

**MODIFICACION PUNTUAL DE LA DELIMITACION DE
SUELO URBANO DE TARDEMEZAR DE VIDRIALES
(ZAMORA)**

PROMOTOR: GREGORIO MARTINEZ ACEDO

ARQUITECTO: FEDERICO GALVAN CASAS
COLEGIADO Nº 119 DEL COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS DE LEON

INDICE

MEMORIA

0. PROMOTOR
1. BASE JURIDICA.
2. OBJETO
3. JUSTIFICACION
4. NORMATIVA URBANISTICA.
5. JUSTIFICACION DEL INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE Y DEL Nº DE VIVIENDAS.
6. TITULARES DE DERECHOS REALES (ART. 2.5 / O. FOM/1083/2007)
7. MEMORIA VINCULANTE (ART. 169 DEL R.U.C .Y L.)
8. ANEXO: CORRECCION PROVISIONAL DE LA DESCRIPCION CATASTRAL

PLANOS.

1. SITUACION RESPECTO AL PLANO CATASTRAL
 2. SITUACION RESPECTO AL PLANO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO
 3. ESTADO ACTUAL DEL PLANO DE LA DELIMITACION DE SUELO URBANO
 4. PLANO PARCIAL MODIFICADO DE LA DELIMITACION DE SUELO URBANO
 5. INSTALACIONES URBANAS.
-

MEMORIA.

0. PROMOTOR

GREGORIO MARTINEZ ACEDO

NIF: 11.966.899.E

RESIDENCIA: PZA. DE LA IGLESIA, 7. TARDEMEZAR DE VIDRIALES (ZAMORA)

1. BASE JURIDICA.

Esta modificación se lleva a cabo según los criterios recogidos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, concretamente en los artículos 11,58, 65, 68, 69, 70, y 71. y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

No se plantea una reconsideración de la ordenación general establecida en las NN.UU., sino solo una alteración aislada por lo que una modificación se considera el elemento adecuado para llevarlo a cabo.

2. OBJETO

Se propone una ampliación del Suelo Urbano en la zona S-E del Casco Urbano afectada por las Ordenanzas ABS (Áreas de Borde Semiconsolidado) de las Normas Subsidiarias Provinciales correspondiente a la parcela nº 20 de la C/ DE LA IGLESIA en todo su frente de fachada (36,33 m.) que corresponde a las dos Parcelas Rusticas con Referencias Catastrales nº.s 3127307TM5632N0001TK y 49229A03419120000ZF Polígono 034 Parcela 01912 que suman una superficie total de 2.715,00 m² (según acuerdo de corrección de la Gerencia Territorial del Catastro que se adjunta) con un fondo medio similar a las parcelas lindantes de 35 m. respecto a la alineación de la calle.

3. JUSTIFICACION.

Se pretende recoger en este caso dentro del Suelo Urbano una parcela que posee desde siempre, ya que da frente a una calle urbana, todas las condiciones para ser suelo urbano consolidado de acuerdo con lo que establecen los artículos 11-a y 12-a de la Ley de Urbanismo de Castilla y León ya que cuentan con los siguientes servicios públicos:

- Acceso rodado por vía pavimentada incluida en la trama urbana
- Abastecimiento de Agua
- Saneamiento y
- Suministro de Energía Eléctrica

Tales servicios existen en la zona de ampliación en condiciones suficientes y adecuadas para las construcciones que se puedan levantar según el planeamiento urbanístico y que puedan ser aptos para su uso inmediato.

4. NORMATIVA URBANISTICA.

La zona de ampliación estará sometida a lo establecido en la Ordenanza ABS EDIFICACION EN AREAS DE BORDE SEMICONSOLIDADO de acuerdo con las NN.SS.PP vigentes, ya que el Municipio cuenta con una Delimitación de Suelo Urbano sin Ordenanzas aprobada definitivamente con fecha 9 de Diciembre de 1977.

5. JUSTIFICACION DEL INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE Y DEL N° DE VIVIENDAS.

En base a la superficie total de suelo urbano ampliada (1.315,00 m²), las características de la única finca afectada y de la normativa de aplicación ABS (Edificación en Áreas de Borde Semiconsolidado) y de acuerdo con el segundo guión del punto 2 y del guión cuatro del punto 3 del Art. 23 de las NSP, que definen una parcela mínima de 300 m². a efectos de parcelaciones, un frente mínimo de parcela de 15 m., una ocupación máxima del 60% y retranqueos mínimos de 2 m. a todos los linderos, el incremento del número de viviendas que podrían edificarse serían 2 como máximo y la superficie correspondiente al volumen edificable sería inferior a 500 m². al aplicar un coeficiente de edificabilidad de 0.35 m²/m² como se establece en la memoria vinculante.

6. TITULARES DE DERECHOS REALES.

Conforme al Art. 2.5 de la Orden FOM/1083/2007 se hace constar que el único propietario afectado es el Promotor de esta Modificación Puntual ya que ésta se refiere solo a terrenos que son y han sido de su Propiedad en un periodo de cinco años atrás según consta en el Registro de la propiedad y Catastro.

Benavente a 1 de Marzo de 2012



FEDERICO GALVAN CASAS
Arquitecto

7. MEMORIA VINCULANTE CORRESPONDIENTE A LA MODIFICACION PUNTUAL DE LA DELIMITACION DE SUELO URBANO DE TARDEMEZAR DE VIDRIALES (ZAMORA) PROMOVIDA POR D. GREGORIO MARTINEZ ACEDO.

Con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado 3. b) del Art. 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se redacta la presente Memoria Vinculante que comprende las siguientes justificaciones de la Modificación:

1. La conveniencia de la Modificación que se pretende se justifica en la única consideración de interés público que significa el asentamiento de una familia joven nueva en el Municipio al poder edificar su primera residencia en el solar resultante de la aprobación de este documento ya que su parcela linda actualmente con el límite de la línea de delimitación del suelo urbano en los límites laterales y en su frente, además, con una calle urbana histórica.

2º. En base a lo anteriormente expuesto, no se alteran ninguna de las determinaciones del Planeamiento actual vigente en el municipio, salvo por lo que se refiere al Plano de Delimitación al recoger la parcela descrita dentro del suelo urbano y sujeta a la Ordenanza ABS. Áreas d Borde Semiconsolidado de las Normas Urbanísticas Provinciales de Zamora.

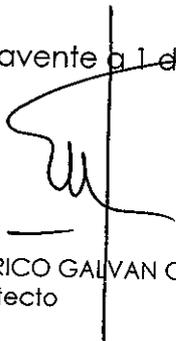
3º Por todo ello no existe influencia alguna sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigente ni sobre la ordenación general vigente.

4º Se adjunta Acuerdo de Corrección de la Descripción Catastral de la Gerencia Territorial del Catastro donde se pone de manifiesto que las dos Parcelas con Referencias Catastrales nº.s 3127307TM5632N0001TK y 49229A03419120000ZF Polígono 034 Parcela 01912 que suman una superficie total de 2.715,00 m² forman en realidad una sola parcela rústica que únicamente a efectos recaudatorios e impropiamente fue segregada, en su día en dos, una como suelo urbano y la otra como rústico.

5º Se recoge en la documentación gráfica la existencia de una calle lateral parcialmente pavimentada a la que da frente la parcela en su linde derecho que enlaza en su parte posterior con un camino agrícola y que en su día fue obviada en el plano de Delimitación de suelo Urbano.

5º Por otra parte en base a la superficie total de suelo urbano ampliada, a las características de la única finca afectada y de la normativa de aplicación ABS (Edificación en Áreas de Borde Semiconsolidado) y de acuerdo con el segundo guión del punto 2 y del guión cuatro del punto 3 del Art. 23 de las NSP, que definen una parcela mínima de 300 m². a efectos de parcelaciones, un frente mínimo de parcela de 15 m., una ocupación máxima del 60% y retranqueos mínimos de 2 m. a todos los linderos, el incremento del número de viviendas que podrían edificarse serían 2 como máximo y la superficie correspondiente al volumen edificable sería inferior a 500 m²., estableciéndose para ello una edificabilidad de 0.35 m²/m² en esta parcela.

Benavente a 1 de marzo de 2012



FEDERICO GALVAN CASAS
Arquitecto

8. ANEXO: ACUERDO DE CORRECCION PROVISIONAL DE LA DESCRIPCION CATASTRAL



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA
Y HACIENDA DE ZAMORA

GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO

Procedimiento: Subsanación de discrepancias
Expediente: 00003846.49/12 Documento: 00607305

Identificación del bien inmueble
Referencia Catastral: 49229A0 3401912 0000 ZF
Localización: Polígono 034 Parcela 01912
Paraje PALOMARES
SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES (ZAMORA)



NT490004500411000607305

MARTINEZ ACEDO GREGORIO
CL IGLESIA 7
49610 SANTIBAÑEZ DE VIDRIALES
(ZAMORA)

ACUERDO DE CORRECCIÓN PROVISIONAL DE LA DESCRIPCIÓN CATASTRAL

Esta Gerencia, una vez realizadas las comprobaciones oportunas, ha detectado incorrecciones en la descripción catastral del bien inmueble arriba identificado.

D. Gregorio Martínez Acedo, manifiesta discrepancias en la Base de Datos de Catastro, con las fincas de su propiedad, sitas en Tardemézar, municipio de Santibañez de Vidriales, provincia de Zamora, de referencias catastrales: 3127307 TM5632N 0001 TK y 49229A0 0341912 000 ZF. A tal efecto presenta: fotocopia de su DNI, escritura de compraventa, plano urbanístico y plano de concentración parcelaria, e informe del Ayuntamiento de inicio de Expediente de modificación puntual del proyecto de delimitación del suelo urbano (al objeto de variar la situación de rústica a urbana) de los terrenos.

A la vista de la documentación aportada, se realiza el cambio de titularidad, y se aclara lo siguiente:

- La justificación de que una parte de la finca esté tipificada en Catastro como urbana, se debe a que la finca en cuestión, está afectada por una Delimitación de Suelo Urbano sin ordenanzas de 1977. Por tanto, dada la antigüedad de la Delimitación, y en virtud del artículo 15 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Zamora, aprobadas en 1998, y del artículo 30 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999, de 8 de abril; al realizar la revisión del municipio en el año 2001, se incluyó la parte de la finca afectada por los servicios urbanos, en suelo urbano a efectos tributarios.

No obstante, y dado que por un lado, la competencia para atribuir al suelo el carácter de urbano es del Ayuntamiento (artículos 3, 43 y 44 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999, de 8 de abril); y por otro, está iniciado un Expediente de modificación puntual del proyecto de delimitación del suelo urbano para la(s) finca(s) en cuestión, esta Gerencia queda a la espera de la resolución del expediente para realizar las modificaciones oportunas en coincidencia con el documento correspondiente.

- La causa por la que aparecen dos referencias catastrales para una misma finca, es instrumental para Catastro; la gestión de las fincas en el año 2001, en que se realizó la revisión del municipio, impedía la existencia de suelo rústico y suelo urbano en una misma referencia catastral. No obstante, y tal y como se indica en escritura de compraventa aportada, las dos referencias catastrales se corresponden con una única finca escritural y registral.

En su condición de interesado en el procedimiento de Subsanación de discrepancias³ iniciado, se le comunica la corrección provisional de la descripción catastral, conforme a los datos que se detallan en el presente acuerdo, concediéndole un plazo de 15 días, a partir de la recepción de este escrito, para que formule las alegaciones y aporte las pruebas que estime convenientes, período durante el cual podrá consultar el expediente.

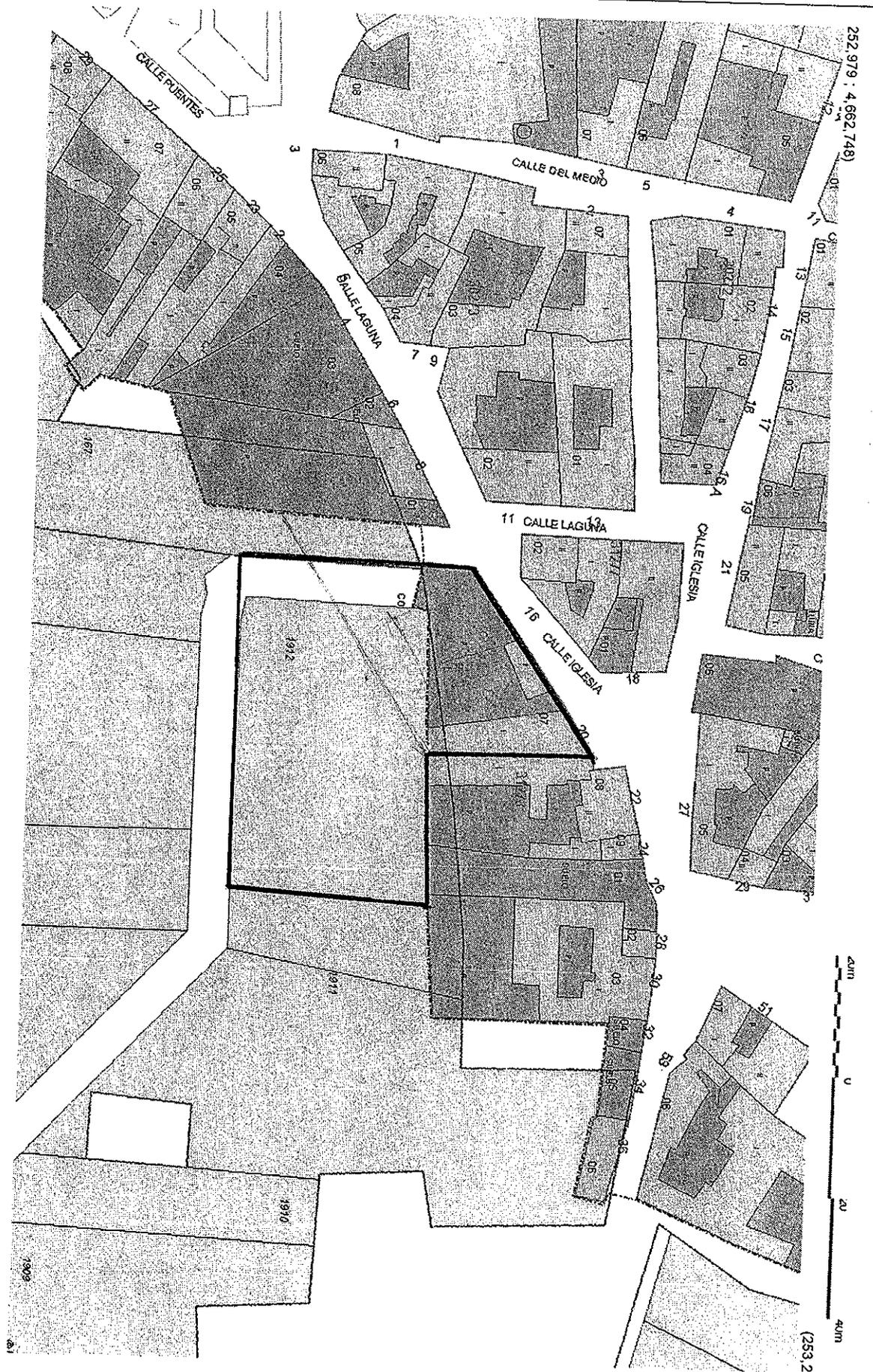
En caso de que no formule alegaciones o que las formuladas no se estimen procedentes, esta Gerencia, en virtud de las competencias que tiene atribuidas⁴, practicará dicha corrección con carácter definitivo. Dicha alteración tendrá efectos en el Catastro Inmobiliario desde el día siguiente al de la finalización del plazo de alegaciones.

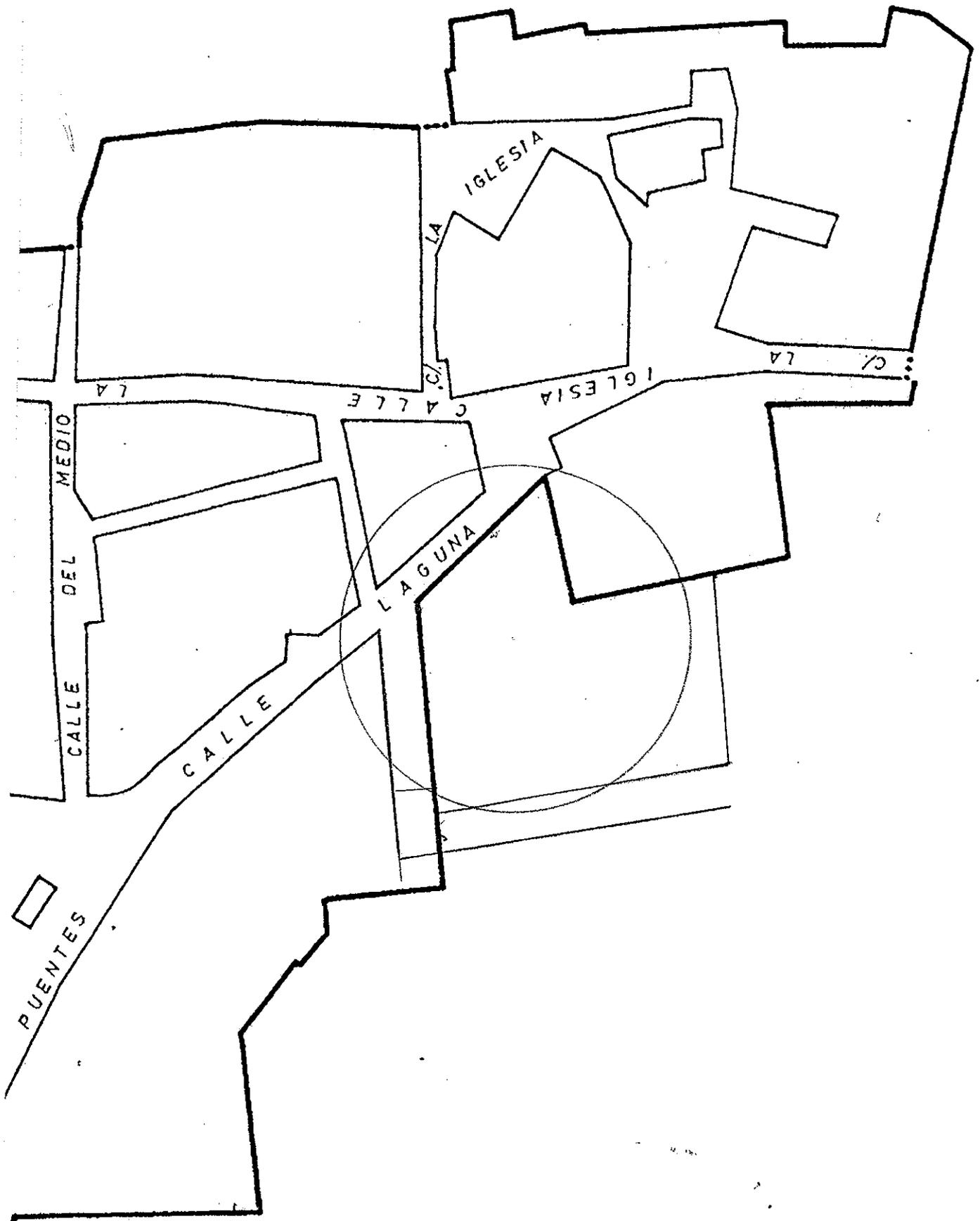
RECURSOS Y RECLAMACIONES⁵

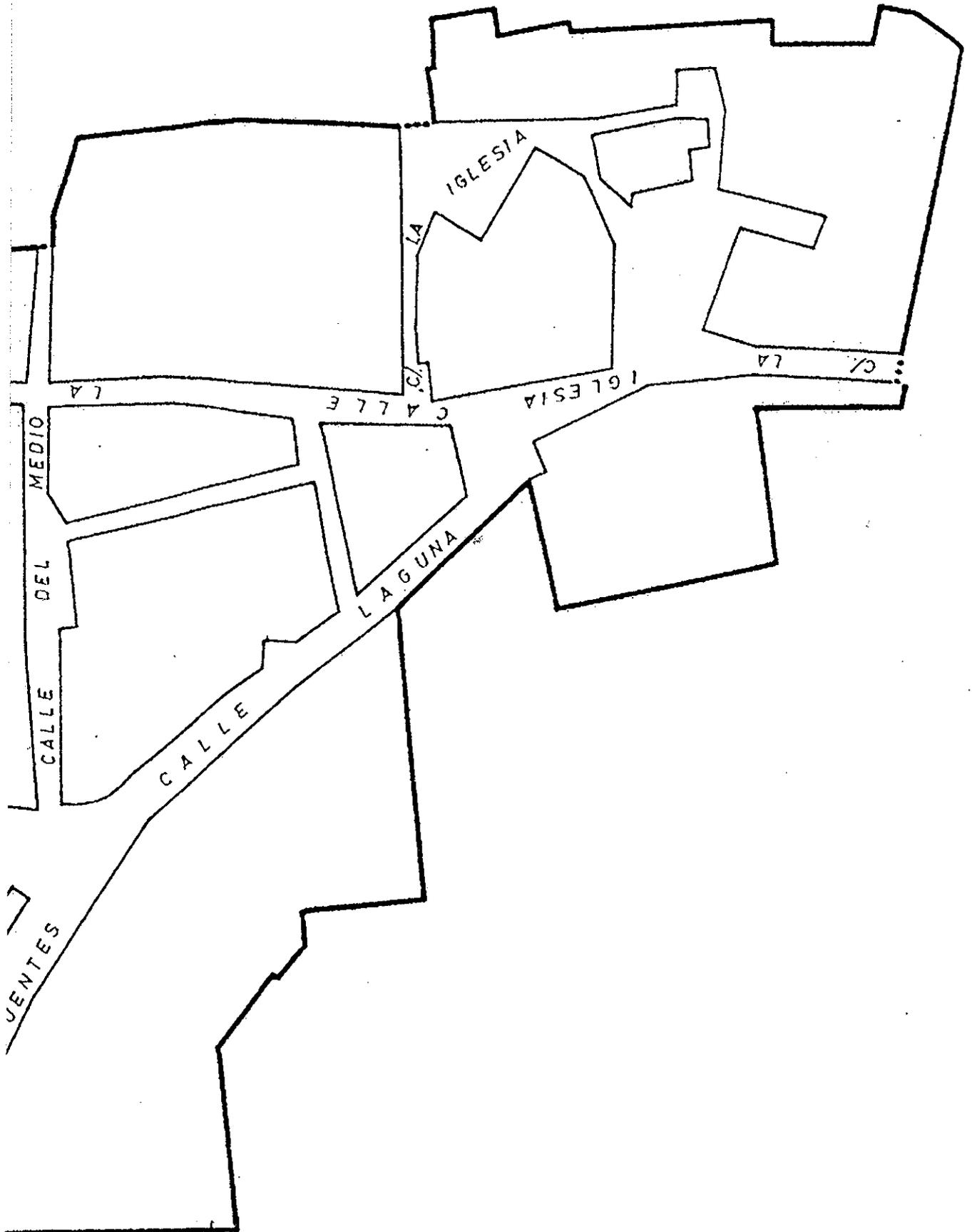
Contra este acuerdo puede interponer reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-administrativo Regional en el plazo de UN MES, contado a partir del día siguiente al de la finalización del plazo de alegaciones citado. No obstante, lo podrá interponer directamente ante el Tribunal Económico-administrativo Central si el valor catastral del bien inmueble es superior a 1.800.000 €.

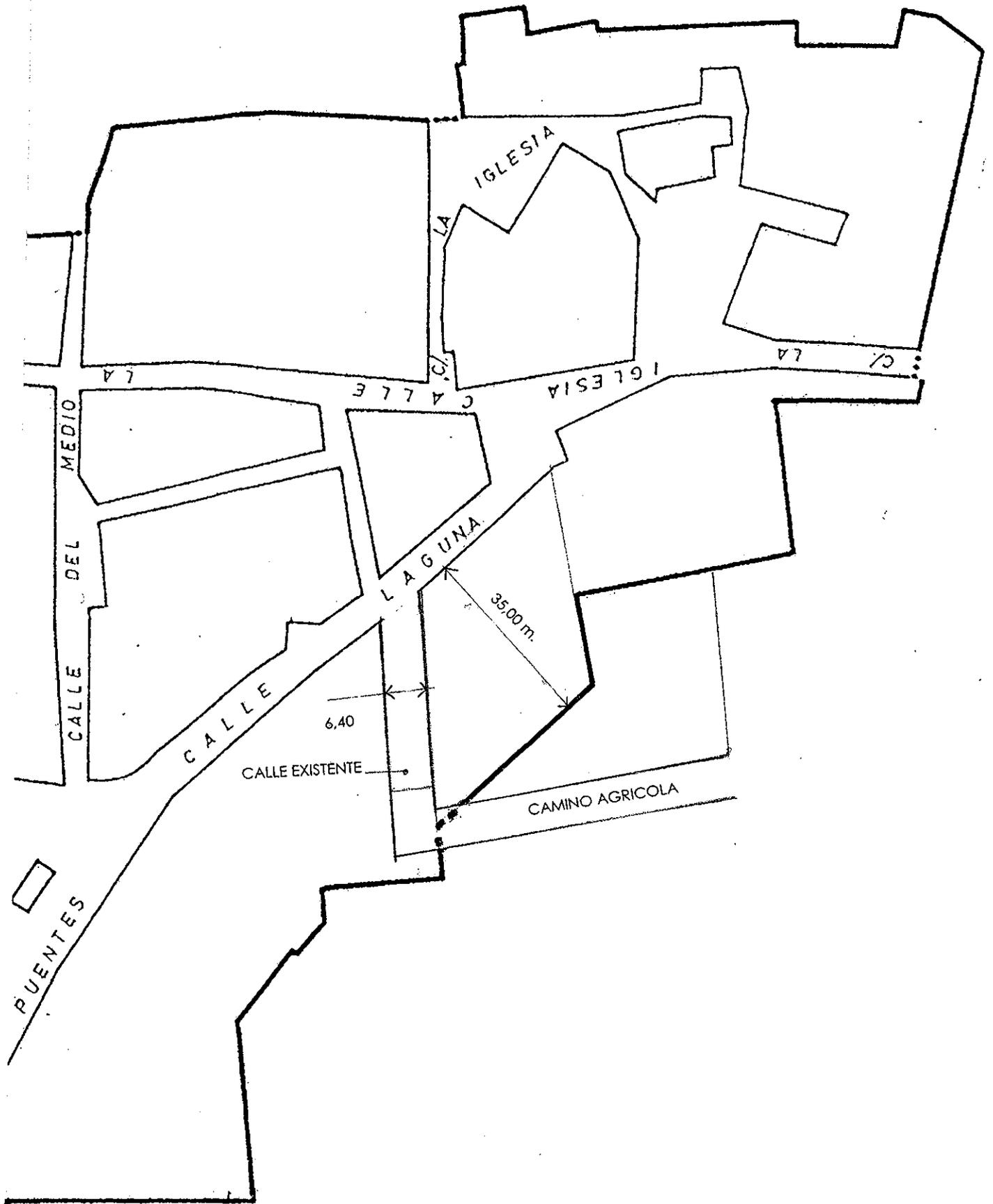
Con carácter potestativo y previo a dicha reclamación puede interponer recurso de reposición ante esta Gerencia en el mismo plazo, no siendo posible la interposición simultánea de ambos recursos.

PLANO 1. SITUACION RESPECTO AL PLANO CATASTRAL E: 1/1000

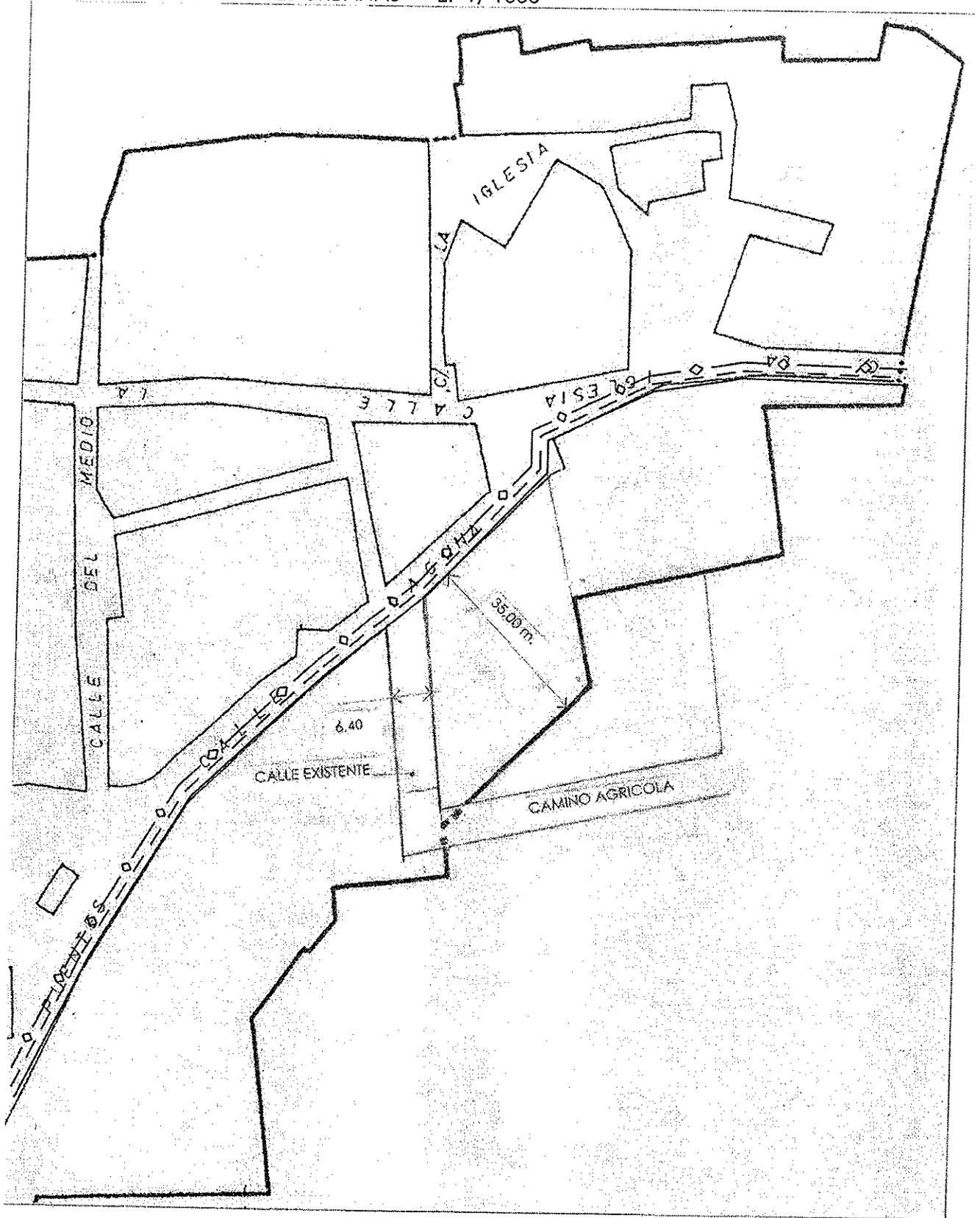








PLANO 5. INSTALACIONES URBANAS E: 1/1000



- ◊ — RED DE BAJA TENSION
- - - RED DE SANEAMIENTO
- — — RED DE ABASTECIMIENTO