

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES
DE SANTIBAÑEZ DE TERA (ZAMORA)**

AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO
PARCELA 81, POLIGONO 12.
SITRAMA DE TERA - SANTIBAÑEZ DE TERA - (ZAMORA)
Referencia Catastral 49228A012000810000JR

PROMOTOR
JULIAN JOSÉ FUENTES GARCÍA

ARQUITECTO
OVIDIO VILLAR DONADO

Noviembre de 2018

INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. AUTOR DEL ENCARGO
- 1.2. REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN
- 1.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Y FINES
- 1.4. PLANEAMIENTO VIGENTE
- 1.5. PLANOS DE INFORMACIÓN
- 1.6. PATRIMONIO CULTURAL. Conclusiones estudio arqueológico.
- 1.7. JUSTIFICACIÓN DE NO EXISTENCIA DE RIESGOS NATURALES
- 1.8. DOCUMENTO FOTOGRÁFICO Y REFERENCIA CATASTRAL

2. MEMORIA VINCULANTE

- 2.1. ENCUADRE LEGAL
- 2.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
- 2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 2.4. AMBITO DE APLICACIÓN
- 2.5. CONCLUSIÓN
- 2.6. PLANOS DE ORDENACIÓN
 - PLANO DE ORDENACIÓN URBANISTICA U.0.5. e.1/1000
 - PLANO DE ORDENACIÓN URBANISTICA U.0.6. e. 1/500
 - PLANO DE ORDENACIÓN URBANISTICA U.0.7. e. 1/1000.INFRAESTRUCTURAS

3. ANEXOS

- 3.1. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADA

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. AUTOR DEL ENCARGO

Se realiza la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Santibáñez de Tera, en el núcleo urbano de Sitrama de Tera, por encargo de D. Julián José Fuentes García, con NIF. 11966552C. Como propietario de la parcela nº 81 del polígono 12 de Sitrama de Tera (Ayuntamiento de Santibáñez de Tera)

1.2. REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN

Esta modificación se redacta por el Arquitecto D. Ovidio Villar Donado colegiado nº 2672 del Colegio Oficial de Arquitectos de León.

1.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Y FINES

El presente documento de Modificación Puntual, tiene por objeto modificar el perímetro del suelo urbano en la localidad de Sitrama de Tera, municipio de Santibáñez de Tera, ampliando su superficie en el ámbito que se describe en el punto 2.4 de esta memoria, con el fin de posibilitar la edificación en dicho ámbito.

1.4. PLANEAMIENTO VIGENTE

La localidad de Sitrama de Tera pertenece al municipio de Santibáñez de Tera, que cuenta con Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión con fecha de 27 de mayo de 2004, publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León el 6 de octubre de 2004.

Así mismo existe una Modificación Puntual de las NUM que afecta al frente de calle de esta parcela y que se denomina: MODIFICACIÓN DE LAS NUM. RECLASIFICACIÓN DE SUELO RUSTICO A URBANO EN LA PARCELA 213 DEL POLÍGONO Nº 14, EN SU

ANEJO DE SITRAMA DE TERA, aprobada el 19 de marzo de 2014 y publicada el 7 de abril de 2014.

1.5. PLANOS DE INFORMACIÓN

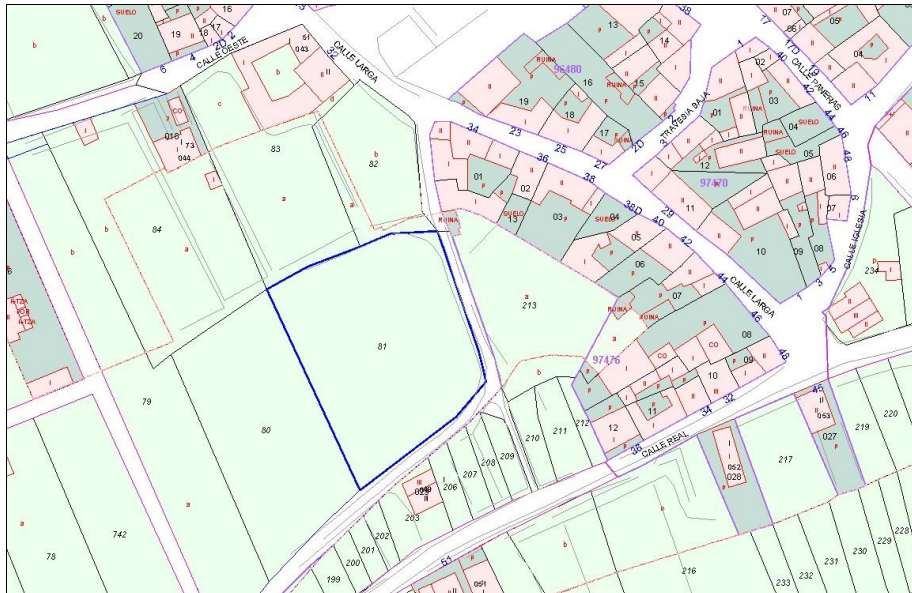
Se adjuntan 4 planos de información en los que se reflejan los esquemas gráficos de las infraestructuras existentes, la estructura de la propiedad del suelo urbano en la zona objeto de la modificación, así como el esquema de ordenación detallada propuesta por las Normas en vigor.

La numeración es la siguiente:

- Plano de situación y emplazamiento U.0.1. e. 1/1000 y e.1/5000
- Plano de información urbanística U.0.2. e. 1/1000
- Plano de información urbanística U.0.3. e. 1/500
- Plano de información urbanística U.0.4. e. 1/1000 - infraestructuras

**NOTA: Los esquemas de las infraestructuras en la localidad de Sitrama son los esquemas existentes antes de la Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales, aprobada el 19 de marzo de 2014 y publicada el 7 de abril de 2014, dado que estos no están realizados a día de hoy.

PLANO PARCELARIO CATASTRO - Referencia Catastral 49228012000810000JR



1.6. PATRIMONIO CULTURAL: Conclusiones estudio arqueológico.

En aplicación del artículo 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y su desarrollo en el Decreto 31/2007 de 17 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, art. 93.2.a): *“se realizarán los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en aquellos terrenos en los que con la aprobación, modificación o revisión del instrumento de planeamiento general, no hayan sido efectuados, así como en aquellos otros que con posterioridad a la aprobación definitiva del citado instrumento se incluyan en nuevos sectores. Las conclusiones serán tenidas en cuenta en la redacción del instrumento de planeamiento en desarrollo.”*

1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA NO EXISTENCIA DE RIESGOS NATURALES

Se hace constar que el ámbito a que se refiere la Modificación Puntual del Planeamiento General no está afectado por ningún riesgo, ni natural, ni tecnológico, según los datos consultados en la Agencia de Protección Civil de Castilla y León, y verificados en su página web (<http://www.geoportalpc.jcyl.es>).

1.8. DOCUMENTO FOTOGRÁFICO Y REFERENCIA CATASTRAL



Frente de calle y parcela nº 81 del polígono 12 a la derecha (dirección Sur)



Frente de calle y parcela nº 81 a la izquierda (dirección Norte)

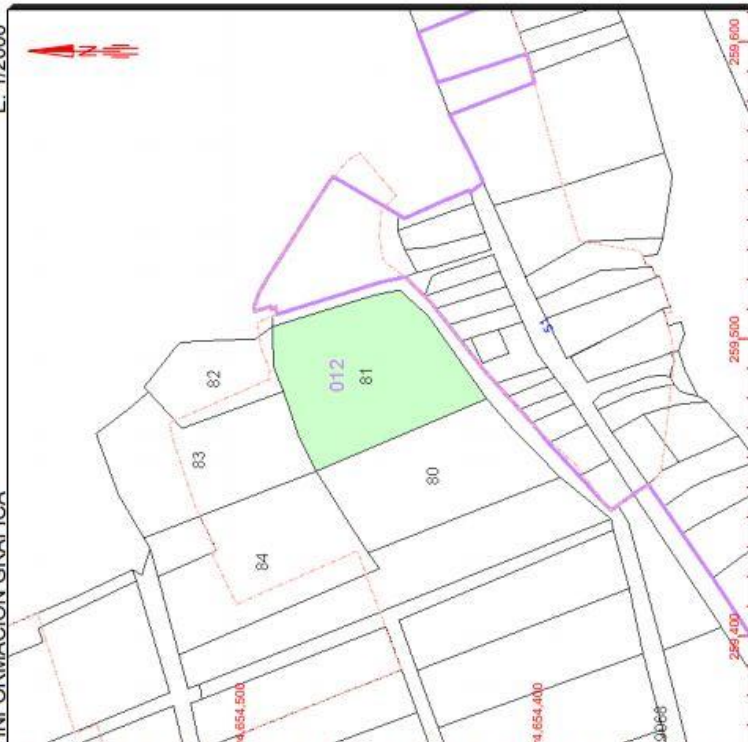


Dirección Sur de calle y conexión con la calle Real

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

E: 1/2000

INFORMACIÓN GRÁFICA



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

- 259.600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y abejas
- Limite zona verde
- Hidrografía

Miércoles, 14 de Noviembre de 2018

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
49228A012000810000JR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	Poligono 12 Parcela 81		
	LINAR.AR. SANTIBAÑEZ DE TERA [ZAMORA]		
USO PRINCIPAL	Agrario [Labor o labradío regadío 03]	AÑO CONSTRUCCIÓN	
CREDENCIE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	Poligono 12 Parcela 81		
	LINAR.AR. SANTIBAÑEZ DE TERA [ZAMORA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA	2.688

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. ENCUADRE LEGAL

Se redacta la presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Santibañez de Tera, en el núcleo de Sitrama de Tera, teniendo como amparo legal lo dispuesto en el artículo 167 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

“Los instrumentos de planeamiento urbanístico 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 en los artículos siguientes.”

2.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La conveniencia y oportunidad de proceder a la modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Santibañez de Tera, en el núcleo de Sitrama de Tera, aludida en este documento, viene determinada por la iniciativa del promotor en este momento, teniendo además en cuenta que la determinación que se pretende modificar no tendrá, en ningún caso, incidencia negativa sobre el modelo territorial definido ni sobre la ordenación general vigente.

La modificación del perímetro del suelo urbano establecido en las Normas Urbanísticas en vigor se ajustará a lo establecido en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En base a los objetivos y fines especificados en apartados anteriores, la Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Santibáñez de Tera, en el núcleo de Sitrama de Tera, se plantea en el punto siguiente:

Inclusión en el suelo urbano consolidado de la parte de la parcela 81 del polígono 12, que se encuentra anexa al casco urbano.

La parcela está clasificada como Suelo Rústico Común y tiene una superficie total de parcela de 2.688 m².

En la presente Modificación se trata de incluir en suelo urbano la superficie de la parcela que se encuentra anexa al casco consolidado y que cuenta con una superficie de 930,00 m², dejando los 1.758,00 m² restantes como Suelo Rústico Común.

La finca en la que se plantea la modificación puntual es de titularidad privada. La parcela se sitúa anexa al Suelo Urbano Consolidado como se puede comprobar en la documentación gráfica de este documento, con un frente a vial hormigonado que une la calle Larga con la calle Real que ya se indica en el plano de infraestructuras 1.2.2. de las Normas Urbanísticas Municipales. Con esta modificación se pretende completar la malla urbana existente en el entorno de esta calle redefinida en la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales, aprobada el 19 de marzo de 2014 y publicada el 7 de abril de 2014, reforzando el papel de conexión entre la calle Larga y la Calle Real ensanchándose en la parte Urbana y dando conexión con el tramo pavimentado hasta el pasaje peatonal que une con la calle Real.

La localidad de Sitrama de Tera, al igual que todas las poblaciones del su entorno está asistiendo a una constante disminución de la población así como al envejecimiento de la misma, este fenómeno ha supuesto una disminución entorno al 17% en los últimos 10 años, y el futuro del municipio no es muy halagüeño en este sentido, por este motivo entendemos que es de interés público favorecer la incorporación de nuevas familias a la localidad, e intentar fijar la población con familias jóvenes que pretenden instalarse en Sitrama de Tera.



JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN SOBRE ORTOFOTO

El artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece que cuando la modificación puntual afecte al suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 o más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 m cuadrados o más.

Dado que la modificación que nos ocupa se encuentra rodeada y próxima a zonas de ordenanza ZONA 1 – NIVEL 2. y que La parcela resultante de la ordenación detallada cumple con los requisitos del capítulo 2 desde el art. 6.2.1. al art. 6.2.13. de las Normas Urbanísticas Municipales de Santibáñez de Tera para la calificación de Zona 1-Nivel 2, dado que la superficie es superior a 150,00 m² (930,00 m²), y el frente a vial mínimo (8,00 m) y diámetro mínimo círculo inscrito (Ø 8 m) asignados a la mencionada ordenanza.

Se asigna igualmente en esta modificación un máximo de 4 viviendas para el área ampliada y una edificabilidad máxima para la zona ampliada de 499,00 m². De esta forma, no se superaría el límite de 500,00 m² de edificabilidad ni el número máximo de viviendas

establecido por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León por lo que no sería preciso prever un incremento de reservas.

El vigente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece en su artículo 23 los criterios de clasificación de Suelo Urbano de la siguiente forma:

1. *El suelo urbano es el conjunto de terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización. A tal efecto deben clasificarse como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que por tanto cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Tanto el acceso como los servicios citados deben cumplir los siguientes requisitos:*
 - a) *Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.*
 - b) *Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.*

La parcela cuenta con los servicios urbanísticos exigidos en el artículo 23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como para servir a las que permiten las Normas Urbanísticas de Santibañez de Tera, una vez aprobada la modificación. Con los criterios apuntados, la parcela objeto de la presente modificación puntual, situada en la localidad de Sitrama de Tera (municipio de Santibañez de Tera), puede clasificarse en como Suelo Urbano Consolidado, en los términos definidos en este documento.

La parcela cuenta con:

- a) Acceso por vía pública integrada en la malla urbana y transitable por vehículos automóviles.

b) Los siguientes servicios, disponibles a 35 metros de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes:

1º. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución, con una dotación mínima de 200 litros por habitante y día.

2º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales capaz de evacuar los caudales citados en el punto anterior.

3º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión, con una dotación de 3 kW por vivienda.

Como condición previa a la edificación dichos terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado.

Se manifiesta el compromiso expreso de urbanizar la zona afectada por la ampliación de suelo, con arreglo a lo determinado por la correspondiente ordenación detallada.

Respecto a lo establecido en el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, para modificaciones que aumenten el volumen edificable con destino privado, en más de 500,00 m², por cada 100,00 m² que aumente, debe exigirse una reserva de 20,00 m² de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público. Se reitera que en este sentido se establece una limitación específica para la parcela la ampliación propuesta de 499,00 m² de edificabilidad total. Así mismo se establece la limitación máxima de 4 viviendas para el área ampliada. Lo cual significa al amparo de lo establecido en el citado art 173 del RUCyL, que no se precisa prever la dotación de reservas.

La Ordenanza de aplicación en la zona de ampliación de suelo urbano es la denominada Zona 1, Nivel 2, de las Normas Urbanísticas Municipales de Santibáñez de Tera, con las siguientes limitaciones:

- La ocupación máxima vendrá fijada por los retranqueos y fondo máximo permitidos por la ordenanza de aplicación, dos alturas (baja y primera) y bajo cubierta, y 6,50 m a cornisa y una edificabilidad máxima para la totalidad del área ampliada de 499,00 m².

Se considera oportuno advertir que cualquier modificación de las condiciones vinculantes (ordenación, ordenanza de aplicación, número de parcelas o de viviendas...) que implique un aumento del aprovechamiento, deberá tramitarse como modificación de las Normas Urbanísticas.

2.4. ÁMBITO DE LA APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de la presente Modificación Puntual afecta al área señalada en la documentación gráfica que se adjunta.

La parcela catastral afectada por la modificación es la siguiente:

SITUACIÓN	Parcela 81, polígono 12
REFERENCIA CATASTRAL	49228A012000810000JR
SUPERFICIE	2.688,00 m²

La ordenanza de aplicación asignada es Zona 1, Edificación entre Medianeras, Nivel 2, con el límite de 4 viviendas como máximo y una edificabilidad total para todas ellas de 499,00 m².

La superficie que se aumenta de suelo urbano en Sitrama de Tera asciende a 930,00 m².

2.5. CONCLUSIÓN

La modificación puntual cambia la clasificación y la categorización de una parte de la parcela 81 del polígono 12, referencia catastral 49228A012000810000JR.

La zona que se incluye en suelo urbano asciende a 930,00 m².

La ordenanza de aplicación asignada es la Zona 1, Edificación entre Medianeras, Nivel 2, con el límite de 4 viviendas unifamiliares, y una edificabilidad máxima en el área ampliada de a 499,00 m².

Se hace constar que el ámbito a que se refiere la modificación puntual del planeamiento general no está afectada por ningún riesgo, ni natural ni tecnológico.

Es preceptivo ponerse en comunicación con la Consejería o el Servicio Territorial de Cultura en el caso de aparición de cualquier tipo de evidencia arqueológica, según marca la ley vigente.

El promotor se compromete a realizar las obras de urbanización para que los terrenos de la ampliación alcancen la condición de solar, y ceder al Ayuntamiento la parte correspondiente a viales definida en los planos de ordenación modificados.

Las obras a realizar para alcanzar la condición de solar son las siguientes:

- Soterramiento y entubado del canal de riego que discurre a la derecha de la parcela entrando en el vial desde la calle Larga, así mismo se realizará la pavimentación del resto de calle afectada hasta alcanzar el ancho propuesto por esta modificación.
- Se dotará a la parcela de abastecimiento de agua desde la red que pasa por la calle Larga mediante un ramal hasta el pie de parcela.
- Se realizará la conexión de la red de saneamiento mediante un pozo de registro a pie de parcela conectado a la red general que pasa por la calle Larga.
- El suministro de electricidad se realiza mediante la conexión con la línea de baja tensión desde el punto que indique la compañía suministradora.

Estimando que la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de Santibañez de Tera, en el núcleo de Sitrama de Tera (Zamora), ha sido redactada con arreglo a las condiciones de la legislación urbanística vigente, se eleva al Excmo. Ayuntamiento de Santibañez de Tera para que, sometido a conocimiento de la corporación Municipal, pueda procederse a su tramitación hasta su aprobación definitiva.

2.6. PLANOS DE ORDENACIÓN

Se modifica el Plano de Ordenación 0.2.2. de las NUM. y los planos de Ordenación urbanística 1 y ordenación urbanística 2 de la Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales reclasificación de suelo rústico a urbano en la parcela 213 del polígono nº 14, en su anejo de Sitrama de Tera, aprobada el 19 de marzo de 2014 y publicada el 7 de abril de 2014, plano nº 06 y plano nº 07.

Se presentan los siguientes planos de Ordenación Urbanística:

El plano de Ordenación urbanística U.0.5 a escala 1/1000.

El plano de Ordenación urbanística U.0.6 a escala 1/500.

El plano de Ordenación urbanística U.0.7 de la dotación de infraestructuras a escala 1/1000.

En Benavente a 14 de noviembre de 2018



Fdo.: Ovidio Villar Donado. Arquitecto.

Colegiado nº 2672 del C.O.A.L.