Esteban en continuación con la calle de las Eras, en el paraje Isla del Tomillar, al pago de “El Picurute”.

### **4. OBJETIVOS Y ORDENACION**

El Propietario y Promotor pretende la Modificación Puntual de la actual Delimitación de Suelo Urbano de Barcial del Barco, con aprobación definitiva el 30 de enero de 1987 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zamora, y redactada por D. Manuel Soriano Martín (Zamorana de Ingeniería S.A).

La Modificación que se pretende realizar consiste en el cambio de la clasificación de la parcela rústica 5214 del polígono 1 y DS diseminados 27 del Término Municipal, que en la actualidad están fuera de la actual Delimitación del Suelo Urbano, para pasar a la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, con el objetivo de edificar una vivienda unifamiliar.

Con ello se contribuye a rellenar algunos huecos existentes en la trama edificatoria, existente en la actualidad, con la zona inmediata al límite de Suelo Urbano y que se encuentra ya con varias edificaciones construidas

#### **4.1 Zona y parcelas a modificar**

Es objeto de la modificación una zona de suelo rústico que corresponde a la parcela rústica 5214, con referencia catastral 49021A001052140000AO y la parcela DS diseminados 27, que en Catastro aparece como urbana, con referencia catastral 002000300TM74F0001YI, además de una pequeña zona intermedia bajo la administración de ADIF (parte de la parcela 9074 del polígono 1, con referencia catastral 49021A001090740000AI,) y la zona correspondiente de viario público municipal de acceso a la parcela de referencia (parte del camino con referencia catastral de 49021A001090280000AT, parcela 9028 del polígono 1), que se quieren reclasificar a suelo urbano, modificando así el Límite de Suelo Urbano actual.

La geometría y superficie real de la parcela del Promotor no aparece en la documentación catastral como es en la realidad, por ello se ha solicitado la rectificación de dicha documentación.

Se acompaña la documentación presentada en las oficinas del Catastro para subsanar las discrepancias entre la documentación catastral y la realidad.

La parcela a edificar por el Promotor se encuentra situada en la inmediata proximidad del límite del Suelo Urbano actual. Dispone de una edificación de nave agrícola de dos plantas, en desuso, con una superficie construida aproximada por cada planta de 120 m<sup>2</sup>. El Promotor pretende eliminar la planta superior y ajustar la planta baja a las necesidades de la futura vivienda (cochera, cuartos técnicos para instalaciones, etc). La vivienda a construir tendrá una superficie construida aproximada de 200 m<sup>2</sup>.

#### 4.2 Municipio

La zona de actuación se encuentra dentro del Término Municipal de la localidad de Barcial del Barco (Zamora). Municipio que cuenta con una extensión de 1.895 Ha (18,95 Km<sup>2</sup>). Cuenta con una población de 276 habitantes produciendo una densidad de 14,56 Hab/Km<sup>2</sup>, aproximadamente. La actividad fundamental son las labores agropecuarias junto con una pequeña actividad industrial y comercial.

#### 4.3 Ubicación

El municipio de Barcial del Barco está situado en las proximidades de la ciudad de Benavente, al sur-oeste y a 13 Km. de ésta .

La parcela rústica a reclasificar, que nos ocupa, se encuentra en la zona sur-este del municipio, en el camino de San Esteban en continuación con la calle de las Eras, en el paraje Isla del Tomillar, al pago de “El Picurute”, estando separada del Suelo Urbano por el espacio ocupado por una antigua infraestructura ferroviaria en desuso y por el viario municipal.

#### **4.4 Superficies a modificar**

La parcela de referencia, del Promotor, no cambia su superficie respecto de la existente en la actualidad, siendo ésta de 1.173,32 m<sup>2</sup>. La superficie de los terrenos de ADIF, a reclasificar, supone 228.26 m<sup>2</sup>. La superficie de los terrenos del viario municipal, a reclasificar, supone 372.91 m<sup>2</sup>. Su incorporación al Suelo Urbano supone un pequeño incremento de 1.774,49 m<sup>2</sup>.

La superficie total del Municipio es de 1.895 Ha. La superficie del Suelo Urbano es de 247.310 m<sup>2</sup> según define la documentación de la existente Delimitación del S. U. ya referida. Esto supone que la nueva superficie del Suelo Urbano, ya incrementada, es de 249.084,49 m<sup>2</sup>.

Se deberá dar cumplimiento al Artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que dice: “Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población”, “debiendo incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento.”.....” debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más...”

Se pretende edificar una única vivienda unifamiliar de aproximadamente 200 m<sup>2</sup> construidos, con el cumplimiento de las ordenanzas reguladoras de la edificación de la Delimitación del Suelo Urbano de Barcial del Barco. El Promotor pretende eliminar la planta superior de la nave existente quedando de esta forma una única planta de aproximadamente 120,00 m<sup>2</sup>., con lo cual la superficie construida total estimada sobre la parcela, sumando ambas, será aproximadamente de 320,00 m<sup>2</sup>, quedando alejados de los metros cuadrados construidos definidos en el artículo referido.

Dicho artic. 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León prescribe dejar una reserva de espacios públicos para una superficie construida en la parcela superior a 500 m<sup>2</sup>. o incremento de 5 viviendas, que como ya se ha visto, no es el caso que nos ocupa por lo que no es necesario dejar dicha reserva.

#### **4.5 Justificación de la conveniencia de la modificación**

En la actualidad la parcela urbana de referencia, como ya se ha comentado se encuentra edificada con una nave agropecuaria en desuso adosada a un lateral medianero, estando el resto de la parcela sin uso ni elementos edificatorios. Esto supone que desde la vía principal de comunicación con el casco urbano, que linda con ella, se aprecia una discontinuidad edificatoria entre éste y las parcelas edificadas colindantes y siguientes a la que nos ocupa, evidenciándose una ruptura en la trama del tejido ya edificado.

La edificación de ésta futura vivienda y la reforma proyectada en la nave existente, con cambio de uso incluido, produce la continuidad edificatoria en dicha trama, evidenciando dar uso y cuidado a la parcela, actualmente en desuso y abandono, produciendo esta última condición una imagen de degradación urbanística no deseada.

También es positivo para el Municipio el aumento y fijación de la población que esto supone, dada la tendencia provincial a la despoblación por emigración de sus habitantes a las grandes ciudades de otras provincias, agravada en los últimos años por la crisis económica.

#### **4.6 Análisis de la influencia de la modificación**

La modificación puntual se plantea en un área de borde, en el límite del Suelo Urbano, con la estructura de viales ya existentes, suponiendo, dado su reducido tamaño, una pequeña prolongación de la trama urbana por lo que no supone una influencia significativa en la estructura ni en el tejido urbano y mucho menos negativa. Todo lo contrario supone un aspecto positivo, puesto que las parcelas inmediatas y circundantes también tienen uso, encontrándose en la actualidad la mayoría con edificaciones mayoritariamente para viviendas y algunas naves para usos agropecuarios.

#### **4.7 Justificación del cumplimiento de la Normativa vigente**

En esta modificación puntual se da cumplimiento a lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, especialmente a los artículos siguientes:

### **Artículo 23. “Criterios de clasificación”**

Se pueden clasificar como suelo urbano los terrenos referenciados, dado que son terrenos ya urbanizados integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios del núcleo de población, y que por tanto cuentan con acceso público en continuidad con la malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Tanto el acceso como los servicios citados cumplen los siguientes requisitos:

- a) Cuentan con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que se prevén construir o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.
  
- b) Están disponibles a una distancia inferior a 50 metros de la parcela y se dispone del acceso en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

### **Artículo 24. “Condición de solar”**

La parcela cumple las condiciones para tener la condición de solar pues será una superficie de suelo urbano consolidado legalmente conformada o dividida y apta para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente y cuenta con:

- a) Acceso por vía urbana que cumple las siguientes condiciones:

1<sup>a</sup>. Esta abierta sobre terrenos de uso y dominio público.

2<sup>a</sup>. Esta señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico. Como es el plano n<sup>º</sup> 3 de la Delimitación del suelo Urbano de la localidad, adjunto en la documentación complementaria a la presente Modificación.

3<sup>a</sup>. Es transitable por vehículos automóviles. Hay libre acceso a vehículos y al estar pavimentada permite su correcta transitabilidad.

4<sup>a</sup>. Esta pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

b) Los siguientes servicios, están disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que se prevé construir o permita el planeamiento urbanístico:

1º. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.

2º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.

3º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.

4º. Alumbrado público.

5º. Telecomunicaciones.

#### **Artículo 25. “Suelo Urbano consolidado”**

Se pretende la inclusión de la parcela de referencia en la categoría de Suelo Urbano Consolidado al tener en la actualidad la condición de solar.

#### **Artículo 26. “Suelo Urbano no consolidado”**

Este artículo no procede su aplicación en este caso.

#### **Artículo 153. “Informes previos”**

El Ayuntamiento, una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuestos para su aprobación inicial y previamente a la misma, solicitará los informes procedentes.

Se ha solicitado a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo una consulta urbanística sobre la viabilidad de esta modificación puntual de la Delimitación de Suelo Urbano con resultado favorable provisional y que se incluye en el anexo de documentación complementaria adjunta.

Según indicación de dicha contestación se ha solicitado una consulta a la administración de la infraestructura ferroviaria existente y afectada ADIF siendo favorable y también se acompaña en el anexo de documentación complementaria adjunta.

Se incluye un ejemplar de la documentación elaborado en soporte digital.

### **Artículo 169. “Modificaciones”**

Esta modificación cumple:

- a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en el Reglamento para el instrumento modificado.
- b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introducen en las determinaciones vigentes, incluyendo un documento independiente denominado Memoria Vinculante donde se expresan y justifican dichos cambios, y que hace 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 altera, 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.

### **Artículo 173. “Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población”**

Se hace constar en esta Memoria la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco últimos años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, que en este caso es únicamente el Promotor ya descrito.

No es necesario incrementar proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, estando justificado en apartados anteriores de ésta Memoria.



## **5. RESUMEN EJECUTIVO: MODIFICACION PUNTUAL DE ORDENANZAS Y PLANOS**

Se identifican y justifican en los distintos apartados y documentos de esta memoria las determinaciones del instrumento urbanístico modificado que se alteran reflejando su estado actual y el propuesto tanto en su forma escrita como gráfica en el contenido de la presente Memoria y en los planos y documentos adjuntos. También se analiza la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación vigentes.

### **5.1 Ambitos alterados**

Es objeto de la modificación únicamente la parte gráfica y no así la escrita de la ya referida Delimitación del Suelo Urbano del Municipio en lo referente al límite y superficie del Suelo Urbano definido en el plano nº 3 “Delimitación del

Suelo Urbano”. No se proponen ordenanzas distintas a las ya definidas en dicha Delimitación.

Por ello se acompaña el plano nº 3 de la actual Delimitación y también el mismo plano con las modificaciones propuestas ya incluidas.

También se incluyen planos mas detallados con la información de superficies, propiedades y usos así como los planos con base en los catastrales.

### **5.2 Nuevas Ordenanzas**

Las ordenanzas a aplicar en la Ampliación Puntual del Suelo Urbano que nos ocupa son las mismas ya definidas, en la actualidad, en las Ordenanzas Regulatoras de la Edificación de la Delimitación del Suelo Urbano existente en el Municipio.

Zamora, marzo de 2016

ARQUITECTO

**MEMORIA VINCULANTE**

**MODIFICACION PUNTUAL  
DE LA DELIMITACION DE SUELO URBANO  
DE BARCIAL DEL BARCO**

**PARA RECLASIFICAR LA PARCELA 5214 DEL POLIGONO 1  
DE SUELO RUSTICO A SUELO URBANO CONSOLIDADO**

**BARCIAL DEL BARCO  
(ZAMORA)**