

AYUNTAMIENTO DE BURGANES DE VALVERDE

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS
MUNICIPALES DE BURGANES DE VALVERDE
(ANEJO DE OLMILLOS DE VALVERDE)**

EJEMPLAR PARA APROBACION INICIAL

JULIO 2.015

ARQUITECTO

RAFAEL BERCHEZ GOMEZ

AYUNTAMIENTO DE BURGANES DE VALVERDE

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS
MUNICIPALES DE BURGANES DE VALVERDE
(ANEJO DE OLMILLOS DE VALVERDE)**

EJEMPLAR PARA APROBACION INICIAL

JULIO 2.015

ARQUITECTO

RAFAEL BERCHEZ GOMEZ

MODIFICACION PUNTUAL

Modificación de la actuación integrada de las áreas delimitadas en la **Unidad de Actuación UA.olm.2, y en la Unidad de Actuación UA.olm.3**, de Olmillos de Valverde, estableciendo el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación UA.olm.2 y de la Unidad de Actuación UA.olm.3, clasificando como suelo urbano los terrenos incluidos en las mismas y estableciendo las cesiones obligatorias y reserva de equipamiento establecidas en las Fichas de desarrollo de las Normas Urbanísticas Municipales.

**MODIFICACION PUNTUAL
DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES
DE BURGANES DE VALVERDE (ANEJO DE OLMILLOS DE VALVERDE)**

AYUNTAMIENTO DE BURGANES DE VALVERDE

INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 PROMOTOR DE LA MODIFICACION

1.2 REDACTOR DE LA MODIFICACION

1.3 OBJETO DE LA MODIFICACION

1.4 PLANEAMIENTO VIGENTE

1.5 DETERMINACIONES VIGENTES

-FICHAS DE DESARROLLO UNIDADES DE ACTUACION

1.6 INFORMACION

-PLANOS DE INFORMACION PLANEAMIENTO VIGENTE

-ESTRUCTURA PROPIEDAD - FINCAS CATASTRALES

1.7 DOCUMENTACION FOTOGRAFICA ESTADO ACTUAL

2.- MEMORIA VINCULANTE

JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

2.1 ENCUADRE LEGAL

2.2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

2.3 MODIFICACION Y JUSTIFICACION PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN

2.3.1 JUSTIFICACION DEL ART. 172 DEL R.U.C y L

2.3.2 JUSTIFICACION DEL ART. 173 DEL R.U.C y L

2.4 DOCUMENTACION MODIFICADA

**2.5.- DOCUMENTACION MODIFICADA MEMORIA VINCULANTE
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES**

3.- CONCLUSION-ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION

**MODIFICACION PUNTUAL
DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES
DE BURGANES DE VALVERDE (ANEJO DE OLMILLOS DE VALVERDE)**

AYUNTAMIENTO DE BURGANES DE VALVERDE

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 PROMOTOR DE LA MODIFICACION

La presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Burganes de Valverde es promovida a instancia del Ayuntamiento de Burganes de Valverde.

1.2 REDACTOR DE LA MODIFICACION

Rafael Berchez Gómez, arquitecto

1.3 OBJETO DE LA MODIFICACION

El objeto es la Modificación de la actuación integrada de las áreas delimitadas en la **Unidad de Actuación UA.olm.2, y en la Unidad de Actuación UA.olm.3** de Olmillos de Valverde, estableciendo el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación UA.olm.2, clasificando como suelo urbano los terrenos incluidos en las mismas y estableciendo las cesiones obligatorias y reserva de equipamiento establecidas en las Fichas de desarrollo de las Normas Urbanísticas Municipales

1.4 PLANEAMIENTO VIGENTE

El Municipio de Burganes de Valverde dispone de Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento Municipal con aprobación definitiva de fecha 12 de marzo de 2009. El núcleo urbano de Olmillos de Valverde es anejo del citado municipio.

1.5 DETERMINACIONES VIGENTES

128

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN UA.olm.2

1.- Características

Superficie bruta total:	6.760 m ²
Núcleo urbano:	Olmillos de Valverde
Uso predominante:	Residencial

2.- Condiciones de ordenación

a.- Densidad	
Nº máximo de viviendas:	20 viviendas
Densidad bruta máxima de edificación (<30 viv/ha. Art.122 LUCyL):	29,59 viv/ha
Nº mínimo de viviendas:	14 viviendas
Densidad bruta mínima de edificación (>20 viv/ha. Art.122 RUCyL):	20,71 viv/ha
b.- Aprovechamientos	
Edificabilidad máxima (<5.000 m ² /Ha. Art.122 RUCyL):	3.200 m ²
c.- Cesiones obligatorias y gratuitas, reserva equipamiento y plazas aparcamiento propuestas:	
Viario:	851 m ²
Espacios libres públicos (≥10 m ² /100 m ² construibles. Art.128.2.d RUCyL):	320 m ²
Total cesiones de suelo propuestas:	1.171 m ²
Reserva de suelo para equipamiento (≥10 m ² /100 m ² construibles. Art.128.2.e RUCyL):	320 m ²
Reserva plazas aparcamiento (≥1 plaza/100 m ² construibles. Art.128.2.c RUCyL):	32 plazas

3.- Condiciones de desarrollo

Sistema de Actuación propuesto: Sistema de Compensación
Proyectos previos a licencia de edificación:

- Estudio de Detalle
- Proyecto de Actuación

Caso de no estar contenidos en el anterior, además:

- Proyecto de Urbanización
- En su caso, Proyecto de Reparcelación

El plazo para la presentación ante el Ayuntamiento del Estudio de Detalle será de 4 años a contar desde la entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas.

Las determinaciones establecidas en la presente ficha relativas al uso predominante, el número máximo y mínimo de viviendas, por lo tanto, la densidad bruta máxima y mínima de edificación y el aprovechamiento lucrativo máximo total o edificabilidad máxima, tienen carácter vinculante. El resto de las determinaciones tienen carácter orientativo.

Los valores de reserva de suelo para sistema de espacios libres, equipamiento y número de plazas de aparcamiento resultarán en función de la Edificabilidad final que resulte del Estudio de Detalle, que no podrá, en ningún caso, ser superior al especificado en esta ficha.

Si finalmente las superficies reservadas para equipamiento o espacios libres no satisfacen condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, se puede admitir su destino a incrementar las reservas de otras dotaciones urbanísticas públicas.



130

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA.olm.3

1.- Características

Superficie bruta total:	3.596 m ²
Núcleo urbano:	Olmillos de Valverde
Uso predominante:	Residencial

2.- Condiciones de ordenación

a.- Densidad

Nº máximo de viviendas:	10 viviendas
Densidad bruta máxima de edificación (<30 viv/ha. Art. 122 LUCyL):	27,81 viv/ha
Nº mínimo de viviendas:	8 viviendas
Densidad bruta mínima de edificación (>20 viv/ha. Art. 122 RUCyL):	22,25 viv/ha

b.- Aprovechamientos

Edificabilidad máxima (<5.000 m ² /Ha. Art. 122 RUCyL):	1.700 m ²
--	----------------------

c.- Cesiones obligatorias y gratuitas, reserva equipamiento y plazas aparcamiento propuestas:

Viario:	722 m ²
Espacios libres públicos (≥10 m ² /100 m ² construibles. Art. 128.2.d RUCyL):	170 m ²
Total cesiones de suelo propuestas:	892 m ²
Reserva de suelo para equipamiento (≥10 m ² /100 m ² construibles. Art. 128.2.e RUCyL):	170 m ²
Reserva plazas aparcamiento (≥1 plaza/100 m ² construibles. Art. 128.2.c RUCyL):	17 plazas

3.- Condiciones de desarrollo

Sistema de Actuación propuesto: Sistema de Compensación
Proyectos previos a licencia de edificación:

- Estudio de Detalle
- Proyecto de Actuación

Caso de no estar contenidos en el anterior, además:

- Proyecto de Urbanización
- En su caso, Proyecto de Reparcelación

El plazo para la presentación ante el Ayuntamiento del Estudio de Detalle será de 4 años a contar desde la entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas.

Las determinaciones establecidas en la presente ficha relativas al uso predominante, el número máximo y mínimo de viviendas, por lo tanto, la densidad bruta máxima y mínima de edificación y el aprovechamiento lucrativo máximo total o edificabilidad máxima, tienen carácter vinculante. El resto de las determinaciones tienen carácter orientativo.

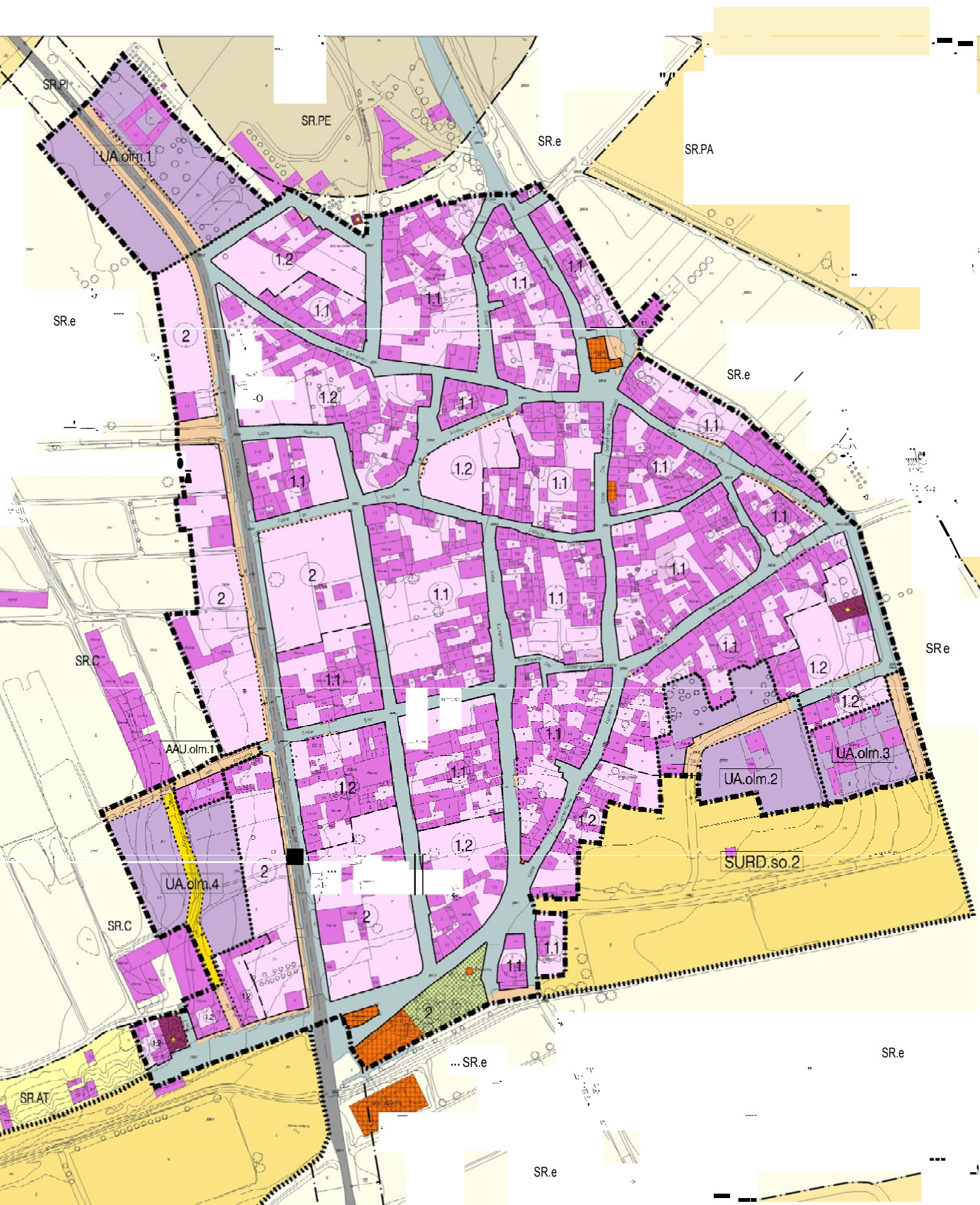
Los valores de reserva de suelo para sistema de espacios libres, equipamiento y número de plazas de aparcamiento resultarán en función de la Edificabilidad final que resulte del Estudio de Detalle, que no podrá, en ningún caso, ser superior al especificado en esta ficha.

Si finalmente las superficies reservadas para equipamiento o espacios libres no satisfacen condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, se puede admitir su destino a incrementar las reservas de otras dotaciones urbanísticas públicas.



1.6 PLANOS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

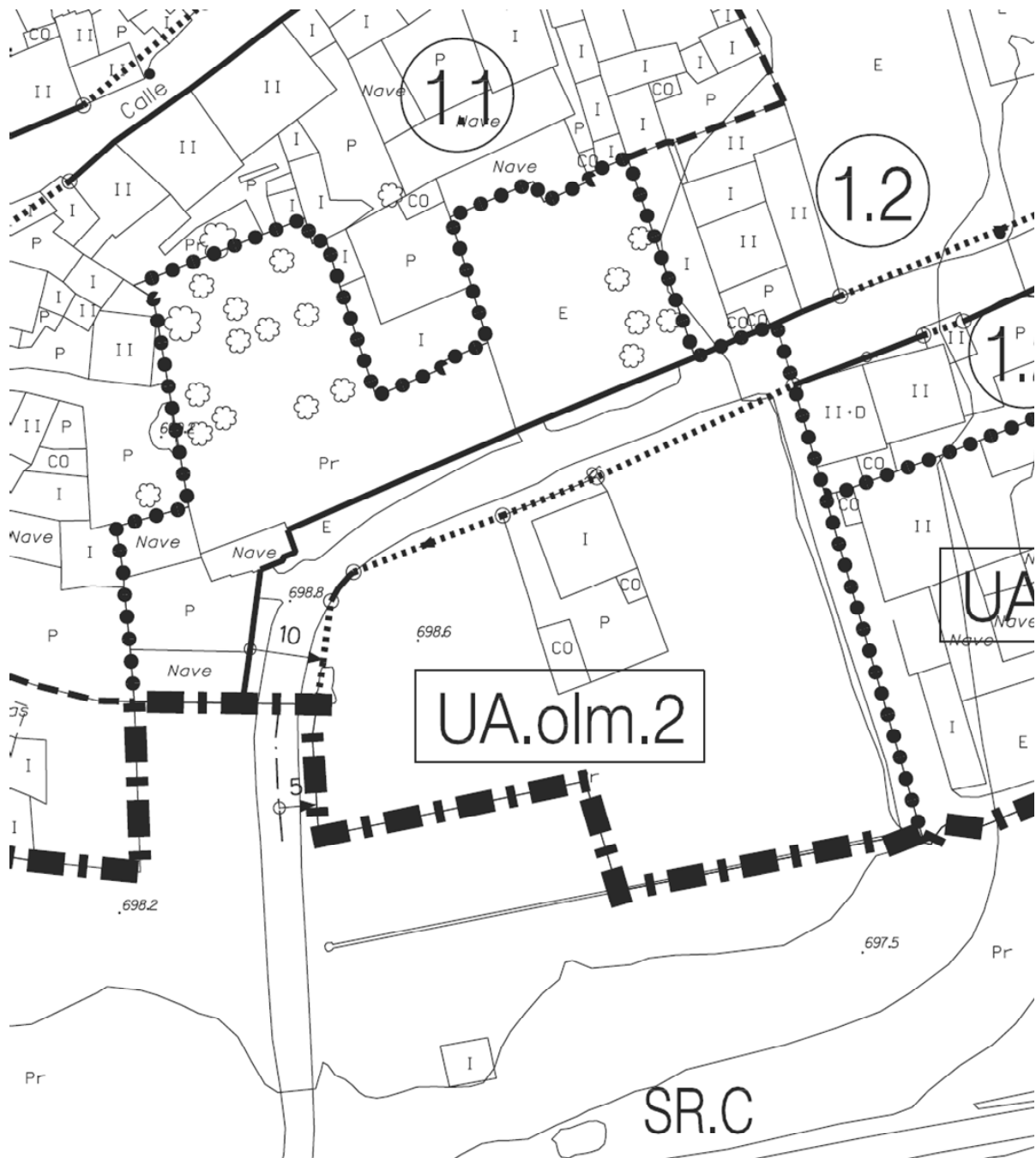
PLANO SE SITUACION



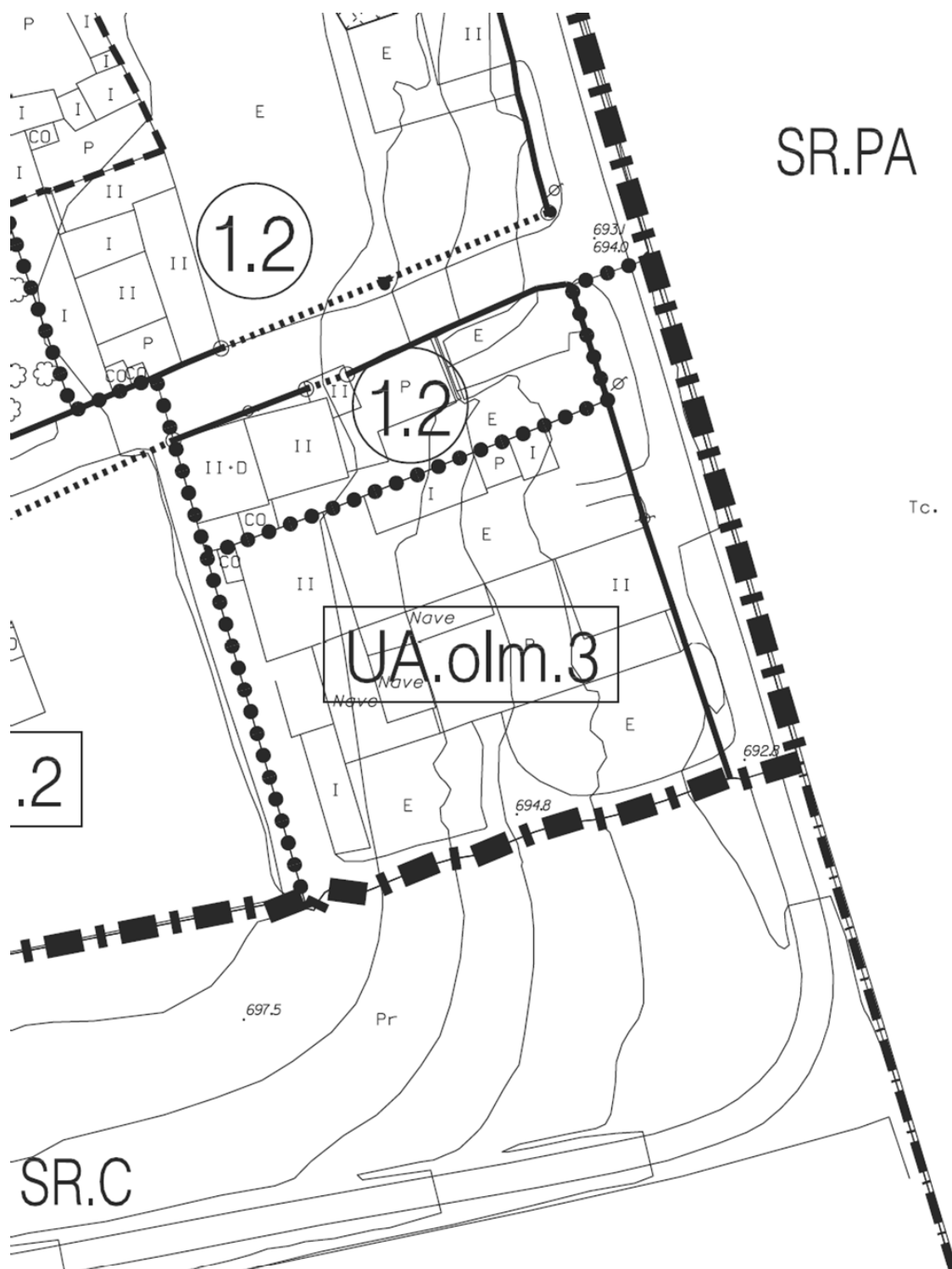
PLANOS PLANEAMIENTO VIGENTE

129

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN UA.olm.2



FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN
UA.olm.3



PLANOS DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**1.- PROPIETARIOS FINCAS CATASTRALES (UA.olm.2)**
(Superficies incluidas en la Unidad)

- Polígono 1 Parcela 1408, Ref.Catastral. 49033A001014080000QH
Situación : Palomar, Olmillos de Valverde
Propiedad : Manuel Galende de Paz **Superficie 452 m2**
- Calle Benavente Olmillos nº 10. Olmillos de Valverde
Ref. Catastral: 1632908TM7413S0001TE
Propiedad : Amador Sánchez Ruiz **Superficie 1.182 m2**
- Calle Benavente Olmillos nº 22(B). Olmillos de Valverde
Ref. Catastral: 1632930TM7413S0001UE
Propiedad : Tomas Caballero Villar **Superficie 796 m2**
- Polígono 1 Parcela 1407, Ref.Catastral. 49033A001014070000QU
Situación : Palomar, Olmillos de Valverde
Propiedad : Fernando Fernández Ruiz **Superficie 1.210 m2**
- Polígono 1 Parcela 1405, Ref.Catastral. 49033A001014050000QS
Situación : Palomar, Olmillos de Valverde
Propiedad : Santiago Santos Fernando **Superficie 2.350 m2**
- Polígono 1 Parcela 11399 Polígono 1 Parcela 1399
Situación: Olmillos de Valverde
Ref. Catastral 49033A001513990001WT
Propiedad : Pedro Bernardo Santos Villar **Superficie 170 m2**
- Viario **Superficie 600 m2**

2.- PLANOS CATASTRALES (UA.olm.2)

GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA		DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO		Sede Electrónica del Catastro	
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 49033A001014080000QH									
DATOS DEL INMUEBLE									
LOCALIZACIÓN									
Polígono 1 Parcela 1408									
PALOMAR, BURGANES DE VALVERDE [ZAMORA]									
USO LOCAL PRINCIPAL									
Industrial									
AÑO CONSTRUCCIÓN									
1985									
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN									
100,000000									
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)									
285									
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE									
SITUACIÓN									
Polígono 1 Parcela 1408									
PALOMAR, BURGANES DE VALVERDE [ZAMORA]									
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)									
285									
SUPERFICIE SÓLO (m²)									
452									
TIPO DE FINCA									
Parcela con un único inmueble									

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de BURGANES DE VALVERDE Provincia de ZAMORA

INFORMACIÓN GRÁFICA

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

271.603 Coordenadas UTM, en metros.

— Límite de Municipio
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobilario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Viernes, 24 de Agosto de 2012

E: 1/2000

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATÁSTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de BURGANES DE VALVERDE Provincia de ZAMORA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

49033A001014050000Q5

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

Polígono 1 Parcela 1405

PALOMAR, BURGANES DE VALVERDE [ZAMORA]

USO LOCAL PRINCIPAL **Residencial** **AÑO CONSTRUCCIÓN** **1983**

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN **100,000000** **SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)** **148**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

Polígono 1 Parcela 1405

PALOMAR, BURGANES DE VALVERDE [ZAMORA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **148** **SUPERFICIE SUELO (m²)** **2.350** **TIPO DE FINCA** **Parcela con un único inmueble**

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	88
ALMACEN	1	00	02	62

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 IEG.

Viernes, 24 de Agosto de 2012

271,703 Coordenadas UTM, en metros.

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

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATÁSTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de BURGANES DE VALVERDE Provincia de ZAMORA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

1632908TM7413S0001TE

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL BENAVENTE OLMILLOS 10

49698 BURGANES DE VALVERDE [ZAMORA]

USO LOCAL PRINCIPAL **Residencial** **AÑO CONSTRUCCIÓN** **1928**

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN **100,000000** **SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)** **596**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL BENAVENTE OLMILLOS 10

BURGANES DE VALVERDE [ZAMORA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **596** **SUPERFICIE SUELO (m²)** **2.130** **TIPO DE FINCA** **Parcela con un único inmueble**


ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

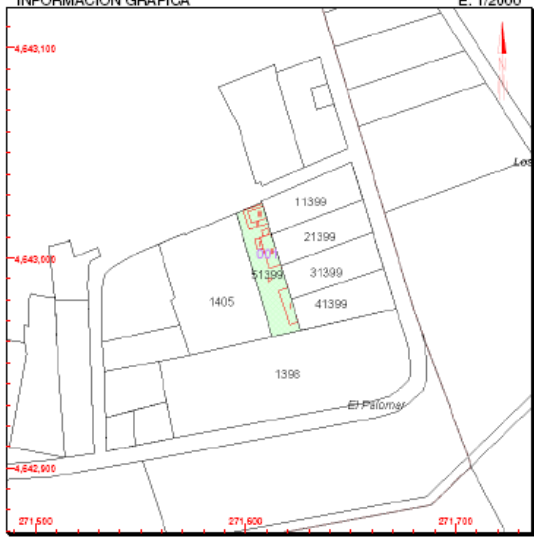
Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1	00	01	314
ALMACEN	1	00	01	27
ALMACEN	1	00	01	58
VIVIENDA	1	00	01	70
VIVIENDA	1	01	01	70
ALMACEN	1	00	01	57

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800

GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA		DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO		Sede Electrónica del Catastro	
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Municipio de BURGANES DE VALVERDE Provincia de ZAMORA									
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 1632930TM7413S0001UE									
DATOS DEL INMUEBLE									
LOCALIZACIÓN CL BENAVENTE OLMILLOS 22[B] Suelo 49698 BURGANES DE VALVERDE [ZAMORA]									
USO LOCAL PRINCIPAL Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería									
USO CONSTRUCCIÓN ---									
COCIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000									
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) ---									
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE									
SITUACIÓN CL BENAVENTE OLMILLOS 22[B] BURGANES DE VALVERDE [ZAMORA]									
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) ---									
SUPERFICIE SUELO (m²) 796									
TIPO DE FINCA Suelo sin edificar									
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500									
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.									
Viernes, 24 de Agosto de 2012									

GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA		DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO		Sede Electrónica del Catastro	
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Municipio de BURGANES DE VALVERDE Provincia de ZAMORA									
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 49033A001014070000QU									
DATOS DEL INMUEBLE									
LOCALIZACIÓN Polígono 1 Parcela 1407 PALOMAR, BURGANES DE VALVERDE [ZAMORA]									
USO LOCAL PRINCIPAL Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería									
USO CONSTRUCCIÓN ---									
COCIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000									
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) ---									
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE									
SITUACIÓN Polígono 1 Parcela 1407 PALOMAR, BURGANES DE VALVERDE [ZAMORA]									
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) ---									
SUPERFICIE SUELO (m²) 1.210									
TIPO DE FINCA Suelo sin edificar									
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.									
Viernes, 24 de Agosto de 2012									

 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO Sede Electrónica del Catastro		
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Municipio de BURGANES DE VALVERDE Provincia de ZAMORA				
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 49033A001513990001WT				
DATOS DEL INMUEBLE				
LOCALIZACIÓN DS DISEMINADOS OLMILLOS 3 Polígono 1 Parcela 11399 POLIGONO 1 PARCELA 1399 PALOMAR. 49698 BURGANES DE VALVERDE [ZAMORA]				
USO LOCAL PRINCIPAL Residencial		AÑO CONSTRUCCIÓN 1996		
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) 503		
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE				
SITUACIÓN DS DISEMINADOS OLMILLOS 3 Polígono 1 Parcela 11399 POLIGONO 1 PARCELA 1399 PALOMAR. BURGANES DE VALVERDE [ZAMORA]				
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) 503	SUPERFICIE SUELO (m ²) 843	TIPO DE FINCA Parcela con un único inmueble		
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN				
Uso	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	90
ALMACEN	1	00	02	115
VIVIENDA	1	01	01	90
ALMACEN	1	01	02	90
ALMACEN	1	00	03	75
VIVIENDA	1	02	01	43



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.

Viernes, 24 de Agosto de 2012

271,730 Coordenadas UTM, en metros.
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y zonas
 Límite zona verde
 Hidrografía

E: 1/2000
 -4.643,100
 -4.642,000
 -4.642,900
 271,500 271,600 271,700

3.- PROPIETARIOS FINCAS CATASTRALES (UA.olm.3)

-Polígono 1 Parcela 11399 Polígono 1 Parcela 1399 Situación: Olmillos de Valverde
 Ref. Catastral 49033A001513990001WT

Propiedad : Pedro Bernardo Santos Villar Superficie 517 m²

-Polígono 1 Parcela 11399 Situación: Olmillos de Valverde
 Ref. Catastral 49033A001213990001WG

Propiedad : Ascensión Santos Villar Superficie 742 m²

-Polígono 1 Parcela 11399 Polígono 1 Parcela 1399 Situación: Olmillos de Valverde
 Ref. Catastral 49033A001313990001WR

Propiedad : Monserrat Santos Villar Superficie 802 m²

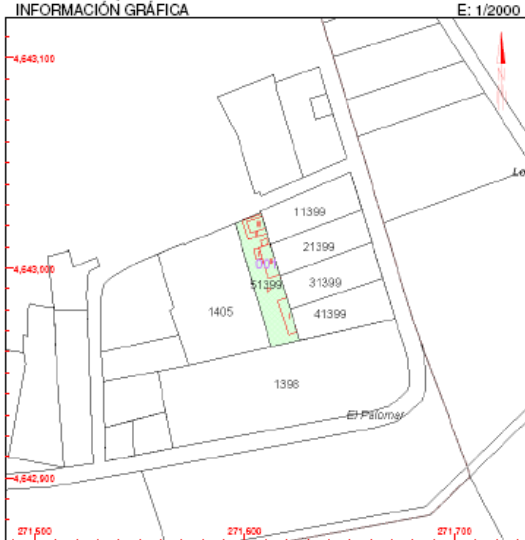
-Polígono 1 Parcela 11399 Polígono 1 Parcela 1399 Situación: Olmillos de Valverde
 Ref. Catastral 49033A001413990001WH

Propiedad : Julio Santos Villar Superficie 824 m²

Viario **Superficie 711 m²**

4.- PLANOS CATASTRALES (UA.olm.3)

GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	Sede Electrónica del Catastro
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Municipio de BURGANES DE VALVERDE Provincia de ZAMORA						
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 49033A001513990001WT						
DATOS DEL INMUEBLE						
LOCALIZACIÓN: DS DISEMINADOS OLMILLOS 3 Polígono 1 Parcela 11399 POLIGONO 1 PARCELA 1399 PALOMAR, 49698 BURGANES DE VALVERDE [ZAMORA]						
USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial				AÑO CONSTRUCCIÓN: 1996		
CORFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000				SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 503		
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE						
SITUACIÓN: DS DISEMINADOS OLMILLOS 3 Polígono 1 Parcela 11399 POLIGONO 1 PARCELA 1399 PALOMAR, BURGANES DE VALVERDE [ZAMORA]						
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 503		SUPERFICIE SUELO (m²): 843		TIPO DE FINCA: Parcela con un unico inmueble		
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN						
Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²		
VIVIENDA	1	00	01	90		
ALMACEN	1	00	02	115		
VIVIENDA	1	01	01	90		
ALMACEN	1	01	02	90		
ALMACEN	1	00	03	75		
VIVIENDA	1	02	01	43		



INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

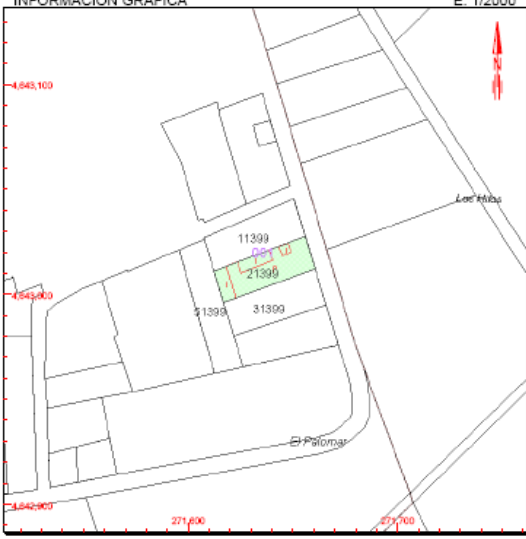
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes, 24 de Agosto de 2012

271,700 Coordenadas UTM, en metros.

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

GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	Sede Electrónica del Catastro
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Municipio de BURGANES DE VALVERDE Provincia de ZAMORA						
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 49033A001213990001WG						
DATOS DEL INMUEBLE						
LOCALIZACIÓN: DS DISEMINADOS OLMILLOS 2[A] Polígono 1 Parcela 11399 PALOMAR, 49698 BURGANES DE VALVERDE [ZAMORA]						
USO LOCAL PRINCIPAL: Industrial				AÑO CONSTRUCCIÓN: 1996		
CORFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000				SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 207		
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE						
SITUACIÓN: DS DISEMINADOS OLMILLOS 2[A] Polígono 1 Parcela 11399 POLIGONO 1 PARCELA 1399 PALOMAR, BURGANES DE VALVERDE [ZAMORA]						
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 207		SUPERFICIE SUELO (m²): 742		TIPO DE FINCA: Parcela con un unico inmueble		
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN						
Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²		
ALMACEN	1	00	01	87		
ALMACEN	1	00	02	88		
ALMACEN	1	00	03	22		



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.

Viernes, 24 de Agosto de 2012

271,700 Coordenadas UTM, en metros.

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

GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA		DIRECCIÓN GENERAL DEL CATÁSTRO		Sede Electrónica del Catastro	
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Municipio de BURGANES DE VALVERDE Provincia de ZAMORA									
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 49033A001313990001WR									
DATOS DEL INMUEBLE									
LOCALIZACIÓN DS DISEMINADOS OLMILLOS 2[B] Polígono 1 Parcela 11399 POLIGONO 1 PARCELA 1399 PALOMAR. 49698 BURGANES DE VALVERDE [ZAMORA]									
USO LOCAL PRINCIPAL Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN 1936									
CORRIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 608									
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE									
SITUACIÓN DS DISEMINADOS OLMILLOS 2[B] Polígono 1 Parcela 11399 POLIGONO 1 PARCELA 1399 PALOMAR. BURGANES DE VALVERDE [ZAMORA]									
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 608 SUPERFICIE SUELO (m²) 802 TIPO DE FINCA Parcela con un unico Inmueble									
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN									
Uso	Exterior	Planta	Puerta	Superficie m²					
VIVIENDA	1	00	01	116					
ALMACEN	1	00	02	40					
ALMACEN	1	01	01	67					
ALMACEN	1	00	03	198					
ALMACEN	1	01	03	198					

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.

Viernes, 24 de Agosto de 2012

271,700 Coordenadas UTM, en metros.

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

GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA		DIRECCIÓN GENERAL DEL CATÁSTRO		Sede Electrónica del Catastro	
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Municipio de BURGANES DE VALVERDE Provincia de ZAMORA									
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 49033A001413990001WH									
DATOS DEL INMUEBLE									
LOCALIZACIÓN DS DISEMINADOS OLMILLOS 2[C] Suelo Polígono 1 Parcela 11399 POLIGONO 1 PARCELA 1399 PALOMAR. 49698 BURGANES DE VALVERDE [ZAMORA]									
USO LOCAL PRINCIPAL Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería AÑO CONSTRUCCIÓN									
CORRIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)									
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE									
SITUACIÓN DS DISEMINADOS OLMILLOS 2[C] Polígono 1 Parcela 11399 POLIGONO 1 PARCELA 1399 PALOMAR. BURGANES DE VALVERDE [ZAMORA]									
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 0 SUPERFICIE SUELO (m²) 824 TIPO DE FINCA Suelo sin edificar									
<p>INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000</p> <p>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.</p> <p>Viernes, 24 de Agosto de 2012</p> <p>271,700 Coordenadas UTM, en metros.</p> <ul style="list-style-type: none"> — Límite de Manzana — Límite de Parcela — Límite de Construcciones — Mobiliario y aceras — Límite zona verde — Hidrografía 									

1.7 DOCUMENTACION FOTOGRAFICA ESTADO ACTUAL



Estado urbanización calle UA. olm.2



Estado urbanización calle UA. olm.2



Estado urbanización calle UA. olm.3



2.-MEMORIA VINCULANTE

JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

2.1 ENCUADRE LEGAL

Se redacta la presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Burganes de Valverde al amparo legal de lo dispuesto en la Sección 5º *Vigencia, revisión y modificación del planeamiento urbanístico* del Cap.V. *Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico*, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Los terrenos incluidos dentro de las dos Unidades de Actuación son colindantes con el límite del suelo urbano de Olmillos de Valverde establecido en las Normas Urbanísticas Municipales. En el momento de la redacción de las Normas se encontraban desarrollados la urbanización y la edificación de gran parte de los terrenos incluidos en ambas Unidades, especialmente en la Unidad de Actuación UA.olm.3 En la actualidad se encuentran urbanizados en su mayor parte y ejecutados los viales establecidos en el planeamiento urbanístico.

Por otra parte, los citados servicios están disponibles a una distancia máxima de 50 metros de las parcelas, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

El escaso desarrollo urbanístico, la falta de medios para llevar a cabo la gestión urbanística de los pequeños municipios, la escasa demanda de los últimos años, junto con la existencia de varios propietarios de los terrenos afectados, dificulta el desarrollo de las Unidades de Actuación, por lo que dada la situación y condiciones del sector, se considera justificado solicitar la Modificación de la actuación Integrada del área delimitada en las Unidades de Actuación, UA.olm.2 y UA.olm 3, planteando el desarrollo de las mismas a través de la calificación como suelo urbano y la delimitación de las cesiones obligatorias y reserva de equipamiento establecido por la Normas Urbanísticas Municipales.

El objeto es la Modificación de la actuación integrada de las áreas delimitadas en la **Unidad de Actuación UA.olm.2, y en la Unidad de Actuación UA.olm.3** de Olmillos de Valverde, estableciendo el desarrollo urbanístico de la dos Unidades de Actuación clasificando como suelo urbano los terrenos incluidos en las mismas y estableciendo las cesiones obligatorias y reserva de equipamiento establecidas en las Fichas de desarrollo de las Normas Urbanísticas Municipales.

Se corrige la Ficha de desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SURD.so.1 para incluir en el mismo la compensación de las cesiones obligatorias de zonas verdes y equipamiento correspondientes a las dos Unidades de Actuación modificadas.

2.3 MODIFICACION Y JUSTIFICACION PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN

2.3.1-JUSTIFICACION DEL ART. 172 DEL R.U.C y L

La existencia de numerosas edificaciones y la fragmentación del parcelario incluido en las dos Unidades de Actuación dificultan la gestión de las cesiones de suelo obligatorias establecidas en las Fichas de desarrollo de las mismas.

Por ello se propone que la superficie de cesión de uso público se sustituya por una nueva superficie de análoga superficie y funcionalidad situada en un sector próximo pero sin disminuir los espacios libres de dicho sector conforme establece el Art. 172 del R.U.C y L

La nueva superficie de cesión se encuentra situada en la finca de propiedad municipal de referencia catastral 49033A001015820000QP, Parcela 1581, Polígono 1, Olmillos de Valverde.

La superficie de la cesión es de 980 m2 conforme establecen las fichas de desarrollo de las dos Unidades:

UNIDAD DE ACTUACION UA.olm.2

Espacios libres públicos	320 m2
Reserva de suelo para equipamiento	320 m2

UNIDAD DE ACTUACION UA.olm.3

Espacios libres públicos	170 m2
Reserva de suelo para equipamiento	170 m2

Total superficie cesiones	980 m2
----------------------------------	---------------

2.3.2 - JUSTIFICACIÓN DEL ART. 173 DEL R.U.C y L

La presente Modificación mantiene los parámetros de Densidad y Aprovechamientos establecidos en las Condiciones de ordenación de la Ficha de desarrollo de las dos Unidades de Actuación

-UNIDAD DE ACTUACION UA.olm.2

La superficie de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación UA.olm.2 es de 6.760 m2. Se incluye en este cómputo, solamente la superficie de las fincas situadas dentro de la delimitación de la Unidad.

El objeto de la Modificación es la sustitución de la Actuación Integrada del área delimitada en la Unidad de Actuación, UA.olm.2, clasificando como suelo urbano los terrenos incluidos en la misma y estableciendo las cesiones obligatorias y reserva de equipamiento establecidas en la Ficha de desarrollo de la Unidad de Actuación, según establece el artículo 172 del RUCyL, con la siguientes determinaciones:

Condiciones de ordenación UA.olm.2 (planeamiento actual)

a.- Densidad	
Nº máximo de viviendas:	20 viviendas
Densidad bruta máxima de edificación (<30 viv/ha. Art.122 LUCyL):	29,59 viv/ha
Nº mínimo de viviendas: 14 viviendas	
Densidad bruta mínima de edificación (>20 viv/ha. Art.122 RUCyL):	20,71 viv/ha
b.- Aprovechamientos	
Edificabilidad máxima (<5.000 m²/Ha. Art.122 RUCyL):	3.200 m²

-Ordenanza de aplicación Zona 1, Nivel 2. Edificación entre medianeras.

El aprovechamiento máximo permitido en la ficha de la Unidad de Actuación es de 0,47 m²/m².

Se establece el reparto definitivo entre las diferentes parcelas incluidas en el sector, en proporción a la superficie de las mismas situada dentro de la Unidad.

Se mantiene el ensanchamiento de las calles y la nueva alineación previsto en el plano de la Ficha de desarrollo de la Unidad

-UNIDAD DE ACTUACION UA.olm.3

La superficie de los terrenos incluidos en la actuación aislada de urbanización UA.olm.3 es de 3.596 m². Se incluye en este cómputo, solamente la superficie de las fincas situadas dentro de la delimitación de la Unidad.

Los terrenos se encuentran colindantes con el suelo urbano delimitado. Dispone de acceso integrado en la malla urbana y servicio de abastecimiento de agua y energía eléctrica. La red de saneamiento se encuentra en el borde de las parcelas. 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. Por otra parte, los citados servicios están disponibles a una distancia máxima de 50 metros de las parcelas, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

El objeto de la Modificación es la supresión de la Actuación Integrada del área delimitada en la Unidad de Actuación UA.olm.3, clasificando como suelo urbano los terrenos incluidos en la misma y estableciendo las cesiones obligatorias y reserva de equipamiento establecidas en las Ficha de desarrollo de la Unidad de Actuación, según establece el artículo 172 del RUCyL con la siguientes determinaciones:

Condiciones de ordenación UA.olm. 3 (planeamiento actual)

a.- Densidad	
Nº máximo de viviendas:	10 viviendas
Densidad bruta máxima de edificación (<30 viv/ha. Art.122 LUCyL):	27,81 viv/ha
Nº mínimo de viviendas: 8 viviendas	
Densidad bruta mínima de edificación (>20 viv/ha. Art.122 RUCyL):	22,25 viv/ha
b.- Aprovechamientos	
Edificabilidad máxima (<5.000 m²/Ha. Art.122 RUCyL):	1.700 m²

-Ordenanza de aplicación Zona 1, Nivel 2. Edificación entre medianeras.

El aprovechamiento máximo permitido en la ficha de la Unidad de Actuación es de 0,47 m²/m².

Se establece el reparto definitivo entre las diferentes parcelas incluidas en el sector, en proporción a la superficie de las mismas situada dentro de la Unidad, según se detalla en el Cuadro de reparto de edificabilidades y nº de viviendas de cada parcela.

Se mantiene el ensanchamiento de las calles y la nueva alineación previsto en el plano de la Ficha de desarrollo de la Unidad

-CUMPLIMIENTO DETERMINACIONES FICHAS DE DESARROLLO UNIDADES DE ACTUACION

Se mantiene el ensanchamiento de las calles y la nueva alineación previsto en el plano de las Fichas de desarrollo de las Unidades

El aprovechamiento máximo permitido en las fichas de las Unidades de Actuación y adoptado en el reparto por parcelas es de 0,47 m²/m².

Se establece el reparto definitivo de la edificabilidad y número de viviendas entre las diferentes parcelas incluidas en el sector, en proporción a la superficie de las mismas situada dentro de cada una de las Unidades de Actuación según se desglosa a continuación.

UNIDAD DE ACTUACION U.A.olm2**CUADRO SUPERFICIES SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES**

Nº Parcela	Referencia Catastral	Superficie suelo m2	%	Superficie Constr.m2
1	49033A001014080000QH	452	7,34	285
2	1632908TM7413S0001TE	1.182	19,19	0
3	1632930TM7413S0001UE	796	12,92	0
4	49033A001014070000QU	1.210	19,64	0
5	49033A001014050000QS	2.350	38,15	148
6- A	49033A001513990001WT	170	2,76	0
7	VIARIO	600	0	0
Total		6.760	100,00	433

CUADROS DE REPARTO APROVECHAMIENTOS

Nº Parcela	Referencia Catastral	Nº máximo viviendas	Nº minino viviendas	Aprovech. m2	Aprovecham. Disponible m2
1	49033A001014080000QH	1,47	1	234,81	-50,19
2	1632908TM7413S0001TE	3,84	2	614,03	614,03
3	1632930TM7413S0001UE	2,58	2	413,51	413,51
4	49033A001014070000QU	3,93	3	628,57	628,57
5	49033A001014050000QS	7,63	5	1.220,78	1.072,78
6	49033A001513990001WT	0,55	1	88,30	88,31
7	VIARIO	0	0	0	0
Total		20	14	3.200,00	2.762,00

UNIDAD DE ACTUACION U.A.olm3**CUADRO SUPERFICIES SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES**

Nº Parcela	Referencia Catastral	Superficie suelo m2	%	Superficie Constr.m2
6-B	49033A001513990001WT	517	17,92	188
8	49033A001213990001WG	742	25,72	207
9	49033A001313990001WR	802	27,80	608
10	49033A001413990001WH	824	28,56	0
11	VIARIO	711	0	0
Total		3.596	100,00	1.003

CUADROS DE REPARTO APROVECHAMIENTOS

Nº Parcela	Referencia Catastral	Nº máximo viviendas	Nº minino viviendas	Aprovech. m2	Aprovecham. Disponible m2
6-B	49033A001513990001WT	1,79	2	304,64	116,64
8	490330012139900001WG	2,57	2	437,24	230,24
9	49033A001313990001WR	2,78	2	472,60	-135,40
10	49033A001413990001WH	2,86	2	485,52	485,52
11	VIARIO	0	0	0	0
Total		10	8	1.700,00	697,00

2.4.-DOCUMENTACION MODIFICADA

-Se corrige el apartado 3.5. CUADROS CARACTERISTICOS de la Memoria Vinculante, recogiendo en el Cuadro de Actuaciones Aisladas de Urbanización y el Cuadro de Unidades de Actuación los datos modificados.

-Se elimina la Ficha de desarrollo de las Unidades de Actuación UA.olm.2 y UA.olm3, de las “Ordenanzas y Normas reguladoras” de las Normas Urbanísticas Municipales de Burganes de Valverde.

-Se corrige la Ficha de desarrollo de Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SURD.so.1

-Se corrige la documentación gráfica afectada por la modificación.

Independientemente de las protecciones propuestas, serán de aplicación las legislaciones sectoriales correspondientes.

3.5 CUADROS CARACTERÍSTICOS

De las 3.300 Ha. que tiene el término municipal de Burganes de Valverde, la propuesta de Ordenación que formula este documento desagrega de la siguiente forma:

CLASE	NÚCLEO	CRITERIOS DE GESTIÓN	SUPERFICIES
Suelo Urbano (m2)	Burganes		333.814
		Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU)	17.377
		Actuaciones Integradas (UA)	44.909
		Total Suelo Urbano Burganes	396.100
	Olmillos		164.463
		Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU)	11.329
		Actuaciones Integradas (UA)	18.175
		Total Suelo Urbano Burguillos	191.967
	Total Suelo Urbano		588.067
Suelo Urbanizable SURD (m2)		55.789	
Suelo Rústico SR (Ha)		3.235,61	
Término Municipal Completo (Ha)		3.300,00	

Del mismo modo, la propuesta de ordenación se puede cuantificar, respecto de sus Actuaciones Aisladas de Urbanización, Unidades de Actuación y Suelo Urbanizable, según los siguientes cuadros:

Cuadro de Actuaciones Aisladas de Urbanización

	ZONAS DE ORDENANZA			DOTACIONES URBANISTICAS	VIVIENDAS APROX.	SUPERFICIE TOTAL
	1,1	1,2	2			
AAU. brg.1	0	0	14.259	3.099	19	17.377
AAu.olm.1	0	0	520	452	1	973
AAU.olm. 2	0	8.783	0	1.573	30	10.356
TOTAL	0	8.783	14.779	5.124	50	28.706

Cuadro de Unidades de Actuación

	SUPERFICIE TOTAL	VIV. MIN.	DENS. MIN.	VIV. MAX.	DENS. MAX	APROV. LUCR.	SUP. EDIF.
UA. brg 1	3.973	8	20,14	11	27,69	0,478	1.900
UA. brg 2	9.488	19	20,03	28	29,51	0,474	4.500
UA. brg 3	7.286	15	20,59	21	28,82	0,480	3.500
UA. brg 4	8.403	17	20,23	25	29,75	0,476	4.000
UA. brg 5	4.344	9	20,72	12	27,62	0,460	2.000
UA. brg 6	4.284	9	21,01	12	28,01	0,467	2.000
UA. brg 7	7.131	15	21,03	21	29,45	0,477	3.400
UA. olm 1	9.495	20	21,06	28	29,49	0,474	4.500
UA. olm 4	6.680	14	20,96	20	29,94	0,479	3.200
TOTAL SUN C	61.084	126	20,64	178	28,92		29.000

140

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SURD.so.1

1.- Características

Superficie bruta:	31.334 m ²
Núcleo urbano:	Olmillos de Valverde
Uso principal:	Residencial

2.- Cesiones obligatorias y gratuitas, reservas para equipamiento y plazas aparcamiento propuestas

Viario:	Según Plan Parcial
Espacios libres públicos (≥ 20 m ² /100 m ² construibles; $\geq 5\%$ sector. Art.128.2.d RUCyL):	3.000 m ²
Espacios libres públicos(Modificación puntual UA.olm.2 y UA.olm.3):	490 m ²
Total cesiones de suelo propuestas:	3.490 m ² + viario de Plan Parcial
Reserva de suelo para equipamiento (≥ 10 m ² /100 m ² construibles; $\geq 5\%$ sector. Art. 128.2.e RUCyL):	3.000 m ²
Reserva de suelo para equipamiento (Modificación puntual UA.olm.2 y UA.olm.3):	490 m ²
Total cesiones de suelo para equipamientos propuestas:	3.490 m ²
Reserva plazas aparcamiento (≥ 1 plaza/100 m ² construibles. Art. 128.2.c RUCyL):	150 plazas

3.- Aprovechamientos

Nº máximo de viviendas:	94 viviendas
Densidad máxima de edificación (<30 viv/ha. Art.122 LUCyL):	29,99 viv/ha
Nº mínimo de viviendas:	63 viviendas
Densidad mínima de edificación (>20 viv/ha. Art.122 RUCyL):	20,11 viv/ha
Edificabilidad máxima (<5.000 m ² /Ha. Art.122 RUCyL):	15.000 m ²
Dada la titularidad municipal del sector, la totalidad del aprovechamiento será apropiable	
Aprovechamiento destinado a vivienda protegida (< 50% y > 10% A.M. Art.122 RUCyL):	1.500 m ²
Coefficiente de Ponderación Usos:	a definir en Plan Parcial

4.- Sistema de Actuación

Sistema de Concierto

5.- Condiciones particulares

El uso permitido será el residencial, en su categoría de vivienda única, especificado en el Capítulo 1 del Título Quinto de las presentes Ordenanzas y Normas. Se considera compatible el uso hospedaje, hostelería, comercial y equipamiento, ya sea público o privado.

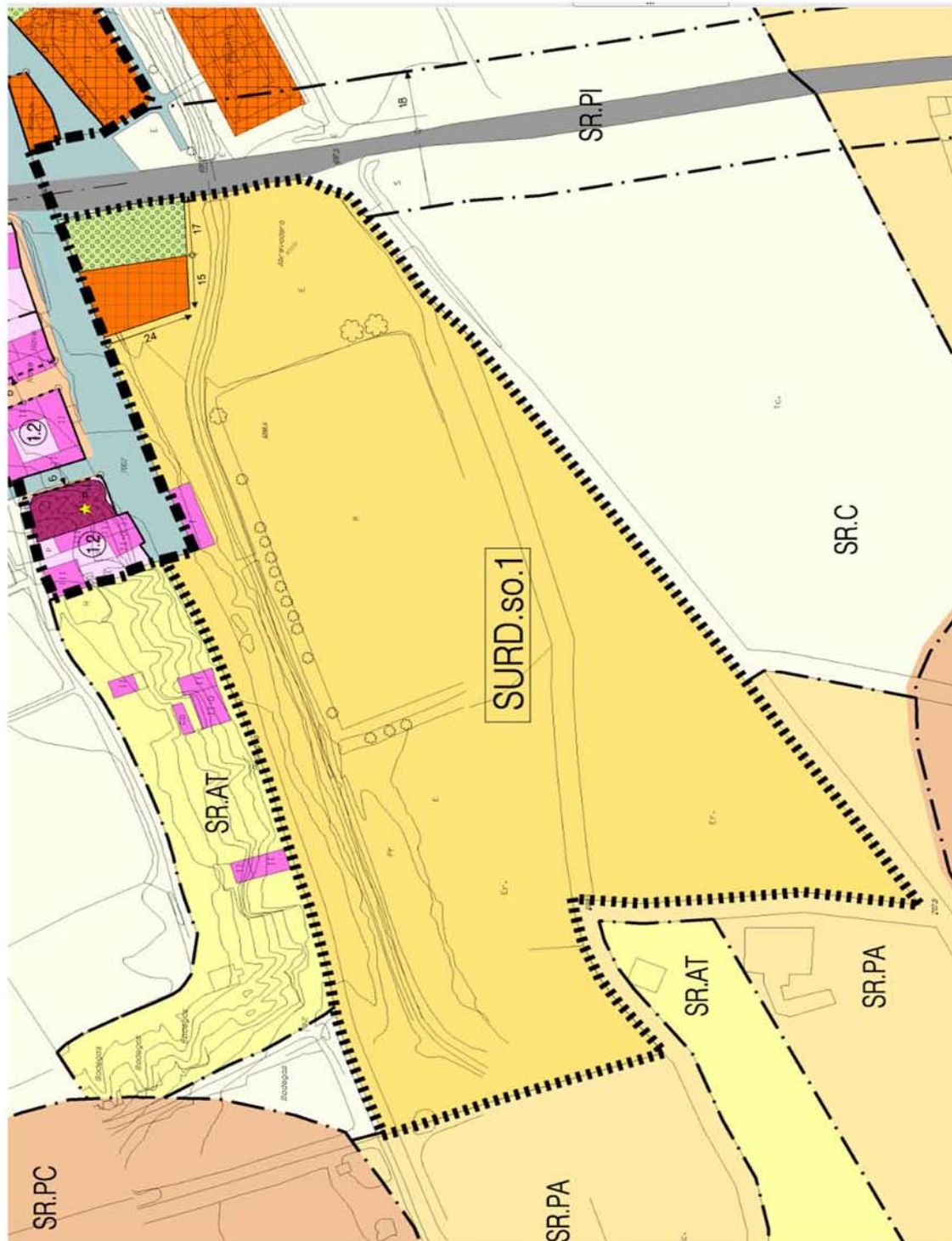
Las condiciones generales dimensionales, de ocupación, higiénicas, estéticas y de seguridad se fijarán en el correspondiente Plan Parcial.

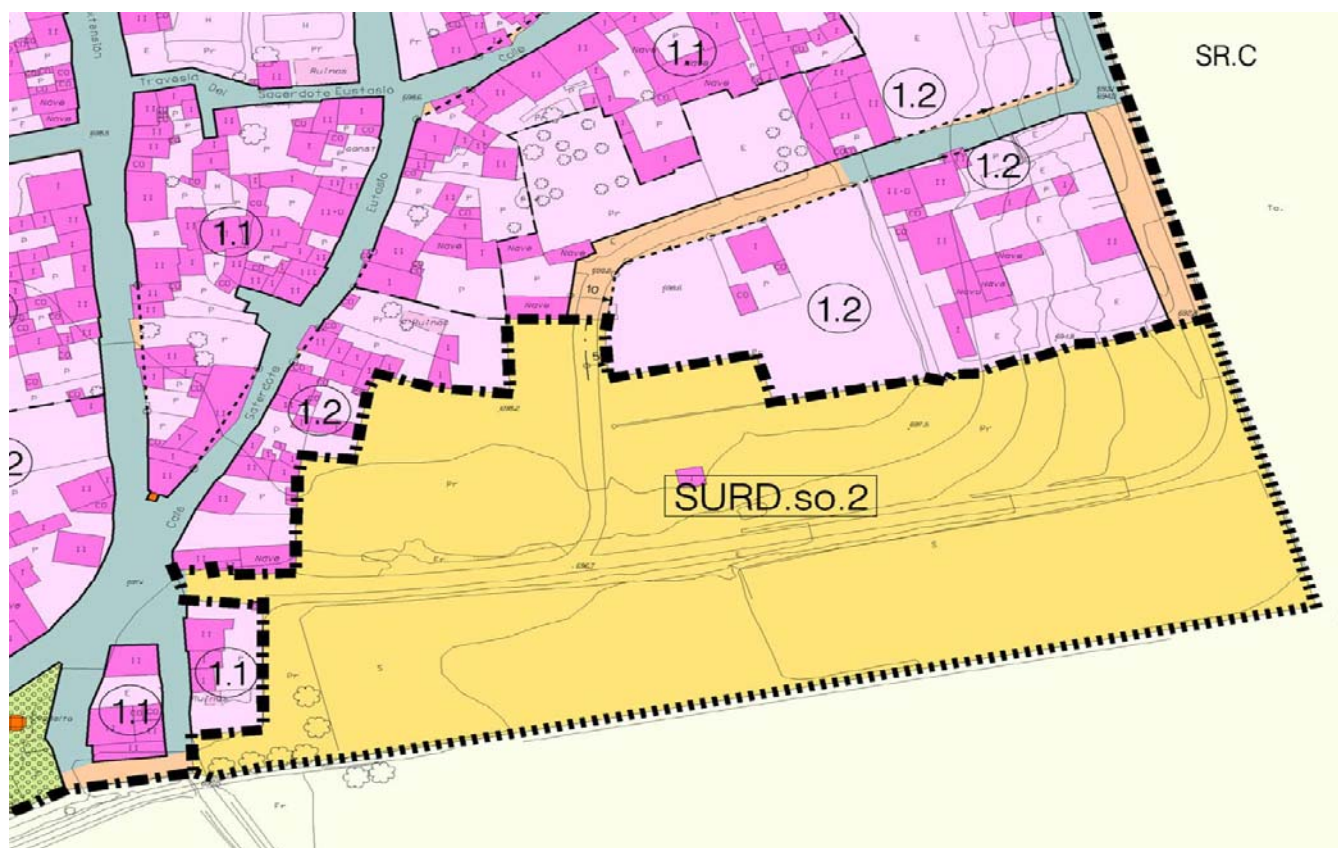
Será obligatorio y a cargo de los propietarios garantizar el abastecimiento así como la depuración de los vertidos. Las redes cumplirán con lo dispuesto en el Capítulo 5 del Título Quinto de estas Ordenanzas, siendo, en el caso de la red de alcantarillado, redes separativas para recogidas de aguas pluviales y fecales.



141

**FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
SURD.so.1**





E 1/2000

2.5.- DOCUMENTACION MODIFICADA MEMORIA VINCULANTE NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES

3.2 SUELO URBANO. DESCRIPCION. JUSTIFICACION Y
ACTUACIONES PREVISTAS (Gestión. Pág. 12)

3.5 CUADROS CARACTERISTICOS (PAG.19)
-Cuadro de Actuaciones Aisladas de Urbanización
-Cuadro de Unidades de Actuación

con el objeto de urbanizar el extremo este de la calle San Isidro y el oeste de la calle San Antonio, respectivamente, básicamente a efectos de pavimentación y servicio de alcantarillado.

Por otra parte, en aplicación de los criterios establecidos en el Reglamento de urbanismo, y en concreto lo apuntado en los apartados 1.a, 1.b, 1.c y 1.d del artículo 26, se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado gestionándose mediante actuaciones integradas y, por lo tanto, delimitando Unidades de Actuación (**UA**), en un total de 11 ámbitos en ambos núcleos. Dichos apartados obligan a clasificar Suelo Urbano No Consolidado los terrenos:

- Donde sean precisas actuaciones de urbanización u obtención de cesiones que deban ser objeto de reparcelación.
- Donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la actualmente vigente, si no puede materializarse mediante actuaciones aisladas.
- Los terrenos que hayan adquirido la condición de suelo urbano prescindiendo de los procedimientos establecidos en la normativa urbanística vigente en su momento, salvo cuando ya tengan condición de solar.
- Donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie y volumen edificables con destino privado superior al 30% de la ordenación vigente.

Por ello, dado que Burganes de Valverde contaba con Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano en vigor, todos los terrenos que se configuran exteriores a aquellas delimitaciones deben considerarse, en principio, como No Consolidados, con la excepción contemplada en el tercer punto.

De este modo, la Gestión o categorización de los núcleos urbanos de Burganes de Valverde se configura según el siguiente cuadro.

NUCLEO	ACTUACIONES AISLADAS	ACTUACIONES INTEGRADAS
BURGANES DE VALVERDE	351.191	44.909
OLMILLOS DE VALVERDE	175.792	16.175
TOTAL	526.983	61.084

□ Zonificación

Desde el punto de vista tipológico, la propuesta establece la inclusión de todo el suelo urbano dentro de dos zonas de ordenanza, derivadas del análisis efectuado tras el estudio de la Memoria Informativa y de Diagnóstico, reflejado en sus puntos 5.2 a 5.4, ambos incluidos.

Para cada una de ellas se definen los parámetros de parcela mínima, posición de la edificación con respecto a las alineaciones y los linderos, ocupación, condiciones estéticas e higiénicas, usos, etc. siempre como consecuencia del estudio de las preexistencias de dichas zonas.

La primera Zona de Ordenanza pretende reconocer la tipología de edificación alineada a calle, entre medianeras, que es la característica de las áreas más antiguas de los cascos urbanos, por lo general coincidente con las zonas centrales de los mismos.

En ella se establecen una serie de grados o niveles que permitan la correcta graduación de una zona a otra, al tiempo que reconozcan las distintas cualidades en las que por ubicación, uso o características estéticas se pudieran agrupar las edificaciones que se adscriban a dicha Zona.

Independientemente de las protecciones propuestas, serán de aplicación las legislaciones sectoriales correspondientes.

3.5 CUADROS CARACTERÍSTICOS

De las 3.300 Ha. que tiene el término municipal de Burganes de Valverde, la propuesta de Ordenación que formula este documento desagrega de la siguiente forma:

CLASE	NÚCLEO	CRITERIOS DE GESTIÓN	SUPERFICIES
Suelo Urbano (m2)	Burganes		333.814
		Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU)	17.377
		Actuaciones Integradas (UA)	44.909
		Total Suelo Urbano Burganes	396.100
	Olmillos		168.079
		Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU)	7.733
		Actuaciones Integradas (UA)	16.175
		Total Suelo Urbano Burguillos	191.967
Total Suelo Urbano		588.067	
Suelo Urbanizable SURD (m2)			55.789
Suelo Rústico SR (Ha)			3.235,61
Término Municipal Completo (Ha)			3.300,00

Del mismo modo, la propuesta de ordenación se puede cuantificar, respecto de sus Actuaciones Aisladas de Urbanización, Unidades de Actuación y Suelo Urbanizable, según los siguientes cuadros:

Cuadro de Actuaciones Aisladas de Urbanización

	ZONAS DE ORDENANZA			DOTACIONES URBANISTICAS	VIVIENDAS APROX.	SUPERFICIE TOTAL
	1,1	1,2	2			
AAU. brg.1	0	0	14.259	3.099	19	17.377
AAU. olm.1	0	0	520	452	1	973
AAU. olm. 2	0	5.520	0	840	10	6.760
TOTAL	0	5.520	14.779	4.391	40	25.110

Cuadro de Unidades de Actuación

	SUPERFICIE TOTAL	VIV. MIN.	DENS. MIN.	VIV. MAX.	DENS. MAX	APROV. LUCR.	SUP. EDIF.
UA. brg 1	3.973	8	20,14	11	27,69	0,478	1.900
UA. brg 2	9.488	19	20,03	28	29,51	0,474	4.500
UA. brg 3	7.286	15	20,59	21	28,82	0,480	3.500
UA. brg 4	8.403	17	20,23	25	29,75	0,476	4.000
UA. brg 5	4.344	9	20,72	12	27,62	0,460	2.000
UA. brg 6	4.284	9	21,01	12	28,01	0,467	2.000
UA. brg 7	7.131	15	21,03	21	29,45	0,477	3.400
UA. olm 1	9.495	20	21,06	28	29,49	0,474	4.500
UA. olm 4	6.680	14	20,96	20	29,94	0,479	3.200
TOTAL SUN C	61.084	126	20,64	178	28,92		29.000

3.- CONCLUSION-ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION

La Modificación no implica un cambio sustancial en los criterios y objetivos de las Normas Urbanísticas vigentes.

La Modificación afecta a una superficie pequeña de terreno, homogeneizando los criterios de clasificación y ordenación de suelo, dado que tienen similares condiciones que los terrenos del suelo urbano colindantes.

Por todo ello se estima que la Modificación es viable facilitando el desarrollo urbanístico de la localidad.

Zamora 9 julio de 2.015

La propiedad

El Arquitecto