

**MODIFICACION PUNTUAL  
DEL  
PLAN PARCIAL “LOS NAVAJOS”  
DE  
ZAMORA**

**PARA  
MODIFICAR EL CONTENIDO ARTÍCULO 2.4.2.1 EN LO  
RELATIVO A LA REGULACIÓN DE LOS  
CERRAMIENTOS A UBICAR EN EL LÍMITE DE LAS  
PARCELAS PRIVADAS**

**PROMOTOR  
ASOCIACION DE VECINOS SIGLO XXI**

**ARQUITECTO  
FCO. JAVIER FRANCIA CASTAÑEDA**

**FECHA  
SEPTIEMBRE 2022**

## **INDICE GENERAL.-**

### **I.- MEMORIA INFORMATIVA**

- 1.- Introducción
- 2.- Objeto y finalidad
- 3.- Justificación de modificación no sustancial
- 4.- Autora del encargo
- 5.- Arquitecto Redactor
- 6.- Emplazamiento
- 7.- Legislación
- 8.- Tramitación
- 9.- Resumen ejecutivo

### **II.- MEMORIA VINCULANTE**

- 1.- Iniciativa en la elaboración de esta Modificación Puntual
- 2.- Determinaciones del planeamiento vigente
  - 2.1. Marco Normativo
  - 2.2. Planeamiento urbanístico de aplicación
  - 2.3. Condiciones urbanísticas de aplicación de las determinaciones afectadas en el actual Planeamiento.
- 3.- Descripción de la Modificación Propuesta
- 4.- Justificación de la Modificación Propuesta
  - 4.1 Justificación de la conveniencia de la modificación
  - 4.2 Acreditando de su interés público
  - 4.3 Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto
- 5.- Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación del territorio vigente y sobre la ordenación general vigente
- 6.- Relación de propietarios afectados.
- 7.- Conclusión.

### **ANEXO**

Hoja completa modificada de las normas de edificación del Plan Parcial "LOS NAVAJOS" en la que está regulado el precepto cuya modificación se pretende."

# I.- MEMORIA INFORMATIVA

## 1.- Introducción.

Por encargo de la Promotora, se redacta el presente documento denominado MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL “LOS NAVAJOS” DE ZAMORA.

Esta actuación es de promoción particular.

## 2.- Objeto y finalidad.

El objeto de la presente Modificación Puntual es la modificación del párrafo 3, epígrafe “*Otras condiciones*” del artículo 2.4.2.1 de las normas de edificación del Plan Parcial “Los Navajos” en el sentido de permitirse los cerramientos entre parcelas colindantes hasta la altura de 2 metros.

Esta actuación es una modificación no sustancial del planeamiento por ser de escasa entidad y de alcance reducido y local, y además, no modifica ni los parámetros de ordenación general ni los de ordenación detallada, establecidos por el citado instrumento de planeamiento.

Por tanto, la finalidad de esta Modificación Puntual es ampliar la manera de ejecutar los cerramientos en el límite de las parcelas colindantes según esta actualmente regulado por el Plan Parcial vigente.

## 3.- Justificación de modificación no sustancial.

A estos efectos, se consideran modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento aquellas de escasa entidad y de alcance reducido y local que cumplan los siguientes requisitos:

### JUSTIFICACION

Primero:

La modificación tiene un alcance reducido y local que permita a los ayuntamientos atender las necesidades urbanísticas de sus respectivos municipios con mayor agilidad. Y todo ello, siempre que no supongan graves afecciones a la movilidad, al medio ambiente, o a las infraestructuras, en cuyo caso deberán seguir el procedimiento ordinario.

Segundo.

Se cumplen las disposiciones del Artículo 1.

Tercero.

No tiene incidencia negativa en el medio ambiente, la movilidad o las infraestructuras.

Se trata de un espacio atrapado entre dos zonas que ya son urbanas, a modo de bolsa de suelo.

El nuevo uso del suelo es residencial y compatible, es decir, exactamente igual que el urbano que lo rodea en la actualidad.

Por lo tanto, no se espera impacto negativo alguno en el medio ambiente, la movilidad y las infraestructuras.

Cuarto.

No modifica ni los parámetros de ordenación general ni los de ordenación detallada, establecidos por el citado instrumento de planeamiento.

#### **4.-Autora del encargo.**

El autor del encargo de la presente Modificación Puntual es la ASOCIACION DE VECINOS SIGLO XXI, con CIF G-49244809 y con domicilio en la calle Salas Barbadillo nº 1, 49029 Zamora.

#### **5.- Arquitecto Redactor.**

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial “Los Navajos” ha sido redactada por el Arquitecto Fco. Javier Francia Castañeda, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de León, con el número de colegiado 2001, en su Delegación de Salamanca, con NIF 662.088 -X y domicilio en la calle Los Cáceres nº 3, de Ciudad Rodrigo, Salamanca.

#### **6.- Emplazamiento.**

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial “Los Navajos” se refiere a la modificación del párrafo 3, epígrafe “*Otras condiciones*” del artículo 2.4.2.1 de las normas de edificación del Plan Parcial “Los Navajos” de la urbanización Siglo XXI de la localidad de Zamora.

#### **7.- Legislación.**

Según la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como la Ley 10/2002 de 10 de Julio, como modificación de la anterior, es posible introducir Modificaciones Puntuales en Plan Parcial.

Según el Art. 169.1, Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como Modificación de dichos instrumentos, salvo

cuando impliquen su Revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

Se redacta la presente Modificación al amparo del siguiente marco normativo:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- LEY 4/2008 de 15 de septiembre, de MEDIDAS SOBRE URBANISMO Y SUELO, que modifica la LEY 5/1999 de abril de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

- DECRETO 45/2009 de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

- LEY 21/2013 de 9 de diciembre de EVALUACIÓN AMBIENTAL.

- LEY 10/1998 de 5 de diciembre, de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN, y sus modificaciones.

- LEY 3/2008 de 17 de junio, de aprobación de las DIRECTRICES ESENCIALES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN. REAL DECRETO 903/ 2010, de 9 de Julio, de Evaluación y Gestión de Riesgos de Inundación.

- PLAN PARCIAL “Los Navajos”.

## **8.- Tramitación.**

La presente Modificación se justifica, según el apartado 1 del artículo 58, Modificaciones, de la Ley 5/1999, modificada por la Ley 4/2008, como un cambio en el Plan Parcial “Los Navajos” que no implica su Revisión, y se ajustará al procedimiento establecido para su primera aprobación en el artículo 52, Aprobación inicial e información pública, de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo:

1. Corresponde al Ayuntamiento acordar la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, debiendo abrir inmediatamente un periodo de información pública, que se desarrollará conforme a lo dispuesto en el artículo 142. Este periodo podrá usarse para satisfacer las exigencias de publicidad de la legislación sectorial, siempre que cumpla los requisitos establecidos en cada caso.

2. A tal efecto, el Ayuntamiento publicará anuncios al menos en el Boletín Oficial de Castilla y León, en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en su página Web, o en su defecto en la página Web de la Diputación Provincial. La duración del periodo de información pública será:

- a) De dos a tres meses para el planeamiento general y sus revisiones, así como para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental.
- b) De uno a tres meses para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico.

3. Cuando se trate de instrumentos elaborados por particulares o por otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación inicial antes de tres meses desde la presentación del instrumento con su documentación completa, transcurridos los cuales podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

4. Respecto del Documento dispuesto para su aprobación inicial, previamente al acuerdo el Ayuntamiento deberá recabar los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y Art. 153 del RUCYL y Orden FOM / 208/ 2011 de 22 de Febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/ 2011, de la Comunidad Autónoma, así como los informes de la Diputación Provincial y del órgano urbanístico de la Comunidad Autónoma que reglamentariamente se determine.

Este último será vinculante dentro del ámbito competencial de la Comunidad Autónoma en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio. Respecto de los Informes citados se aplicarán las siguientes reglas, salvo cuando la legislación del Estado señale otras diferentes:

a) Con la solicitud de Informe se adjuntará un ejemplar completo del instrumento en formato digital.

b) Los Informes serán vinculantes cuando así lo determine la legislación sectorial, pero sólo dentro del ámbito competencial que justifique su emisión. Su carácter desfavorable, en su caso, se hará constar expresa y motivadamente.

c) No serán exigibles al Ayuntamiento documentos cuya elaboración corresponda al órgano informante, ni su ausencia será causa de interrupción del plazo para la emisión de informes.

d) El plazo para la emisión de los Informes será de tres meses desde la recepción de la solicitud, salvo cuando la normativa sectorial señale otro diferente.

Transcurrido el plazo sin que el Informe haya sido notificado al Ayuntamiento, se podrá continuar el procedimiento. Los Informes notificados después de dicho plazo podrán no ser tenidos en cuenta.

e) No será exigible un segundo Informe cuando el Ayuntamiento se limite a cumplir lo prescrito en el primero. En otro caso, el segundo y posteriores Informes no podrán disentir del primero respecto de lo que no haya sido modificado, ni podrán exigir documentación u otras condiciones que no se hayan requerido en el primero.

5. A la vista del resultado de la Información Pública y de los Informes citados en el apartado anterior, cuando los cambios que procedan impliquen una alteración sustancial de la Ordenación General, sin que pueda entenderse como tal la simple alteración de una o varias de sus determinaciones o de la Ordenación Detallada, el Ayuntamiento abrirá un nuevo periodo de Información Pública de un mes de duración, en el que no será necesario solicitar los Informes citados en el número anterior..

El artículo 58 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León se ocupa de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento, precepto que se ve desarrollado por el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en el

que se detalle la documentación a aportar para tramitar una modificación del plan parcial y el procedimiento para su aprobación, que exigirá una aprobación inicial por el Ayuntamiento, un trámite de información pública de uno a tres meses y la aprobación definitiva por el propio Ayuntamiento (artículo 170 del RCYL)."

## **9.- Resumen ejecutivo**

### **Cumplimiento de la Orden Fom /1083/2007, Instrucción Técnica Urbanística 1 / 2007**

a) Delimitación de los ámbitos en los que la Ordenación proyectada altera la vigente.

El ámbito en el que los cambios del Artículo modificado alteran la Ordenación vigente, queda limitado a las condiciones del cerramiento de las parcelas entre particulares del Plan Parcial "Los Navajos" del suelo Urbano de la Urbanización Siglo XXI de Zamora.

# **II. MEMORIA VINCULANTE**

## **1.- Iniciativa en la elaboración de esta Modificación Puntual.**

La Ley de Urbanismo de Castilla y León en su texto en vigor a 9/09/2009.en su Art. 50.1, legitima la capacidad de los particulares para elaborar el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de la competencia exclusiva de las Administraciones para su aprobación.

La ASOCIACION DE VECINOS SIGLO XXI, en representación de todos los vecinos de dicha urbanización, incluida en la de la unidad del Plan Parcial "Los Navajos", está legitimada para tomar la iniciativa en la formulación de este documento de planeamiento.

## **2.- Determinaciones del planeamiento vigente.-**

### **2.1. Marco Normativo.**

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.

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

## **2.2. Planeamiento urbanístico de aplicación.**

La Normativa Urbanística vigente es el Plan Parcial "Los Navajos", aprobado definitivamente y redactado por Andrés y Crespo, Arquitectos.

## **2.3. Condiciones urbanísticas de aplicación de las determinaciones afectadas en el actual Planeamiento.**

Las condiciones urbanísticas de aplicación de las determinaciones afectadas en el actual Planeamiento, están contenidas en el apartado 2.4. Normas de la edificación, 2.4.2 Áreas de Ordenanza, Punto 1.- Ordenanza Unifamiliar (UF), Otras condiciones, y dentro de este, en el epígrafe segundo.

A continuación transcribo el contenido de lo indicado.

### **1.- ORDENANZA UNIFAMILIAR (UF)**

#### **Otras condiciones.**

*\* En el caso de que el retranqueo lateral entre fachadas sea de 3 m, el cierre del límite entre ambas parcelas será como máximo de 1 m de cierre de fábrica, pudiendo llegar hasta una altura máxima de 2,00 m con cierres vegetales de otras características que no impidan la visión.*

## **3.- Descripción de la Modificación Propuesta**

La descripción de Propuesta de la modificación que sustituirá al texto indicado en el punto 2.3 del anterior apartado, es que se indica a continuación:

*En el caso de que el retranqueo lateral entre fachadas sea de 3 m, el cierre del límite entre ambas parcelas será como máximo de 2 m de altura, pudiendo ser en toda su altura de cierre de fábrica o bien de cierre de fábrica de menor altura, completado mediante cierres vegetales o de otras características hasta la altura de 2 m.*

## **4.- Justificación de la Modificación Propuesta**

En cumplimiento del artículo 169 apartado b, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, texto en vigor desde el 17 de agosto de 2009, se justifica la presente modificación del Plan Parcial "Los Navajos" de ZAMORA en los siguientes aspectos:

### **4.1 Justificación de la conveniencia de la modificación.**

El artículo 167 del Reglamento de Urbanismo de Urbanismo de Castilla y León, establece que los instrumentos de planeamiento tienen vigencia indefinida. No obstante, las Administraciones públicas competentes pueden proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras Administraciones públicas o de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los



procedimientos de revisión y modificación regulados por los artículos 168 a 173 del citado Reglamento.

La Modificación Puntual se justifica por lo siguiente:

Por contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, para el instrumento modificado.

Porque no supone la reconsideración total de las determinaciones de ordenación general establecidas.

Porque da cumplimiento a lo establecido en el Art.169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, referente a las modificaciones que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento, al ser esta modificación de interés público.

Por contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga 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 alteran, 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.

#### **4.2. Acreditando de su interés público.**

La justificación del interés público de esta Modificación Puntual del Plan Parcial “Los Navajos” de aplicación en la urbanización Siglo XXI, radica en que existe inquietud general de los propietarios de dicha urbanización de poder preservar su intimidad en sus parcelas, debido a que el cierre permitido actualmente en la normativa urbanística definido en el artículo 2.4.2.1 no impide la visión entre las parcelas colindantes, y con esta Modificación, si se consigue dicho derecho porque se plantea la posibilidad de realizar un cierre opaco en toda su altura permitida de 2 m, y porque además, no ésta afecta a la Normativa Superior.

#### **4.3. Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.**

Las determinaciones que se modifican del Plan Parcial “Los Navajos” vigente y las que se proponen, son las que se recogen en el cuadro comparativo que se indica a continuación.

El texto en rojo es el nuevo texto que se propone.

NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA PROPUESTA
<p><b>2.4.2 AREAS DE ORDENANZA</b></p> <p>El presente Plan Parcial establece, partiendo de las determinaciones propuestas por el Ayuntamiento para el Plan Parcial, las siguientes áreas de ordenanzas específicas de uso y edificación, aplicables en cada caso sobre las áreas definidas en los Planos de ordenación.</p> <p><u>1.- ORDENANZA UNIFAMILIAR (UF)</u></p> <p><u>Otras condiciones.</u></p> <p>* Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%. La cubierta se deberá inclinar, al menos, a los frentes de la fachada principal y posterior del edificio, aunque esten retranqueadas de estos linderos.</p> <p>* En el caso de que el retranqueo lateral entre fachadas sea de 3 m, el cierre del límite entre ambas parcelas será como máximo de 1 m de cierre de fábrica, pudiendo llegar hasta una altura máxima de 2,00 m con cierres vegetales de otras características que no impidan la visión.</p>	<p><b>2.4.2 AREAS DE ORDENANZA</b></p> <p>El presente Plan Parcial establece, partiendo de las determinaciones propuestas por el Ayuntamiento para el Plan Parcial, las siguientes áreas de ordenanzas específicas de uso y edificación, aplicables en cada caso sobre las áreas definidas en los Planos de ordenación.</p> <p><u>1.- ORDENANZA UNIFAMILIAR (UF)</u></p> <p><u>Otras condiciones.</u></p> <p>* Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%. La cubierta se deberá inclinar, al menos, a los frentes de la fachada principal y posterior del edificio, aunque esten retranqueadas de estos linderos.</p> <p><b>*En el caso de que el retranqueo lateral entre fachadas sea de 3 m, el cierre del límite entre ambas parcelas será como máximo de 2 m de altura, pudiendo ser en toda su altura de cierre de fábrica o bien de cierre de fábrica de menor altura, completado mediante cierres vegetales o de otras características hasta la altura de 2 m.</b></p>

**5. Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación del territorio vigente y sobre la ordenación general vigente.**

No se aprecia ningún elemento negativo que se pueda reseñar en la presente Modificación Puntual, ni que suponga alteración del Modelo Territorial definido en los Instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes, ni sobre la Ordenación del Territorio Vigente, ni sobre la Ordenación General Vigente.

La Modificación Propuesta solo aporta elementos positivos, como es conseguir que exista mayor privacidad entre las propiedades colindantes.

## **6.- Relación de propietarios afectados.**

Los propietarios afectados por esta Modificación Puntual son todos los de la Urbanización Siglo XXI, en la que rige el Plan Parcial objeto de esta modificación.

## **7.- Conclusión.**

Con lo expuesto, el presente documento describe y justifica la conveniencia de la presente MODIFICACION PUNTUAL del Plan Parcial "Los Navajos" de Zamora capital, y que sometemos a la consideración de los organismos competentes para su tramitación y aprobación.

En Ciudad Rodrigo, septiembre de 2.022  
Fdo. Fco. Javier Francia Castañeda  
Arquitecto



## **ANEXO**

**Hoja completa modificada de las normas de edificación del Plan Parcial "LOS NAVAJOS" en la que está regulado el precepto cuya modificación se pretende."**

### 3.- Retranqueos:

\*El retranqueo frontal será libre.

En el caso de proyectarse la edificación retranqueada será obligatoria la construcción de un cerramiento coincidente con la alineación exterior con las características constructivas que se indican en las normas estéticas generales.

\*Se permite también el retranqueo lateral de las fachadas que será como mínimo absoluto de 3 metros entre las fachada de dos edificios colindantes, medidos en el punto más desfavorable.

- En el caso de que se abran los huecos de habitaciones vivideras a este espacio se cumplirán las condiciones de patio establecidas en la normativa general.

- Si se construyera adosado a alguno de los linderos laterales, la edificación colindante deberá adosarse igualmente a ese lindero. Para ello, en la solicitud de la licencia de obra, deberá presentarse proyecto conjunto de actuación o bien fotocopia legalizada de la inscripción en el Registro de la Propiedad del acuerdo entre los propietarios para construir adosado.

#### Determinación de la edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima de cada parcela será la que resulte del preceptivo Proyecto de Actuación.

#### Altura máxima de la edificación.

\*Es la que se indica en los planos de ordenación para cada zona. Se mide con los criterios que se establecen en la normativa general.

La altura máxima de la planta baja es de 4 metros ( $h_{pb}$  y  $h_1$ ).

\*En el caso de que proyecten retranqueos frontales las alturas se miden en la fachada de la edificación considerando como referencia la cota de la rasante en la vía pública determinada de la forma que figura en la normativa general.

\*Por encima de la altura y número de plantas indicada, no se podrá construir ninguna planta de ático.

#### Rampas de garaje.

En las viviendas unifamiliares con garaje individual se permitirá una pendiente máxima del 20%, con los acuerdos necesarios en el inicio y final de rampa, para garantizar que los bajos de los automoviles no rocen en el suelo.

#### Otras condiciones.

\*Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%.

La cubierta se deberá inclinar, al menos, a los frentes de fachada principal y posterior del edificio, aunque estén retranqueadas de estos linderos.

\* En el caso de que el retranqueo lateral entre fachadas sea de 3 m, el cierre del límite entre ambas parcelas será como máximo de 2 m de altura, pudiendo ser en toda su altura de cierre de fábrica o bien de cierre de fábrica de menor altura, completado mediante cierres vegetales o de otras características hasta la altura de 2 m.