

RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO COMÚN A SUELO URBANO CONSOLIDADO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE BELVER DE LOS MONTES PARCELA 13, POLÍGONO 1



2. Memoria Vinculante

- 2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN, ACREDITANDO SU INTERÉS PÚBLICO
- 2.2. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO
- 2.3. 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
- 2.4. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO

2. Memoria Vinculante

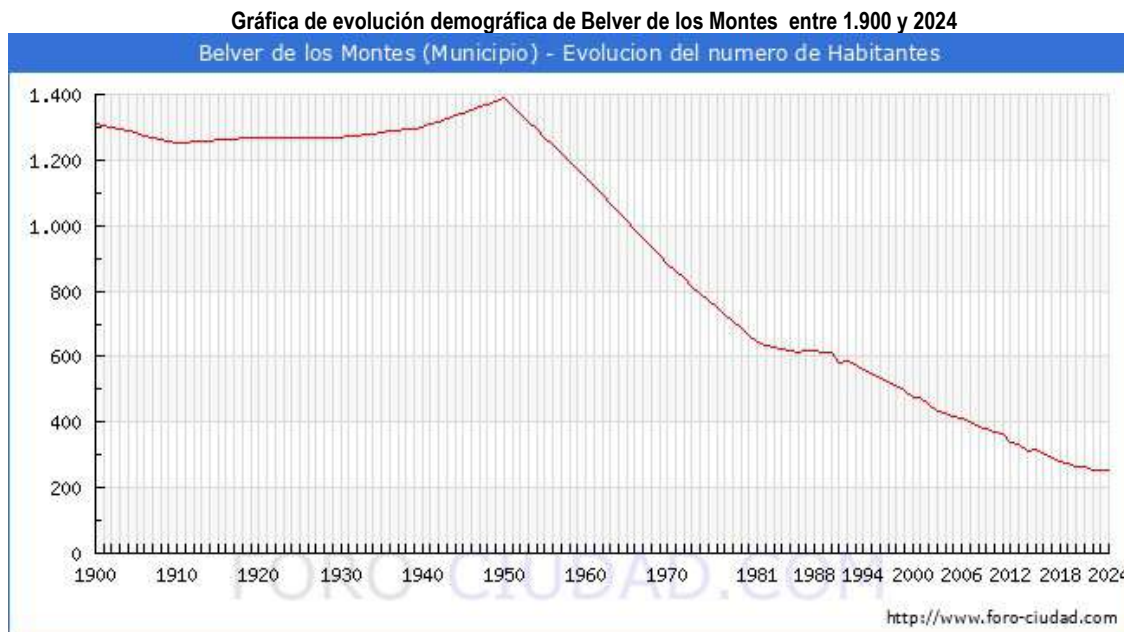
2.1. Justificación de la Conveniencia de la Modificación, Acreditando su Interés Público.

El objeto de la presente Modificación Puntual, consiste en recalificar una parte de la superficie de la parte rústica de la parcela 13 del polígono 1 para incluirla en suelo urbano, puesto que la superficie real de la parte urbana es sensiblemente menor que la establecida en el Plano de Ordenación de la Delimitación del Suelo Urbano de Belver de los Montes, al existir un error material en el mismo, al no haber tenido en cuenta la zona de viario público cubierto de vegetación existente delante del frente principal de la parcela y que se incluyó dentro de la misma, ni el callejón que la separa de la parte posterior de las construcciones sitas en la Calle Cañada Real nº 12, y que se pretende subsanar en esta modificación para reflejar la realidad del terreno. Este error material de la normativa urbanística vigente junto a la existencia de un palomar protegido por la Delimitación de Suelo Urbano, que ocupa una parte importante de la parte izquierda urbana de la parcela y el resultado del estudio geotécnico realizado en la parte derecha de la misma, que aconseja la no construcción en esa parte del suelo, hace prácticamente inviable la posibilidad de la construcción de una vivienda unifamiliar.

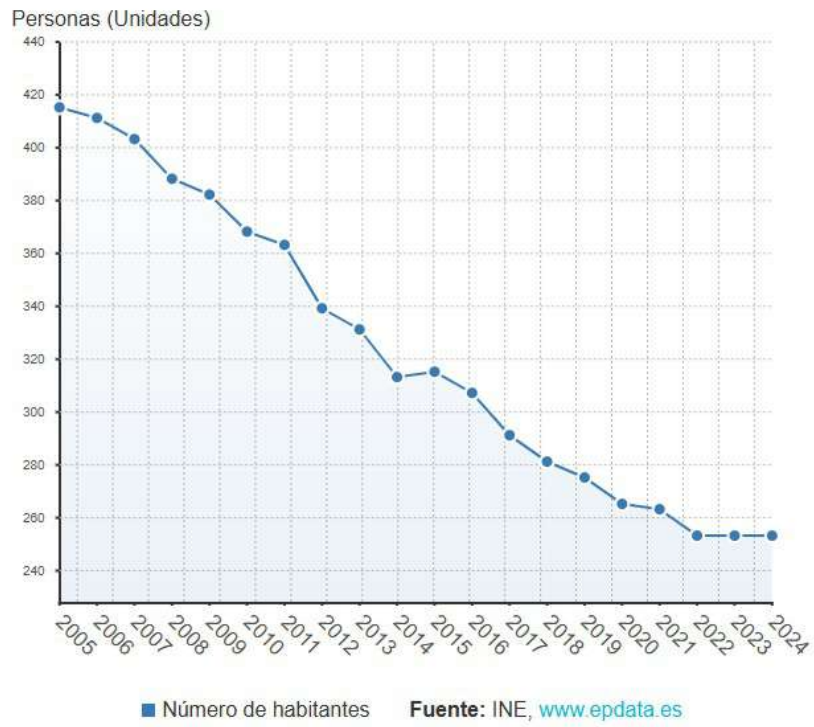
En la presente Modificación Puntual, tal y como establece el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, (Decreto 22/2004 de 29 de enero, B.O.C.y L. nº 21 de 2 de febrero de 2004), por tanto, se pretende recalificar una parte de la superficie de la "subparcela a" perteneciente a la parcela nº 13, polígono 1, que en la actualidad está clasificada en el planeamiento general como suelo rústico común a suelo urbano consolidado, ampliando el perímetro del actual suelo urbano, con el fin de que quede integrada en la malla urbana, pudiendo posteriormente edificar en ella.

La conveniencia y oportunidad de esta modificación nace de la necesidad de incluir dentro del casco urbano parte de la superficie clasificada como rústico común y ampliar así la parte urbana de la misma, para poder edificar en ella una vivienda unifamiliar, dicha zona cuenta con evidentes expectativas de crecimiento, ya que tiene todos los servicios urbanos necesarios, favoreciendo el asentamiento y crecimiento de la población, en un ámbito rural en el que se necesita este tipo de actuaciones para dar impulso demográfico y económico, basándonos en que una nueva edificación supone una familia que se mantiene en el municipio, atenuando la tendencia a la despoblación de este núcleo, de la comarca y de la provincia.

Se adjunta la gráfica de evolución demográfica de la localidad, en la que se muestra el descenso de población en los últimos 124 años, pasando de 1.300 habitantes en el año 2000 a 253 en el año 2024 y gráfica de la evolución de población entre los años 2005 y 2024, pasando de los 418 a 253.



Gráfica realizada por foro-ciudad, con datos publicados por el INE



Gráfica realizada por Ep-data, con datos publicados por el INE

2.2. Identificación y Justificación Pormenorizada de las Determinaciones del Instrumento Modificado que se Alteran, Reflejando el Estado Actual y el Propuesto.

El Ayuntamiento de Belver de los Montes, cuenta en la actualidad como instrumento de gestión urbanística con una Delimitación de Suelo Urbano, aprobada el 25 de junio de 1999, con ordenanzas, por lo que también son de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Zamora para el suelo rústico.

2.2.1 Identificación de las parcelas a reclasificar:

Parcela nº 13 del Polígono 1,

Titularidad: Pablo González de Castro

Parcela

Parcela nº 9001 del Polígono 01,

Titularidad. Camino Vía de dominio público.

2.2.2 Clasificación del suelo actual:

Parcela nº 13 del Polígono 1,

Superficie catastral de la parcela: 4.715,20 m² de los cuales:

- Superficie en Suelo Rústico Común → "Subparcela a": 3.033,17 m²
- Superficie en Suelo Urbano → "Subparcela b": 1.682,03 m², (de los cuales 114,00 m² están ocupados por el palomar existente, construcción protegida por las ordenanzas de la Delimitación de Suelo Urbano)
- Superficie de zona cubierta de vegetación de viario público: 315,85 m²

Superficie a reclasificar: **1.544,62 m²**, pasando de suelo rústico común a suelo urbano consolidado.

Parcela nº 9001 del Polígono 01,

La parcela 9001 tiene una superficie actual de 5.704 m² divide en dos clases de suelo:

- Superficie en Suelo urbano: 123,90 m²
- Superficie en Suelo Rústico: 5.580,10 m²

Superficie a reclasificar: **78,55 m²**, pasando vía pública en suelo rústico común a vía pública en suelo urbano consolidado.

2.2.3 Reclasificación del suelo propuesto:

Reclasificación de una superficie de 1.544,62 m² de Suelo Rústico Común de la Parcela nº 13, Polígono 1 a Suelo Urbano Consolidado con ordenanza de Zona 2.

Quedando la parcela con las siguientes superficies y uso de suelo:

Parte rústica de la Parcela nº 13, Polígono 1, con una superficie de 1.488,55m². Suelo Rústico Común.

Parte urbana de la Parcela nº 13, Polígono 1, con una superficie de 2.910,80 m². Suelo Urbano Consolidado.

Parte en vía pública: 315,85 m²

Reclasificación de una superficie de 78,55 m² de viario en suelo rústico común de la parcela 9001, polígono 1 a suelo urbano consolidado, vía pública.

Quedando la parcela con las siguientes superficies:

- Superficie en Suelo urbano: 202,45 m²
- Superficie en Suelo Rústico: 5.501,55 m²

2.2.4 Determinaciones de la reclasificación del suelo propuesto:

Parcela 13, Polígono 1 :

La calificación urbanística de la parcela será la de la zona 2, con las siguientes determinaciones:

- *Edificabilidad máxima de la parcela: 0,17 m²/m².*
- *No se fija fondo máximo edificable*
- *La parcela no es segregable*
- *El número máximo de viviendas es 1.*

Con estas determinaciones, se garantiza que la no necesidad del incremento de reservas de suelo para espacios libres públicos u otras dotaciones urbanísticas, conforme al art. 173 del RUCyL. Determinado que la parcela no es segregable y que el número máximo de viviendas es 1 se garantiza que no se puedan superar las 5 viviendas, y limitando la edificabilidad a 0,17 m²/m², se garantiza que el aumento de la superficie construida sea inferior a 500 m².

2.3. 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

La modificación del perímetro urbano de Belver de los Montes, no representa influencia sobre el modelo territorial ni sobre la ordenación general vigentes. Está encaminada a regularizar la ocupación del suelo en esta área de borde de la localidad.

2.4. Estudio arqueológico

Realizado el estudio arqueológico correspondiente de la mencionada parcela, se ha obtenido las siguientes conclusiones:

- No se han registrado evidencias arqueológicas en la parcela ni afección a sobre los yacimientos arqueológicos existentes en la localidad.
- Existe un elemento protegido, un palomar construido con tapial y adobe, se recomienda su preservación, lo cual esta garantizado, pues la modificación puntual no afecta al elemento, que mantiene su carácter de elemento protegido y su nivel de protección.

Zamora, Mayo de 2026
El Arquitecto



D. Germán Panero Hernández