

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE MORATONES (ANEJO DE SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES)

SITUACIÓN **PARCELAS 1315/1316/1317-POL.101.VALLURO.SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES (ZAMORA)**



C2R CONSULTORA S.L.
INGENIERIA Y ARQUITECTURA

FECHA
JUNIO 2023

ARQUITECTA:
ROCÍO ANDRÉS GARCÍA
Nº COLEGIADO: 3.926

Avda. El Ferial, 72 2ºB. 49600 BENAVENTE

PROMOTORES **CEFERINO BLANCO REAL Y JOSE ANTONIO SEIJAS ACEDO**



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DE LA DELIMITACIÓN DEL
CASCO URBANO DE MORATONES (ANEJO DE SANTIBAÑEZ DE
VIDRIALES)



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DE LA DELIMITACIÓN DEL CASCO URBANO DE MORATONES (ANEJO DE SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES)

PROMOTORES:
CEFERINO BLANCO REAL Y JOSE ANTONIO SEIJAS ACEDO

REDACTOR DEL PROYECTO:
Por C2R CONSULTORA SL - ROCIO ANDRÉS GARCÍA. ARQUITECTA Colegiado nº3.926 del COAL

FECHA:
JUNIO 2023

INDICE GENERAL

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

- T I. ANTECEDENTES
- T II. ENCARGO
- T III. OBJETO
- T IV. MARCO LEGAL
- T V. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- T VI. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- T VII. LEGISLACIÓN
- T VIII. TRAMITACIÓN

DI-PI. PLANOS

- PI-Nº1: PLANO DE PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE
- PI-Nº2: PARCELAS. ESTADO ACTUAL. SERVICIOS URBANÍSTICOS

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

- T I. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN
- T II. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO
- T III. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE CADA UNO DE LOS ELEMENTOS QUE SE MODIFICAN
- T IV. 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
- T V. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 21 DEL RUCYL
- T VI. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 67,69,70 y 71 DEL RUCYL
- T VII. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 168 DEL RUCYL
- T VIII. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL RUCYL
- T IX. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCYL
- ANEXO FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN A.A.- N.U. 1

DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO-Nº1: DELIMITACIÓN DEL CASCO URBANO DE MORATONES (ANEJO DE SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES) ESTADO MODIFICADO

ANEXO I: DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

ANEXO II: DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

ANEXO III: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA



DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

T I. ANTECEDENTES

La normativa vigente en Moratones (Anejo de Santibañez de Vidriales) desde Octubre de 1976 es la **DELIMITACIÓN DEL CASCO URBANO DE MORATONES (ANEJO DE SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES)** sin Ordenanzas reguladoras de la edificación en Suelo Urbano. Se aplican las Normas subsidiarias de planeamiento municipal con ámbito provincial de Zamora, aprobadas el 3 de junio de 1988 y publicadas en el BOCYL el 14 de julio de 1988.

El proyecto de 1976 fijaba una superficie de suelo urbano de 6-02-90 Has (60.290 m²).

T II. ENCARGO

Se redacta el presente documento por encargo de DON CEFERINO BLANCO REAL, con DNI 11729244A y domicilio en Calle Concejal Francisco Jiménez Martín Nº16 3ºB, 28047 Madrid y de DON JOSE ANTONIO SEIJAS ACEDO, con DNI 00.385.229-W y domicilio en Calle Puebla Nº9 2º Izq, 28004 Madrid; con el objeto de recoger la propuesta de **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DE LA DELIMITACIÓN DEL CASCO URBANO DE MORATONES (ANEJO DE SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES)**, con la que se propone la AMPLIACIÓN del suelo urbano en el suroeste del municipio.

La propuesta de Modificación Puntual de la Delimitación de suelo urbano, ha sido redactada por la arquitecta Rocío Andrés García, colegiada nº3.926 del Colegio Oficial de Arquitectos de León.

T III. OBJETO

El objeto del presente documento es la Modificación Puntual de la Delimitación de Casco Urbano de Moratones (Anejo de Santibañez de Vidriales), en vigor desde Octubre de 1976.

Se pretende la incorporación a la actual Delimitación de Casco Urbano de las parcelas 1.315, 1.316, 1.317 del Polígono 101 VALLURO. SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES [ZAMORA], así como el vial que las comunica con el suelo urbano existente.

Las parcelas limitan al Este con el límite del Suelo urbano y al Norte con el camino rural que es perpendicular a la Calle Lutero.

T IV. MARCO LEGAL

Legislación Estatal:

- RD Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

Legislación Autonómica:

-Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (L.U.C.yL.) prevé, en el artículo 58, la modificación de instrumentos de planeamiento general y de desarrollo.

- El Reglamento que desarrolla dicha ley, DECRETO 22/2004, DE 29 DE ENERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN y posteriores modificaciones (Última modificación: 4 de Marzo de 2016)

Artículos 66 y 67 de la SECCIÓN 1ª, Disposiciones generales, artículos 68 al 71 de la SECCIÓN 2ª Régimen de suelo urbano y artículos 169 y 173 de la SECCIÓN 5ª, Vigencia, revisión y modificación del planeamiento urbanístico.

Planeamiento Municipal:

- Delimitación del Casco Urbano de Moratones (anejo de Santibañez de Vidriales)

-Normas Subsidiarias de planeamiento Municipal con ámbito provincial de Zamora, aprobadas el 3 de junio de 1988 y publicadas en el BOCYL el 14 de julio de 1988.

LA FIGURA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

Según determina el TÍTULO II. Capítulo V. Sección 5ª. Art. 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Aunque la Ley de Urbanismo de Castilla y León -aplicable y en vigor, conforme a lo señalado anteriormente-, no contempla la figura del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano como instrumento de Planeamiento, si define en su Artículo 57, de forma precisa la Revisión y ampara en su Artículo 58 la posible Modificación del Planeamiento que ya estuviese aprobado antes de la entrada en vigor de la citada Ley de Urbanismo de Castilla y León:

DELIMITACIÓN DEL CASCO URBANO DE MORATONES (ANEJO DE SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES) vigente desde Octubre de 1976

Art. 57. Revisión.

1. Se entiende por Revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años.

2. La aprobación definitiva de la Revisión producirá la sustitución del instrumento revisado. En cuanto a determinaciones y procedimiento, se ajustará a lo dispuesto en los artículos anteriores para el propio planeamiento general.

Art. 58. Modificaciones.

1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.

2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.

3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:

- a) En los municipios con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esta Ley, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento que no afecten a la ordenación general vigente, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a).*
- b) En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para cumplir deberes urbanísticos, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a), no siendo preceptivo lo dispuesto en los artículos 52 (apartados 4 y 5), 52 bis y 53.*
- c) La aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar, salvo cuando, en el caso de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución.*
- d) La aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, salvo cuando, en actuaciones de regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución. Asimismo, deberá constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.*
- e) En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, siempre que se respeten los estándares urbanísticos con los que fue aprobado el sector.*

También la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley de Urbanismo de Castilla y León, hace referencia a la Modificación en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

Disposición transitoria cuarta. Vigencia de los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano.

1. En los Municipios con Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano vigente a la entrada en vigor de esta Ley, y en tanto no se adapten a ella según lo previsto en la disposición transitoria primera, el régimen urbanístico aplicable será el establecido en esta Ley, con las siguientes particularidades:

- a) En los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo urbano en Municipios sin planeamiento urbanístico.
- b) En los terrenos excluidos de la delimitación de suelo urbano, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo rústico en Municipios sin planeamiento urbanístico.

2. Las modificaciones de los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano se aprobarán por el procedimiento previsto para las modificaciones de las Normas Urbanísticas Municipales, y las determinaciones resultantes deberán ajustarse a lo previsto en esta Ley.

De la redacción de los Artículos 57 y 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, se permite concluir que la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL de la DELIMITACIÓN DE CASCO URBANO: AMPLIACIÓN de Suelo Urbano, no implica revisión del planeamiento general vigente, y sí supone que se produzcan modificaciones puntuales en los Instrumentos de Planeamiento General. De acuerdo con el apartado d) del artículo 58 el aumento del volumen edificable requerirá el incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, haciendo constar la identidad de los propietarios sobre las fincas afectadas.

T V. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Las parcelas afectadas por la modificación son las siguientes:

FINCA-PARCELA AFECTADA		
LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO (M2)
Polígono 101 Parcela 1.315 VALLURO. SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES [ZAMORA]	49229A101013150000UW	270
Polígono 101 Parcela 1.316 VALLURO. SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES [ZAMORA]	49229A101013160000UA	356
Polígono 101 Parcela 1.317 VALLURO. SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES [ZAMORA]	49229A101013170000UB	443

T VI. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Se pretende la incorporación a la actual Delimitación de Casco Urbano de las parcelas 1.315, 1.316, 1.317 del Polígono 101 VALLURO. SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES [ZAMORA], así como el vial que la comunica con el suelo urbano existente.

La modificación puntual se materializa en la ampliación de la superficie urbana actual, incluyendo a la actual superficie de suelo urbano 1.658 m², que se corresponden con las parcelas 1.315, 1.316 y 1.317 y el vial al que dan frente dichas parcelas.

T VII. LEGISLACIÓN

La Modificación Puntual de la DELIMITACIÓN DE CASCO URBANO DE MORATONES (ANEJO DE SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES), cuyo objetivo es la AMPLIACIÓN del suelo urbano en el suroeste del municipio, que se plantea en este documento encuentra su marco legal de referencia en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, así como en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que la desarrolla y complementa, aprobado por el Decreto 22/2004, y sus modificaciones posteriores.

En cumplimiento del artículo 169, del RUCyL, en el que se incluye la documentación necesaria para reflejar adecuadamente las determinaciones a considerar, se redacta la presente memoria vinculante, en la que se expresan y se justifican los objetivos y propuestas de ordenación.

Artículo 169. Modificaciones.

- 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.**
- 2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.**
- 3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:**

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.

b) 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.

Por tanto, la Modificación puntual que se plantea será considerada como ampliación del límite de suelo urbano consolidado, como una actuación aislada, puesto que el incremento de la superficie englobada dentro del casco urbano no supone ninguna alteración significativa en la ordenación general establecida en el municipio.

Artículo 173. Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población.

1. Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:

a) En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.

b) En el resto del suelo urbano consolidado, 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. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:

1º. Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

2º. Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

c) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.

2. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de regeneración o renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.

La presente Modificación Puntual, supone un aumento del número de viviendas y de la superficie edificable del inferior a las 5 viviendas y a los 500 m² edificables, por lo que no es necesario destinar una reserva de suelo para espacio libres públicos y plazas de aparcamiento.

T VIII. TRAMITACIÓN

En cuanto a la tramitación de la presente Modificación Puntual se realizará conforme a lo establecido en el punto 4 del artículo 169, del RUCyL.

Artículo.169.- Modificaciones

4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

Dicho procedimiento se establece en los artículos 52, 54 y 56 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León; en la Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, que modifica entre otros el artículo 52 de la misma; y se desarrolla en los artículos 153 y siguientes hasta el 162 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Según la legislación anteriormente señalada, el proceso de tramitación es el siguiente:

APROBACIÓN INICIAL

Una vez redacta la Modificación puntual y de conformidad con el Ayuntamiento, se procederá a la Aprobación inicial *(s/Art.154.Aprobación inicial del RUCYL)*.

INFORMACIÓN PÚBLICA

Mediante la publicación en el Boletín Oficial de la Castilla y León, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en la página web del Ayuntamiento, se inicia el periodo de información pública del documento aprobado, por el plazo de un mes, para que pueda ser examinado por los interesados, presentado las alegaciones que estimen oportunas, en su caso, suspendiendo el otorgamiento de licencias *(s/Art. 155. Información pública. y Art. 156. Suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión del RUCYL)*.

INFORME ALEGACIONES

Las alegaciones presentadas son informadas por el Equipo Redactor y sometidas a la aprobación del Ayuntamiento, procediendo en su caso a la introducción de las modificaciones aceptadas en el Documento. Si las modificaciones fuesen sustanciales, se iniciará un nuevo periodo de información pública *(s/Art.158.Cambios posteriores a la información pública del RUCYL)*.

APROBACIÓN PROVISIONAL

El documento resultante se someterá a la aprobación provisional del Ayuntamiento. El acuerdo se notificará a los organismos que hayan emitido informes y a quienes hayan presentado alegaciones durante el periodo de información pública *(s/Art.159. Aprobación provisional del RUCYL)*.

REMISIÓN PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Una vez aprobada provisionalmente la Modificación, el Ayuntamiento deberá remitir el expediente para su aprobación definitiva a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo *(s/Art.160. Remisión para aprobación definitiva del RUCYL)*.

ARPOBACIÓN DEFINITIVA

Una vez examinado el instrumento, si la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, no observa ninguna deficiencia debe aprobarlo definitivamente en los mismos términos en los que fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento *(s/Art.161. Aprobación definitiva del RUCYL)*.

PUBLICACIÓN

Una vez acordada su aprobación, la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, procederá a su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León y en su página Web *(s/ Art. 61. Publicación de la LUCyL)*

VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Dicho documento tendrá vigencia indefinida *(s/Art. 56. Vigencia de la LUCyL)*, entrando en vigor a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia *(s/Art. 60. Ejecutividad de la LUCyL)*, y siendo vinculante tanto para particulares como para la Administración *(Art. 62. Vinculación de la LUCyL)*.

TRÁMITE AMBIENTAL

En cuanto al trámite ambiental previsto de la presente Modificación Puntual, de acuerdo con el artículo 52 bis de la LUCyL.

Artículo 52 bis. Trámite ambiental.

1.Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, entendiendo como tales:

a) Los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, en todo caso.

b) Las modificaciones de instrumentos de planeamiento general en las que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

1.º Que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial.

2.º Que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.

3.º Que modifiquen la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afección significativa sobre los mismos.

4.º Que se incremente más de un 20 % la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior. Si el uso predominante es industrial, sólo se requerirá evaluación ambiental si además el ámbito es mayor de 50 hectáreas.

2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento con ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, así como los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000 o en suelo rústico con protección natural, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano.

3. Reglamentariamente se adaptarán al planeamiento urbanístico los procedimientos de evaluación ambiental y evaluación de impacto ambiental previstos en la legislación sectorial.

RUCyL Artículo 157. Trámite ambiental.

1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, así como las modificaciones que afecten a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

En Moratones, Junio 2023



ROCIO ANDRÉS GARCÍA
ARQUITECTA



DI-PI. PLANOS DE INFORMACIÓN



INDICE DE PLANOS

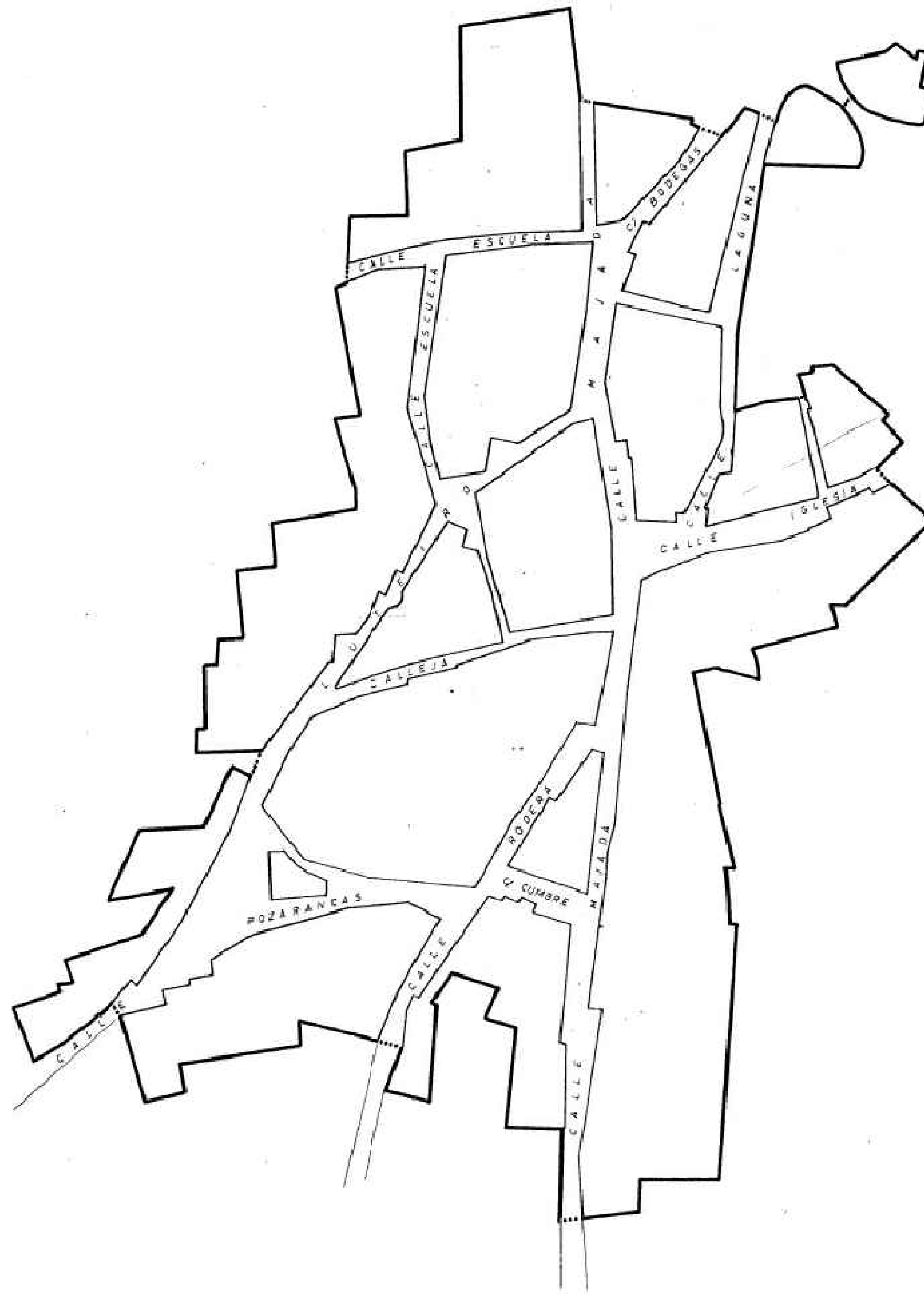
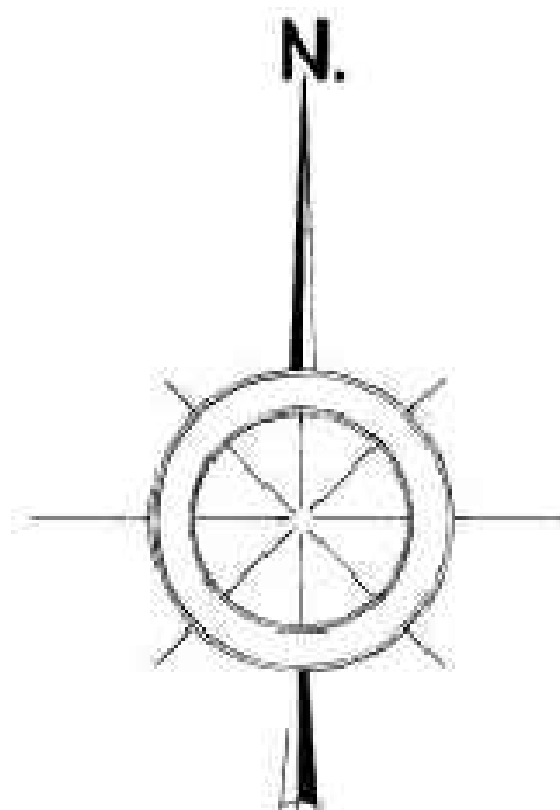
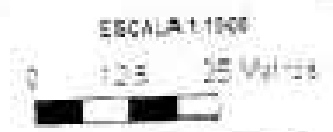
PI-N°1: PLANO DE PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE

PI-N°2: PARCELAS. ESTADO ACTUAL. SERVICIOS URBANÍSTICOS

(ANEJO DE SANTIBANEZ DE VIDRIALES)

—Z A M O R A—

Escala 1:1.000



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DE LA DELIMITACIÓN
DE SUELO URBANO DE MORATONES
(ANEJO DE SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES)**

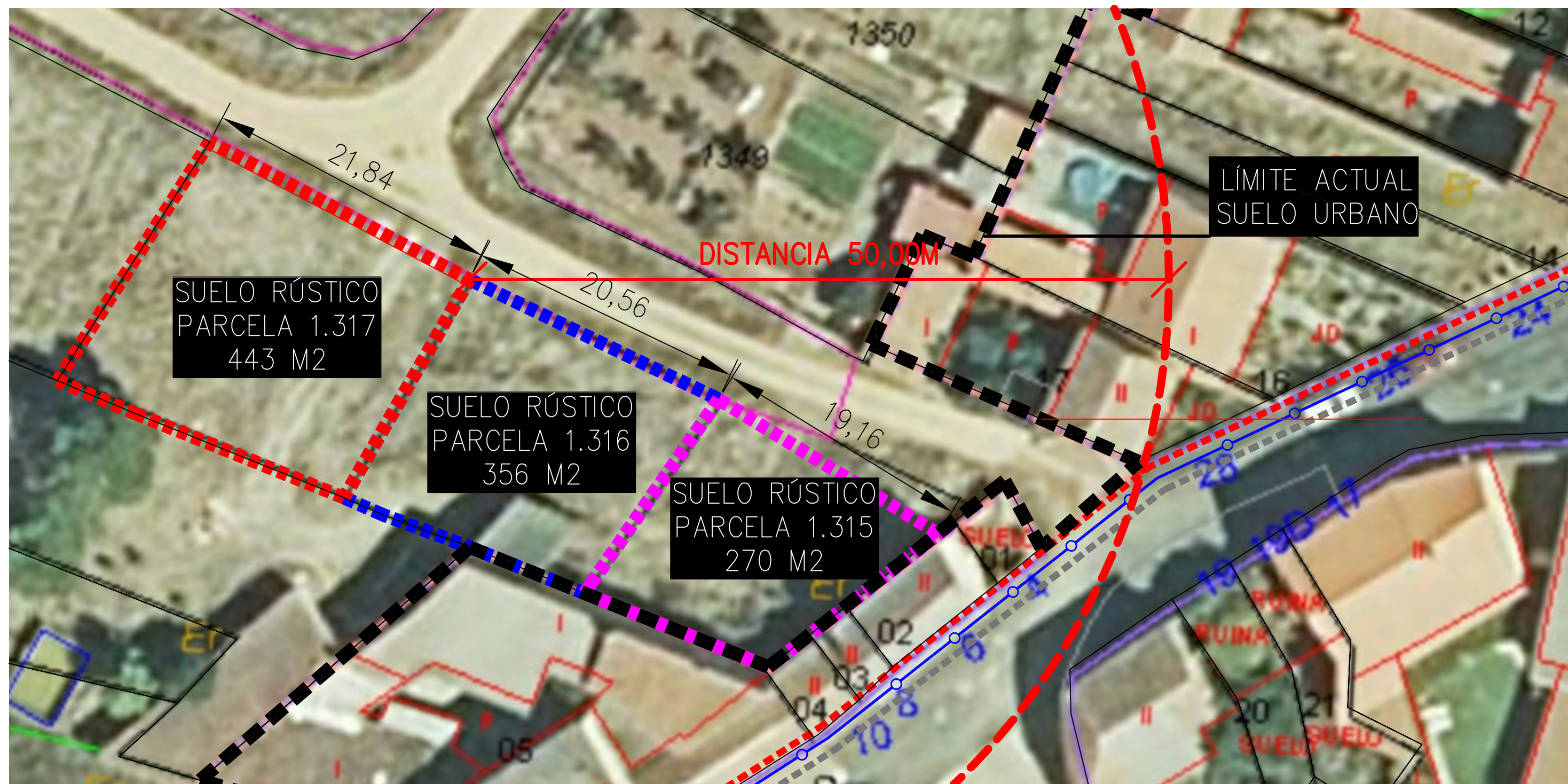
SITUACIÓN PARCELAS 1315/1316/1317-POL.101.VALLURO. SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES

PLANO PLANEAMIENTO ANTERIOREMENTE VIGENTE	Redactado por: C2R CONSULTORA S.L. 	INFORMACIÓN PLA-103
---	--	------------------------

FECHA			PI-Nº
-------	---	---	-------

JUNIO 2023 | C28 CONSIGUERA S.L. RUCIO ANDRÉS GARCÍA ARQUITECTA | Nº3.926 COAL | ESCALA 1_1.000

PROMOTORES **CEFERINO BLANCO REAL Y JOSE ANTONIO SEIJAS ACEDO**



ACCESO PAVIMENTADO+CONEXIÓN A RED DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO-CALLE LUTERO

LEYENDA	
	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
	RED DE SANEAMIENTO
	INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE MORATONES (ANEJO DE SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES)

SITUACIÓN PARCELAS 1315/1316/1317-POL.101.VALLURO. SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES

**PARCELAS
ESTADO ACTUAL
SERVICIOS URBANÍSTICOS**

FECHA
JUNIO 2023

ROCIO ANDRÉS GARCÍA
ARQUITECTO colegiado 3.906

PI-Nº2

ESCALAS 1/300

PROMOTORES **CEFERINO BLANCO REAL Y JOSE ANTONIO SEIJAS ACEDO**



DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

T I. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Esta propuesta de Modificación puntual de la Delimitación de Casco Urbano de Moratones (Anejo de Santibañez de Vidriales) se realiza en base a las necesidades planteadas por los promotores.

Los promotores, emigrantes del municipio, quieren edificar en las parcelas de su propiedad para fijar su residencia habitual en Moratones. Esta ampliación conllevaría a la fijación de población y, por consiguiente, estaría considerada de interés público.

SE HACE CONSTAR QUE EL ÁMBITO A QUE SE REFIERE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL NO ESTÁ AFECTADA POR NINGÚN RIESGO, NI NATURAL NI TECNOLÓGICO.

T II. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

En función de los criterios y condiciones que se cita en el Art.169, del RUCyL, que dice lo siguiente:

Artículo 169. Modificaciones.

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.

2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

- a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.*
- b) 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.

La conveniencia de la Modificación que se pretende, se justifica en el interés público que significa el asentamiento de personas que tuvieron que emigrar del municipio en el pasado.

Los promotores, actualmente con residencia en Madrid, pretenden edificar su residencia habitual en el municipio del que son naturales, lo que favorecerá la permanencia y fijación de población en esta área rural que sufre un declive demográfico y está abocada a la despoblación.

T III. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE CADA UNO DE LOS ELEMENTOS QUE SE MODIFICAN

Las parcelas objeto de esta modificación, están ubicadas en el Suroeste del municipio de Moratones (anejo de Santibañez de Vidriales). Las parcelas limitan al Este con el límite del Suelo urbano y al Norte con el camino rural que es perpendicular a la Calle Lutero.

La modificación puntual se materializa en la ampliación de la superficie urbana actual, incluyendo a la actual superficie de suelo urbano 1.658 m², que se corresponden con las parcelas 1.315, 1.1316 y 1.317 y el vial al que dan frente dichas parcelas.

SUPERFICIE PARCELA EDIFICABLE (Parcela 1.315)	270 m ²
SUPERFICIE PARCELA EDIFICABLE (Parcela 1.316)	356 m ²
SUPERFICIE PARCELA EDIFICABLE (Parcela 1.317)	443 m ²
SUPERFICIE VIAL	589 m ²
TOTAL SUPERFICIE AMPLIACIÓN S.URBANO	1.658 m²

De acuerdo con el Art. 23 de las NSPM con ámbito provincial de Zamora, la ordenanza de aplicación será ORDENANZA AREAS DE BORDE SEMICONSOLIDADA -ABS- las dimensiones mínimas de parcela será de 200 m² en parcelas agrupadas en el borde inmediato del casco urbano, con frente mínimo de parcela 7 mts, la ocupación máxima será del 60% y el número de plantas máximo: 2 plantas más el bajo cubierta (B+1). **Se limitará la edificabilidad en las parcelas, estableciendo un coeficiente de edificabilidad de 0,45m²/m² y un número máximo de 3 viviendas**

Mediante la modificación, las condiciones urbanísticas propuesta de la parcela son:

ESTADO PROPUESTO		
Normativa urbanística de aplicación		DSU EN MORATONES (ANEJO DE SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES) NSPM CON ÁMBITO PROVINCIAL DE ZAMORA
Categoría del suelo		SUELO URBANO- ORDENANZA AREAS DE BORDE SEMICONSOLIDADA -ABS-
Superficie del suelo		1.069 m ²
	Parcela 1.315	270 m ²
	Parcela 1.316	356 m ²
	Parcela 1.317	443 m ²
Condiciones de la edificación		
Edificabilidad propuesta en las parcelas: 0,45m ² /m ²		481,05 m ²
Nº máx. de viviendas: 3		
	Parcela 1.315	121,50 m ² – 1 vivienda
	Parcela 1.316	160,20 m ² – 1 vivienda
	Parcela 1.317	199,35 m ² – 1 vivienda

T IV. 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

INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DEL TERRITORIO VIGENTE

La modificación propuesta no tiene influencia sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigente, puesto que la modificación afecta a un punto muy concreto y sin gran relevancia.

INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

La modificación propuesta no tiene influencia sobre ordenación general vigente, puesto que la modificación afecta a un punto muy concreto y sin gran relevancia.

T V. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 21 DEL RUCYL

En el apartado 3 del artículo 21. del RUCyL se indica:

Artículo 21. Instrumentos de clasificación del suelo.

3. Una vez establecida, la clasificación del suelo sólo puede alterarse mediante la revisión o modificación del Plan General de Ordenación Urbana o las Normas Urbanísticas Municipales, o bien por los instrumentos citados en el apartado anterior. No obstante, los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable en los que, en ejecución del planeamiento urbanístico, se dé pleno cumplimiento a los deberes legales exigibles, serán considerados como suelo urbano consolidado a partir de la recepción de la urbanización.

De acuerdo con el punto anterior para poder alterar la clasificación del suelo rústico a suelo urbano, se ha realizado la presente Modificación puntual de la Delimitación de Casco Urbano de Moratones (Anejo de Santibañez de Vidriales).

T VI. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 67,69,70 y 71 DEL RUCYL

Artículo 67. Clasificación del suelo.

1. Los terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico, en tanto la clasificación del suelo no sea establecida por los instrumentos citados en el artículo 21, deben considerarse incluidos en suelo urbano consolidado o en suelo rústico, conforme a los criterios señalados en los siguientes apartados.

2. Tienen la condición de suelo urbano consolidado los terrenos que cumplan las siguientes condiciones:

a) Formar parte de un núcleo de población existente.

b) Contar con los siguientes servicios:

- 1º. Acceso por vía de uso y dominio público, integrada en la malla urbana y transitable por vehículos automóviles hasta una distancia máxima de 50 metros.
- 2º. Abastecimiento de agua mediante red municipal de distribución disponible a una distancia máxima de 50 metros.
- 3º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales disponible a una distancia máxima de 50 metros.
- 4º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja o media tensión disponible a una distancia máxima de 50 metros de la parcela.

3. Los demás terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico tienen la condición de suelo rústico, y deben considerarse:

a) Como suelo rústico común, los que no estén sometidos a ninguno de los regímenes de protección citados en las siguientes letras.

b) Como suelo rústico con protección de infraestructuras, los ocupados o afectados por obras públicas y otras infraestructuras existentes o previstas en los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento sectorial, así como sus respectivas zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente.

c) Como suelo rústico con protección cultural, los que sustenten Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio, así como los demás terrenos sometidos a algún régimen de protección conforme a la legislación de patrimonio cultural y los entornos de protección de todos los anteriores, o en su defecto, los terrenos situados dentro de una banda de 50 metros desde el límite exterior de los terrenos citados.

d) Como suelo rústico con protección natural, los terrenos sometidos a algún régimen de protección conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, prevención de riesgos y medio ambiente en general.

e) Como suelo rústico con protección especial, los terrenos sometidos a un régimen de protección no citado en las letras anteriores.

En nuestro caso, la parcela se encuentra en el núcleo de población de Moratones y cumple con los criterios de dotación de servicios, señalados en los apartados 2.a y 2.b.

1. Las parcelas lindan con el límite de suelo urbano y forma parte del núcleo de población existente.
2. Las parcelas cuentan con acceso integrado en la malla urbana. Tiene acceso por vía de uso y dominio público, integrada en la malla urbana y transitable por vehículos automóviles a una distancia inferior de 50 metros a través de la Calle Lutero que esta pavimentada.
3. Las parcelas tienen abastecimiento de agua mediante red municipal de distribución disponible a una distancia inferior a 50 metros, en el vial antes citado.
4. Las parcelas tienen saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales disponible a una distancia inferior a 50 metros, en el vial antes citado.
5. Las parcelas tienen suministro de energía eléctrica mediante red de baja o media tensión disponible a una distancia inferior a 50 metros, en el vial antes citado.

Artículo 69. Derechos en suelo urbano.

Los propietarios de terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico que tengan la condición de suelo urbano tienen los siguientes derechos:

a) A completar o rehabilitar la urbanización de sus terrenos a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.

b) A edificar los terrenos que tengan la condición de solar con las condiciones establecidas en los artículos de esta sección y en los instrumentos citados en el artículo 21.2.

Los promotores realizarán las obras de urbanización para que los terrenos de la ampliación alcancen la condición de solar.

Artículo 70. Deberes en suelo urbano.

El ejercicio de los derechos establecidos en el artículo anterior requiere que previamente se obtenga licencia urbanística y se cumplan los siguientes deberes, si bien la licencia puede autorizar la ejecución de la urbanización de forma total o parcialmente simultánea a la edificación:

a) Deber de urbanización: los propietarios deben completar o rehabilitar la urbanización de sus terrenos a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar, costeando todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, y ejecutando en su caso las obras correspondientes.

b) Deber de cesión: los propietarios deben ceder gratuitamente al municipio los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones que en su caso señalen los instrumentos citados en el artículo 21.2. En defecto de alineaciones, debe cederse la superficie necesaria para que la nueva construcción se sitúe al menos a 2 metros del eje de la vía pública. No obstante, en los ámbitos declarados Bien de Interés Cultural esta obligación queda subordinada a lo dispuesto en la legislación sobre patrimonio cultural.

c) Deber de edificación: los propietarios deben edificar sus solares con las condiciones señaladas en los artículos de esta sección y en la licencia urbanística.

En nuestro caso:

- a) Los promotores realizarán las obras de urbanización para que los terrenos de la ampliación alcancen la condición de solar.
- b) Las nuevas edificaciones que se realicen cumplirán con la normativa urbanística existente y con la licencia urbanística obtenida para su construcción.

Artículo 71. Otras condiciones en suelo urbano.

En los terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico que tengan la condición de suelo urbano, las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, deben respetar las siguientes normas:

a) La altura máxima es la media de las construcciones e instalaciones de uso similar ya existentes en el municipio que se hayan edificado conforme a la normativa vigente en su momento, sin superar nunca tres plantas sobre ninguna de las rasantes, incluidos áticos, plantas bajo cubierta, plantas bajas y semisótanos que sobresalgan más de un metro de cualquiera de las rasantes; no obstante, los instrumentos citados en el artículo 21.2 podrán señalar una altura máxima inferior cuando sea conveniente para adaptarse a las características del núcleo.

b) Las alineaciones y rasantes existentes en cada núcleo de población deben mantenerse sin más retranqueos que los que sean necesarios en calles y plazas porticadas para favorecer la continuidad de los soportales. No obstante, las calles de anchura inferior a 4 metros pueden ser objeto de regularización para alcanzar dicho mínimo.

c) Para las construcciones con uso de vivienda se aplican las siguientes reglas:

1º. Se admite únicamente la vivienda unifamiliar con acceso directo a la vía pública.

2º. Se prohíben los edificios de vivienda colectiva, entendidos como aquellos que dispongan de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

3º. Las características de toda construcción residencial deben ser afines a las tradicionales en el Municipio por su altura, volumen, color, composición o materiales exteriores.

En nuestro caso:

- a) Se cumplirá con lo establecido en la normativa vigente en el momento de la ampliación.
- b) En la parcela será de aplicación la ordenanza de ORDENANZA AREAS DE BORDE SEMICONSOLIDADA - ABS-, según establece las NSPM con ámbito provincial de Zamora
- c) En las parcelas se edificarán máximo 3 viviendas, una vivienda en cada una de las parcelas.

T VII. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 168 DEL RUCYL

En el apartado 1 del artículo 168. del RUCyL se indica:

Artículo 168. Revisión.

1. *Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento general la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de su ámbito en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, sea aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los cuatro años anteriores al correspondiente acuerdo de aprobación inicial.*

En nuestro caso el instrumento adoptado es la MODIFICACIÓN puesto no se pretende aumentar la superficie del suelo urbano en más de un 50 por ciento respecto a la ordenación anterior.

T VIII. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL RUCYL

Artículo 169. Modificaciones.

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.

2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.

b) 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.

De acuerdo con el punto 1 y como se ha indicado en el apartado anterior el instrumento adoptado es la MODIFICACIÓN. En el presente documento se justifica y da cumplimiento a lo especificado en el punto 3.

T IX. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCYL

Artículo 173. Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población.

1. Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:

a) En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.

b) En el resto del suelo urbano consolidado, 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. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:

1º. Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

2º. Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

c) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.

2. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de regeneración o renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.



IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS OBJETO DE MODIFICACIÓN			
LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	NOMBRE	DNI/CIF
Polígono 101 Parcela 1.315 VALLURO. SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES [ZA]	49229A101013150000UW	JOSE ANTONIO SEIJAS ACEDO MARIA ELISA ALVAREZ LAGO	00.385.229-W 50.687.783-S
Polígono 101 Parcela 1.316 VALLURO. SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES [ZA]	49229A101013160000UA	CEFERINO BLANCO REAL MARIA ANGELES SEGADOR LOPEZ	11.729.244-A 10.824.285-W
Polígono 101 Parcela 1.317 VALLURO. SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES [ZA]	49229A101013170000UB	CEFERINO BLANCO REAL MARIA ANGELES SEGADOR LOPEZ	11.729.244-A 10.824.285-W

*Se adjuntan Nota simples, expedidas los días 03/11/2022 y 26/05/2023 en el Registro de la Propiedad de Benavente-Puebla de Sanabria.

ESTADO PROPUESTO	
Normativa urbanística de aplicación	DSU EN MORATONES (ANEJO DE SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES) NSPM CON ÁMBITO PROVINCIAL DE ZAMORA
Categoría del suelo	SUELO URBANO- ORDENANZA AREAS DE BORDE SEMICONOLIDADA -ABS-
Superficie del suelo	1.069 m ²
	Parcela 1.315 270 m ²
	Parcela 1.316 356 m ²
	Parcela 1.317 443 m ²
Condiciones de la edificación	
Edificabilidad propuesta en las parcelas: 0,45m ² /m ²	481,05 m ²
Nº máx. de viviendas: 3	
	Parcela 1.315 121,50 m ² – 1 vivienda
	Parcela 1.316 160,20 m ² – 1 vivienda
	Parcela 1.317 199,35 m ² – 1 vivienda

Según la tabla anterior, el aumento del número de viviendas y la superficie edificable del estado propuesto es inferior a las 5 viviendas y a los 500 m², indicados en el apartado b del referido Art. 173 del RUCyL, por lo que no es necesario destinar una reserva de suelo para espacio libres públicos y plazas de aparcamiento.

En Moratones, Junio 2023

ROCIO ANDRÉS GARCÍA
ARQUITECTA



DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN



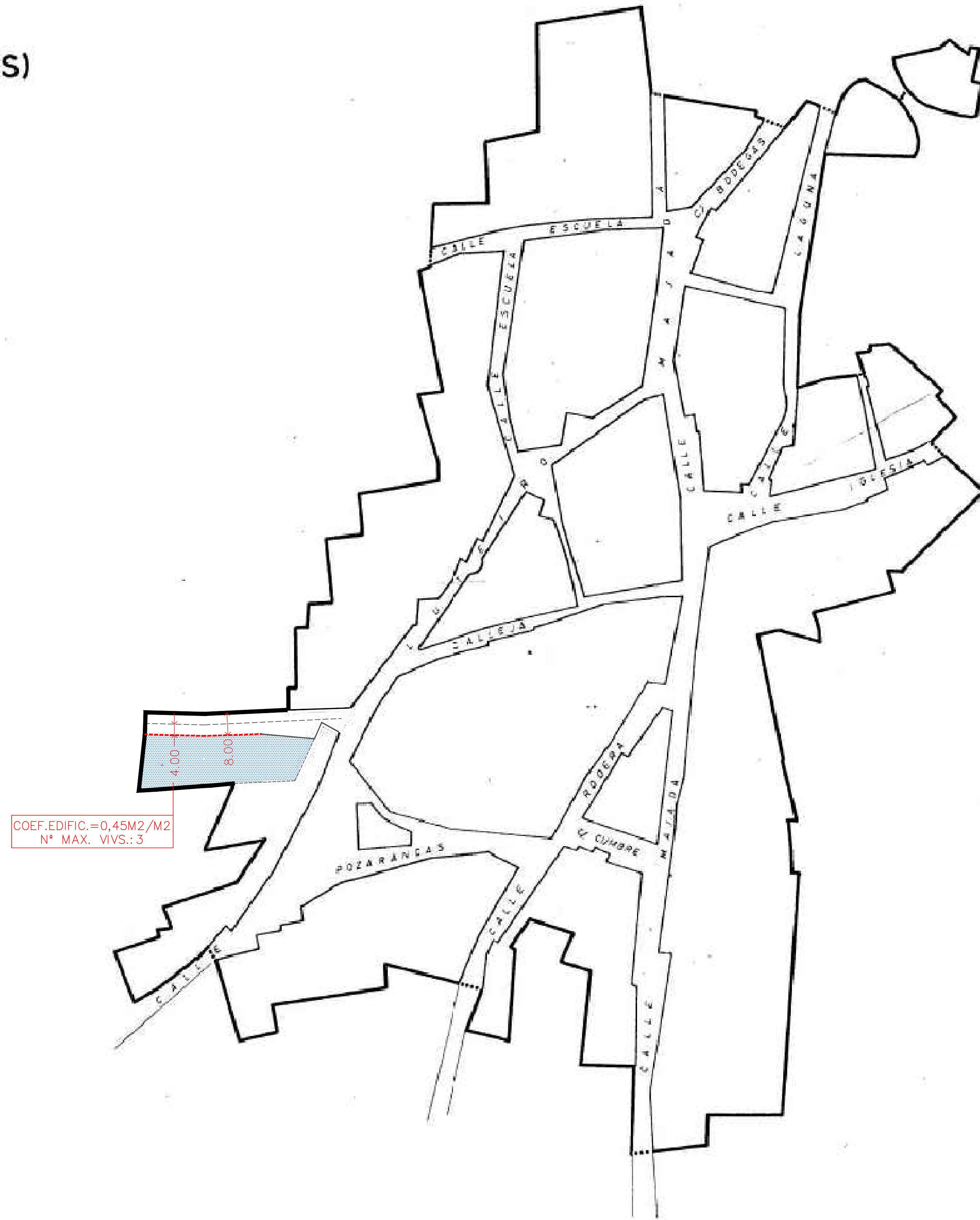
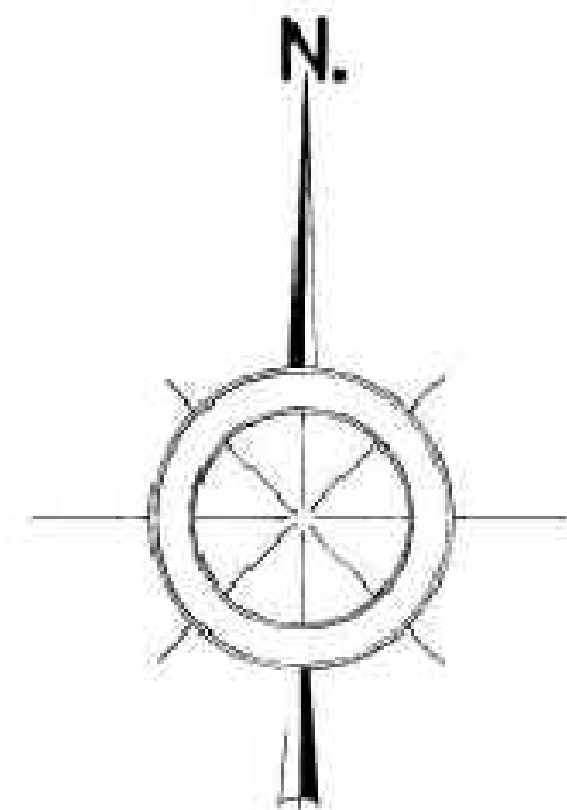
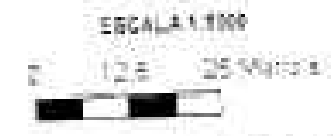
INDICE DE PLANOS

PO-N°1: DELIMITACIÓN DEL CASCO URBANO DE MORATONES (ANEJO DE SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES) ESTADO MODIFICADO

DELIMITACION DEL CASCO URBANO DE
MORATONES
(ANEJO DE SANTIBANEZ DE VIDRIALES)

—Z A M O R A—

Escala 1:1.000



- ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN
- X X NUEVA ALINEACIÓN A UNA DISTANCIA DESDE EJE VÍA EXISTENTE
- X NUEVA ALINEACIÓN A UNA DISTANCIA DESDE ALINEACIÓN EXISTENTE

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE MORATONES (ANEJO DE SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES)
SITUACIÓN: PARCELAS 1315/1316/1317-POL.101.VALLURO. SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES

SITUACIÓN PARCELAS 1315/1316/1317-POL.101.VALLURO. SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES

DELIMITACIÓN DEL CASCO URBANO	Redactado por: C2R CONSULTORA S.L.	ORDENACIÓN
-------------------------------	---------------------------------------	------------

DE MORATONES (ANEJO DE SANTIBÁÑEZ DE VIDRIALES)

ESTADO MODIFICADO			PO-Nº1
-------------------	---	---	--------

FECHA			FECHA
JUNIO 2023	C2E CONSULTORA S.L.	ROCÍO ANDRÉS GARCÍA	

OFFERING PLANS: REAL ESTATE ANTICIPATION: 1.25%

PROMOTORES CEFERINO BLANCO REAL Y JOSE ANTONIO SEIJAS ACEDO



ANEXO I: DOCUMENTACIÓN CATASTRAL DE LAS PARCELAS AFECTADAS

FICHAS CATASTRALES



20250318_Otros_INFORME_2025-0132_2025-RE-1748_.pdf

archivo local o compartido

Localización:
Polígono 101 Parcela 1315
VALLURO. SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES [ZAMORA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

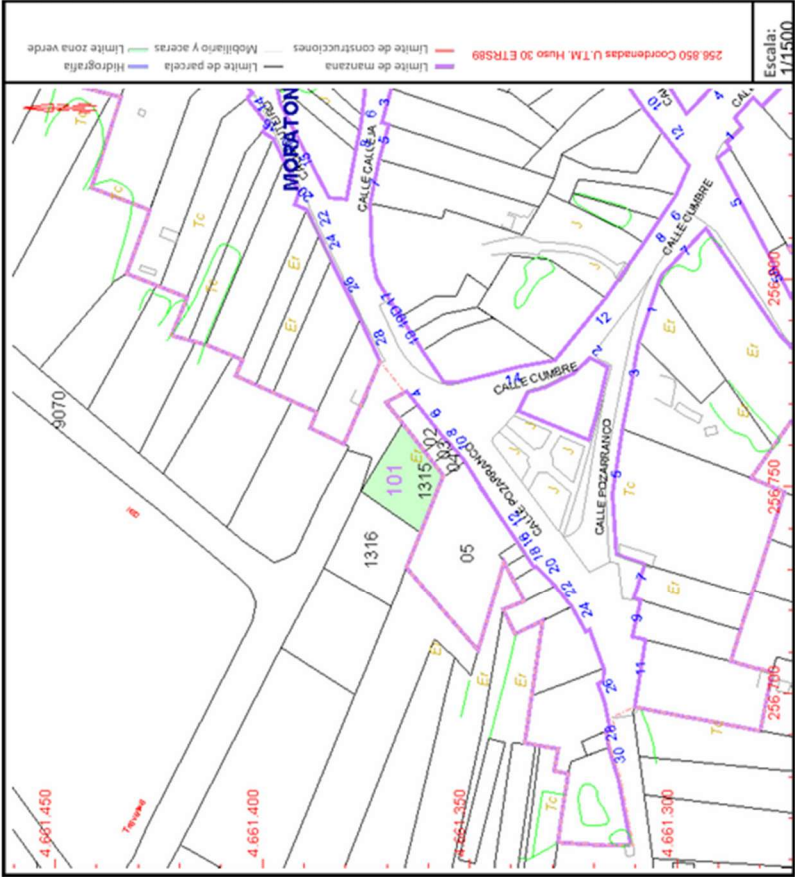
CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	C- Labor o Labradío secoano	02	270

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 49229A101013150000UW

PARCELA

Superficie gráfica: 270 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

Martes , 29 de Abril de 2025

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

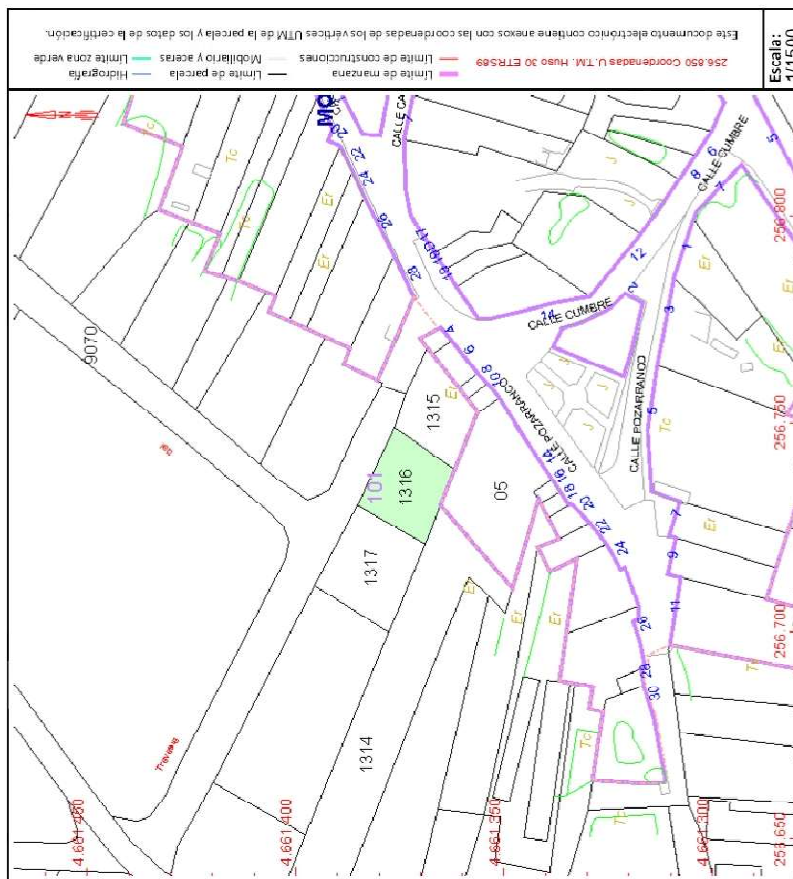
Referencia catastral: 49229A101013160000UA

PARCELA

Superficie gráfica: 356 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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"

Jueves, 12 de Mayo de 2022

GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 101 Parcela 1316

VALLURO, SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES [ZAMORA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

[illegible]

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

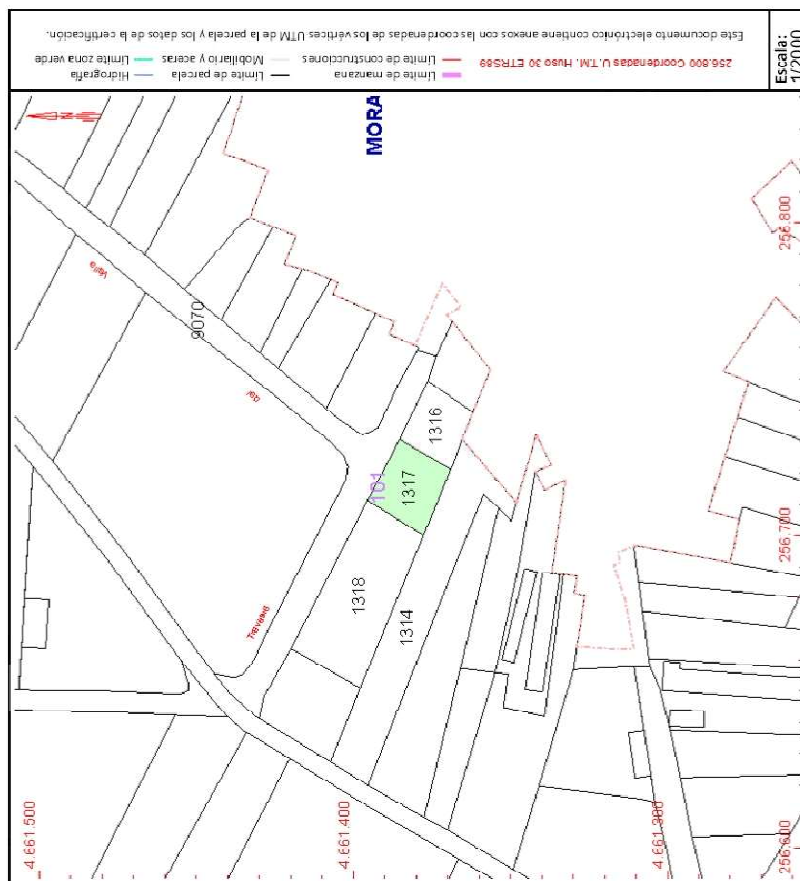
Referencia catastral: 49229A101013170000UB

PARCELA

Superficie gráfica: 443 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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"

Jueves , 12 de Mayo de 2022

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDADIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 101 Parcela 1317

VALLURO, SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES [ZAMORA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

[illegible]



ANEXO II: DOCUMENTACIÓN REGISTRAL PARCELAS AFECTADAS

NOTAS SIMPLES



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: 03/11/2022 13:27:31

Peticionario: ART. 19 BIS DE LA L.H.

Interés Legítimo: Petición para despacho mediante ART 19 BIS de la L.H.

FINCA DE SANTIBÁÑEZ DE VIDRIALES Nº: 7194 con CRU: 49002001628961

DESCRIPCIÓN:

RUSTICA: Parcela 1315 del plano general de concentración parcelaria, en término de Moratones, anejo del Ayuntamiento de Santibáñez de Vidriales. Terreno dedicado a cereal seco, al sitio de El Valluro. Tiene una extensión superficial de DOS áreas SETENTA centiáreas. INDIVISIBLE. LINDA: Norte, camino de Viñas; Sur, zona edificada; Este, zona edificada; y Oeste, Francisco Delgado Seijas -parcela 1316-.

- Referencia Catastral: 49229A101013150000UW

Estado y fecha de coordinación: No coordinado con catastro/

La constancia de la "referencia catastral" no implica conformidad de la descripción registral con la catastral, ni exceso o defecto de cabida, ni modificación de linderos o superficie, sino solo un dato más sobre localización de la finca en un entorno o zona.

TITULARIDAD	NIF-CIF	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
SEIJAS ACEDO, JOSE ANTONIO	00.385.229-W	2161	47	52	3
ALVAREZ LAGO, MARIA ELISA	50.687.783-S				

100,000000% = LA TOTALIDAD en pleno dominio, con carácter ganancial.

TITULO: COMPRA. Escritura otorgada el 14 de octubre de 2022 ante el Notario de BENAVENTE, RAFAEL SEGUER IRIGOYEN, número 1.492 de protocolo.

ESTADO DE CARGAS:

- **Procedentes de otras fincas:**

NO hay cargas registradas

- **Propias de esta finca:**

AFECCION FISCAL: Esta finca queda AFECTA a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por el plazo de CINCO años a contar desde el 17 de enero de 2022.

AFECCION FISCAL: Esta finca queda AFECTA a la posible revisión por la autoliquidación del ITP y AJD por el plazo de CINCO años a contar desde el 03 de noviembre de 2022.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación:

NO hay documentos pendientes de despacho.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de su emisión, antes de la apertura del Diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

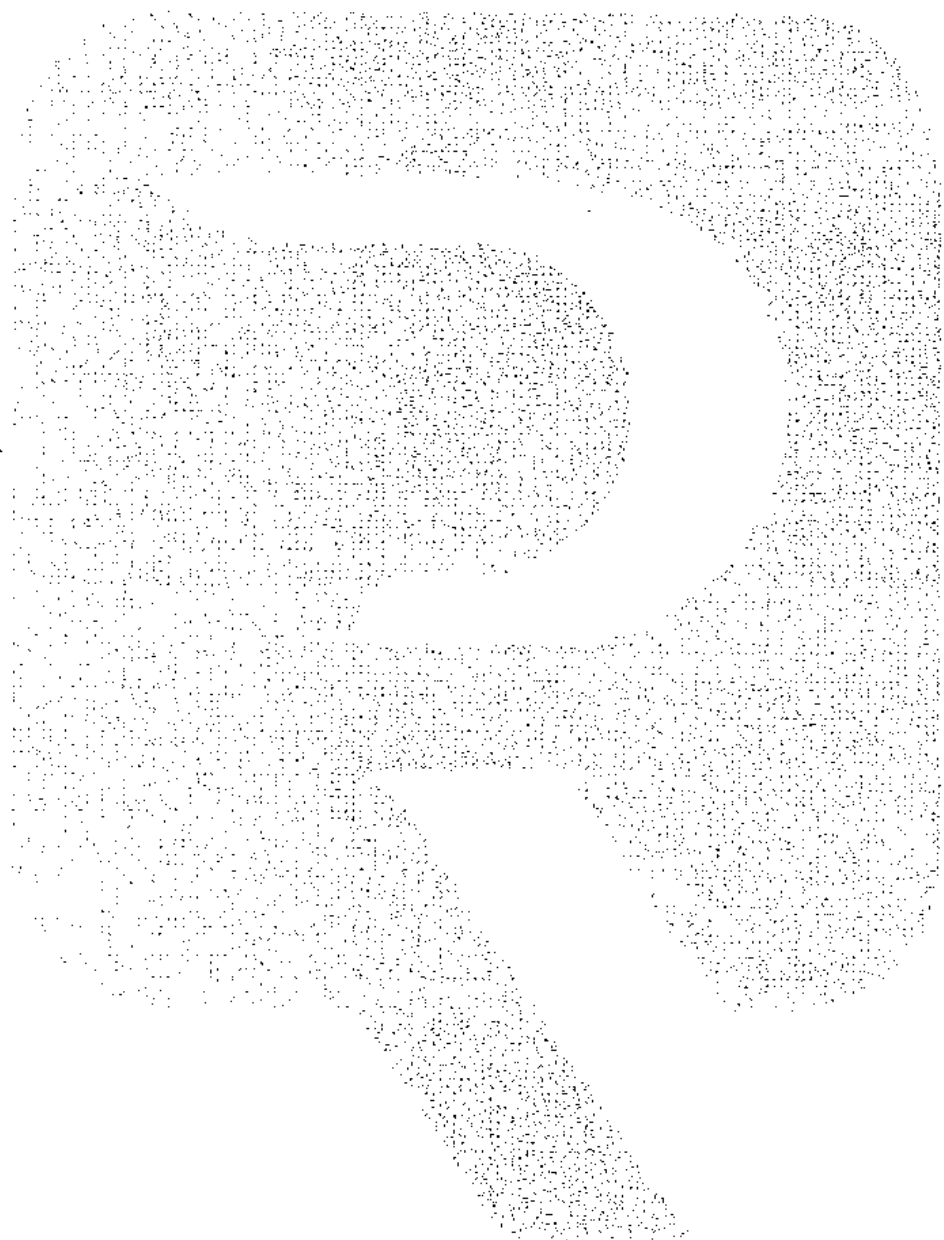
-El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de

conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

-La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

-De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

-En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: 26/05/2023 13:45:13

Peticionario: PROCASA SC

Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

FINCA DE SANTIBÁÑEZ DE VIDRIALES N°: 7195 con CRU: 49002001628978

DESCRIPCIÓN:

RUSTICA: Parcela 1316 del plano general de concentración parcelaria, en término de Moratones, anejo del Ayuntamiento de Santibáñez de Vidriales. Terreno dedicado a cereal seco, al sitio de El Valluro. Tiene una extensión superficial de **TRES áreas TREINTA centiáreas**. INDIVISIBLE. LINDA: Norte, camino de Viñas; Sur, Manuel Blanco Remesal -parcela 1314-; Este, Tomás Calvo Alfonso -parcela 1315-; y Oeste, Francisco Javier Uña Alfonso -parcela 1317-.

- Referencia Catastral: 49229A101013160000UA

Estado y fecha de coordinación: No coordinado con catastro/

La constancia de la "referencia catastral" no implica conformidad de la descripción registral con la catastral, ni exceso o defecto de cabida, ni modificación de linderos o superficie, sino solo un dato más sobre localización de la finca en un entorno o zona.

TITULARIDAD	NIF-CIF	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
BLANCO REAL, CEFERINO	11.729.244-A	2161	47	53	2
SEGADOR LOPEZ, MARIA ANGELES	10.824.285-W				

100,000000% = LA TOTALIDAD en pleno dominio, para su sociedad de gananciales.

TITULO: COMPRA. Escritura otorgada el 14 de marzo de 2023 ante el Notario de BENAVENTE, FERNANDO MIÑAMBRES DONADO, número 413 de protocolo.

ESTADO DE CARGAS:

- **Procedentes de otras fincas:**

NO hay cargas registradas

- **Propias de esta finca:**

AFECCION FISCAL: Esta finca queda AFECTA a la posible revisión por la autoliquidación del ITP y AJD por el plazo de CINCO años a contar desde el 25 de abril de 2023.

Documentos relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de su emisión, antes de la apertura del Diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

-El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados

conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

-La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

-De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

-En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: 26/05/2023 13:45:13

Peticionario: PROCASA SC

Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

FINCA DE SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES N°: 7196 con CRU: 49002001628985

DESCRIPCIÓN:

RUSTICA: Parcela 1317 del plano general de concentración parcelaria, en término de Moratones, anejo del Ayuntamiento de Santibañez de Vidriales. Terreno dedicado a cereal seco, al sitio de El Valluro. Tiene una extensión superficial de CUATRO áreas DIEZ centiáreas. INDIVISIBLE. LINDA: Norte, camino de Viñas; Sur, Manuel Blanco Remesal -parcela 1314-; Este, Francisco Delgado Seijas -parcela 1316-; y Oeste, Ernestina Martínez Acedo -parcela 1318-.

- Referencia Catastral: 49229A101013170000UB

Estado y fecha de coordinación: No coordinado con catastro/

La constancia de la "referencia catastral" no implica conformidad de la descripción registral con la catastral, ni exceso o defecto de cabida, ni modificación de linderos o superficie, sino solo un dato más sobre localización de la finca en un entorno o zona.

TITULARIDAD	NIF-CIF	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
BLANCO REAL, CEFERINO	11.729.244-A	2161	47	54	2
SEGADOR LOPEZ, MARIA ANGELES	10.824.285-W				

100,000000% = LA TOTALIDAD en pleno dominio, para su sociedad de gananciales.

TITULO: COMPRA. Escritura otorgada el 25 de febrero de 2019 ante el Notario de BENAVENTE, RAFAEL SEGUER IRIGOYEN, número 255 de protocolo.

ESTADO DE CARGAS:

- **Procedentes de otras fincas:**

NO hay cargas registradas

- **Propias de esta finca:**

AFECCION FISCAL: Esta finca queda AFECTA a la posible revisión por la autoliquidación del ITP y AJD por el plazo de CINCO años a contar desde el 22 de marzo de 2019.

Documentos relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de su emisión, antes de la apertura del Diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

-El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados

conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

-La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

-De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

-En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es