

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE BERMILLO DE SAYAGO (ZAMORA)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS
MUNICIPALES DE BERMILLO DE SAYAGO (ZAMORA)

MEMORIA INFORMATIVA

PROMOTORES: JOSE ANTONIO DE CASTRO PIRIZ

SITUACIÓN: PIEDRA REDONDA POLIGONO 3, PARCELA 102
BERMILLO DE SAYAGO (ZAMORA)

ARQUITECTO: JOSE ALONSO GARCIA MORALEJO

INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente documento por encargo de D. JOSE ANTONIO DE CASTRO PIRIZ, con NIF 11.960.205-K con domicilio en C/Atilano Hernández nº 1, 2º A en Bermillo de Sayago (Zamora), como propietario de la Parcela 102, Polígono 3 del catastro de rustica, de referencia catastral, 49026A003001020000IZ de Bermillo de Sayago.

Se acompaña ficha catastral.

El objeto de la presente Modificación Puntual es incluir dicha Parcela 102, Polígono 3 en Suelo Urbano.

ANTECEDENTES.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Bermillo de Sayago fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Zamora en sesión celebrada el día 16 de Noviembre de 2004. (Publicación 23.08.2005)

En dichas Normas la Parcela 102 del Polígono 3 está incluida en Suelo Rustico Común, teniendo acceso desde viales colindantes con el Suelo Urbano.

SITUACIÓN

La finca objeto de la presente Modificación Puntual se sitúa en el paraje denominado Piedra Redonda del núcleo de BERMILLO DE SAYAGO según se indica en los planos adjuntos.

Actualmente el uso de la finca completa es agrícola.

En la actualidad dispone en su frente de todos los Servicios Urbanísticos, y la calle a la que da frente se encuentra pavimentada y cuenta con aceras.

PLANEAMIENTO VIGENTE

El núcleo de Bermillo de Sayago cuenta con Normas Urbanísticas Municipales.

La finca en el momento de la redacción del presente documento cuenta con Acceso Pavimentado, Red de Alcantarillado, Red de Abastecimiento de Agua y Alumbrado Públicos así como Red Eléctrica de Baja Tensión en el frente de la parcela.

La Delimitación actual del Suelo Urbano incluye la finca colindante con el camino de acceso lateral de la parcela objeto de la presente Modificación Puntual.

OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL Y JUSTIFICACIÓN.

El objeto de la presente Modificación Puntual es la ampliación del Suelo Urbano para incluir dicha Parcela 102 del Polígono 3.

La Modificación tiene como objetivo, una vez aprobada dicha Modificación Puntual, la construcción de una vivienda unifamiliar aislada para su uso como primera residencia por su propietario.

Al mismo tiempo con la aprobación de la Modificación se subsanará error existente en la actual delimitación del perímetro del Suelo Urbano que no incluyó el vial de acceso a las parcelas próximas que si estaban incluidas en el Suelo Urbano.

NORMAS URBANISTICAS APLICABLES

Será de aplicación el Decreto 45/2009 de 9 de julio, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León – RUCYL.

Todos los artículos que se citaran en el documento se refieren a dicho Reglamento, salvo que se indique expresamente otra Normativa.

Analizado el contenido del artículo 168, se deduce que no se trata de una Revisión, por lo que queda justificado que se trata de una Modificación según el Art. 169 del RUCyL, el cual se tendrá en cuenta en la elaboración de la documentación de la presente Modificación.

En cuanto al cumplimiento de las Normas Urbanísticas de Bermillo de Sayago, la Parcela 102 del Polígono 3, cumple las condiciones de parcela mínima fijadas en el artículo 6.4.5. de las N.U.M. para la Zona 3, Edificación aislada.

En relación con el cumplimiento del Art 173 del RUCyL:

En cuanto a la modificación de la superficie edificable, teniendo en cuenta las dimensiones de la parcela, las condiciones de ocupación establecidas por el Art. 6.4.7. Ocupación de las N.U.M., el fondo de edificación de 20,00 m y considerando el Art. 6.4.8.- Edificabilidad, que fija este parámetro

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE BERMILLO DE SAYAGO (ZAMORA)

según condiciones de ocupación y alturas, podría resultar una edificabilidad superior a 500,00 m².

Sin embargo la propiedad plantea la construcción de una vivienda y dependencias complementarias como garaje, cuarto de calderas, cocina de curar,...con una superficie total inferior a 500,00 m². Considerando la superficie catastral de la parcela 1893,00 m² estableciendo un coeficiente de edificabilidad de 0,26 m²/m², tendríamos un incremento menor de 500,00 m².

En cuanto al incremento del número de viviendas, se plantea la construcción de una sola vivienda unifamiliar en aplicación del artículo 5.1.1. de las N.U.M. que fija una única vivienda por parcela. y de la Ordenanza correspondiente a la Zona 3, de las N.U.M. que determina como uso característico la Vivienda Unifamiliar, a la que define como aquella en la que por cada parcela de terreno existe una vivienda.

Por tanto teniendo en cuenta que se plantea la construcción de una vivienda y que el posible aumento de edificabilidad es inferior a 500,00 m² no serían de aplicación las cesiones establecidas por el artículo 173.b. del RUCYL.

Dicha parcela, contaba en el momento de redacción de las Normas con las condiciones exigidas por el Art 23 de RUCyL para la clasificación como Suelo Urbano: acceso publico integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, con las condiciones adecuadas y suficientes según establece el Art 23, 1a del RUCyL y disponibles a pie de parcela y acceso por vía abierta al uso publico y transitable por vehículos automóviles, como indica el Art. 23, 1b del RUCyL, disponiendo además de alumbrado publico en las proximidades.

Cuadro de superficies de la Modificación Puntual.

INICIAL	POLIGONO	PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	REFERENCIA CATASTRAL	USO
S.R.C	3	102	1893,00 m ²	49026A003001020000IZ	Agrario
MODIFICACIÓN PUNTUAL					
S.U	3	102	1.893,00 M ²	49026A003001020000IZ	Residencial

Zamora, Julio de 2016



Fdo: José Alonso García Moralejo
Arquitecto

MEMORIA VINCULANTE

El presente Documento, teniendo en cuenta los cambios introducidos en el instrumento de ordenación actualmente en vigor N.U.M., en cumplimiento del Art 169 del RUCYL, se considera Modificación Puntual de las N.U.M. En base a dicho Art 169, 3b se redacta la presente Memoria Vinculante incluyendo:

1. Justificación de la conveniencia de la Modificación, acreditando su interés público.

La Modificación Puntual planteada cumple los criterios de clasificación de Suelo Urbano establecidos en el Art 23, 1 a y b del RUCYL.

La conveniencia de la Modificación Puntual se justificaría por la inclusión en Suelo Urbano de vial de acceso a parcelas ya clasificadas como Suelo Urbano por las vigentes NUM y a la parcela objeto de la Modificación Puntual.

El Interés Público estaría acreditado, por un lado por la corrección del error de no haber incluido en las Normas dicho vial de acceso a parcelas clasificadas como Suelo Urbano y que dispone de todos los Servicios Urbanísticos, incluso calzada pavimentada en hormigón y aceras en ambos lados.

Por otro lado, la construcción de la nueva vivienda permitiría el asentamiento de población y promoción de actividad económica en la localidad. En este caso, se trata de joven industrial con empresa dedicada a la Obra Civil, con varios puestos de trabajo, con domicilio fiscal en el núcleo de Bermillo de Sayago.

2. Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran reflejando el estado actual y el propuesto.

Como se ha expuesto en el apartado anterior la Modificación Puntual consiste en la incorporación al Suelo Urbano del Vial de acceso a parcelas ya incluidas en Suelo Urbano en el Documento de las Normas Urbanísticas Municipales vigentes y que por error no se habría incluido y en la inclusión en Suelo Urbano de la Parcela 102 del Polígono 3, colindante con el Suelo Urbano de la actual Delimitación.

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.

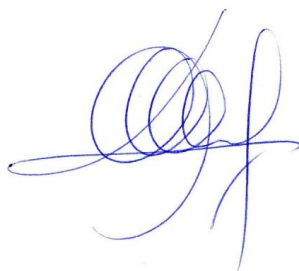
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE BERMILLO DE SAYAGO (ZAMORA)

La presente Modificación no representa influencia significativa sobre el modelo territorial vigente ni sobre la ordenación general vigente. En cuanto al significado en la trama Urbana, la Modificación Puntual no implica cambio de la actual trama urbana.

En relación con la Ley 4/2007 de 28 de Marzo de Protección Ciudadana de Castilla y León y en cumplimiento del Art. 12, referido a la Ordenación del Territorio y el Urbanismo como prevención de los riesgos, la Modificación Puntual será sometida al Informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ella, dado que la zona de Suelo Urbano afectado por la Modificación se encuentra en la Zona de Policía de la Ribera del Cárdeno.

A estos efectos, según dicho Art. 12, el informe deberá ser solicitado tras la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico o en el período de información pública en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial.

Zamora, Julio de 2016

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a vertical stroke on the right side.

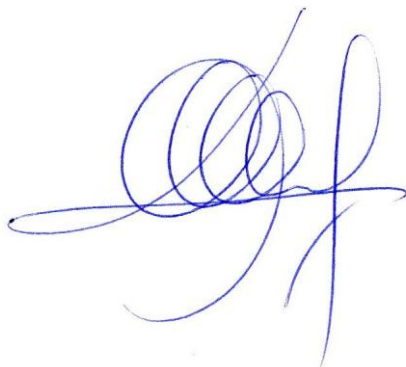
Fdo: José Alonso García Moralejo
Arquitecto

EVALUACIÓN DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS

En cumplimiento de la Orden FOM/208/2011 de 22 de febrero, por la que se aprobó la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011.

Teniendo en cuenta el Art 5, relativo a Modificación del Planeamiento, apartado b, respecto a la excepción para el Informe de la Agencia de Protección Civil; se hace constar que el Ámbito Objeto de la Modificación no se encuentra en ningún Área sometida a Riesgos Naturales y Tecnológicos que haya sido delimitada por la Administración Competente, sin embargo, la zona de Suelo Urbano afectado por la Modificación se encuentra en la Zona de Policía de la Ribera del Cábamo.

Zamora, Julio de 2016

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a vertical stroke on the right side.

Fdo: José Alonso García Moralejo
Arquitecto