

**MODIFICACION PUNTUAL
DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE TAMAMES
SECTOR "ED-11"
POLIGONO 501, PARCELA 5143
TAMAMES, (SALAMANCA)**



PROMOTORES:
D. MANUEL ANDRES MARTIN MORETA
DNI 16262590A
D^a. MARIA ANGELES PARRA GARCIA
DNI 08106812W

AUTOR:
JOSE ANTONIO CERVERA MADRAZO
ARQUITECTO - 3.282 COAL
AVENIDA DE ITALIA N^o8, 1^o - 16
37006 – SALAMANCA
923 25 65 21 – josecervere@arquinox.es

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1.- ANTECEDENTES.
- 1.2.- AUTOR DEL ENCARGO.
- 1.3.- REDACTOR.
- 1.4.- ENCUADRE LEGAL.
- 1.5.- TRAMITACIÓN.

2.- MEMORIA VINCULANTE

- 2.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
- 2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. INTERÉS PÚBLICO.
- 2.3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
 - 2.3.1.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA PRIVADA VINCULADA A LA MODIFICACIÓN.
 - 2.3.2.- DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE DE VÍA PÚBLICA VINCULADA A LA MODIFICACIÓN.
- 2.4.- DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN CON RESPECTO A LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES.
- 2.5.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.
- 2.6.- TRÁMITE AMBIENTAL

3.- ANEXOS

- 3.1.- INFORME ARQUEOLOGICO
- 3.2.- FICHA ORDENACION GENERAL DEL SECTOR "ED-11"
- 3.3.- FICHA URBANISTICA SUELO RUSTICO CON PROTECCION AGROPECUARIA SEGÚN NORMAS ACTUALES
- 3.4.- DOCUMENTACION FOTOGRAFICA
- 3.5.- NOTA SIMPLE

PLANOS ACTUALES NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES TAMAMES

- PLANO 6.- PLANO DE ORDENACION
CATEGORIAS DEL SUELO / DELIMITACION DE SECTORES
- PLANO 7.- PLANO DE ORDENACION
CALIFICACION DEL SUELO / ALINEACIONES Y RASANTES

PLANOS MODIFICADOS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES TAMAMES

- PLANO 6A.- PLANO DE ORDENACION
CATEGORIAS DEL SUELO / DELIMITACION DE SECTORES
- PLANO 7A.- PLANO DE ORDENACION
CALIFICACION DEL SUELO / ALINEACIONES Y RASANTES

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Antecedentes.-

El término municipal de Tamames (Salamanca) cuenta con planeamiento urbanístico propio, las Normas Urbanísticas Municipales de Tamames, aprobadas el 27 de julio de 2004 y publicadas en el BOCYL el 15 de octubre de 2004.

1.2. Autor del encargo.-

La redacción del presente documento ha sido encargada por D. MANUEL ANDRES MARTIN MORETA, con DNI 16262590A y D^a. MARIA ANGELES PARRA GARCIA DNI 08106812W como propietarios de los terrenos.

1.3. Redactor.-

El redactor del presente documento es el Arquitecto D José Antonio Cervera Madrazo, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de León, Delegación de Salamanca con el número 3.282, y con domicilio profesional en la calle Edison nº 2, 7º B (Salamanca).

1.4. Encuadre legal.-

La normativa urbanística de obligado cumplimiento en Tamames es:

1. Normas Urbanísticas Municipales de Tamames (BOCyL 15 de octubre de 2004).

2. Ley de Urbanismo de Castilla y León:

- Aprobado por Ley 5/1999 de 8 de Abril (BOCyL 15 abr. 1999).
- Modificado por Ley 10/2002, de 10 de Julio (BOCyL 12 jul. 2002).
- Modificado por Ley 21/2002, de 27 de Diciembre (BOCyL 30 dic. 2002).
- Modificado por Ley 13/2003, de 23 de Diciembre (BOCyL 30 dic. 2003).
- Modificado por Ley 13/2005, de 27 de Diciembre (BOCyL 29 dic. 2005).
- Modificado por Ley 9/2007, de 27 de Diciembre (BOCyL 28 dic. 2007).
- Modificado por Ley 4/2008, de 15 de Septiembre (BOCyL 18 sep. 2008).
- Modificado por Ley 17/2008, de 23 de Diciembre (BOCyL 29 dic. 2008).

3. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- Aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de Enero (BOCyL 2 feb 2004).
- Modificado por Decreto 99/2005, de 22 de Diciembre (BOCyL 26 dic. 2005).
- Modificado por Decreto 68/2006, de 5 de Octubre (BOCyL 11 oct. 2006).
- Modificado por Decreto 6/2008, de 24 de Enero (BOCyL 25 ene. 2008).
- Modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL 17 jul. 2009).

4. Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León:

- Aprobado por Ley 10/1998 de 5 de Diciembre (BOCyL 10 dic. 1998).
- Modificado por Ley 13/2003, de 23 de Diciembre (BOCyL 30 dic. 2003).
- Modificado por Ley 9/2004, de 28 de Diciembre (BOCyL 31 dic. 2004).
- Modificado por Ley 13/2005, de 27 de Diciembre (BOCyL 29 dic. 2005).

Y cuanta legislación sectorial de régimen local o específico de la Comunidad de Castilla y León sea de aplicación.

1.5. Tramitación.-

Para tramitar la presente Modificación Puntual ha de seguirse el procedimiento establecido por en el art. 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en lo que es aplicación para el presente caso.

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. Objeto de la modificación puntual.-

El objeto de la presente modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Tamames (Salamanca) es cambiar la clasificación de una parcela de 1.191 m² perteneciente en la actualidad a la parcela 5.143 polígono 501, con número de referencia catastral 37318A501051430000EQ, clasificada como suelo rustico con protección agrícola a suelo urbano no consolidado conformando un nuevo sector denominado “ED-11”.

Las ordenanzas que serán de aplicación para la parcela edificable son las recogidas en las Normas Municipales de Tamames para suelo urbano no consolidado y se acompañan en la documentación complementaria que se recoge en el presente documento.

El planeamiento vigente afectado son las con Normas Urbanísticas Municipales de Tamames de fecha de publicación en el BOCYL de 15 de octubre del 2.004.

La finca objeto de la presente modificación, tiene los siguientes linderos:

Norte:	Polígono 501 Parcelas 5140, 5141 y 5142.
Este:	Polígono 501 Parcela 5144.
Oeste:	Vía pública calle Fuente Herrero.
Sur:	Vía pública calle Calvo Sotelo.

2.2. Justificación de la conveniencia de la Modificación Puntual. Interés Público.-

El motivo de la propuesta de modificación puntual es propiciar que en la finca a incluir en suelo urbano no consolidado, pueda ser edificada una vivienda unifamiliar.

Se considera que la parcela edificable debe clasificarse como suelo urbano ya que de acuerdo con lo establecido en el artículo 23.1.a. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, deben considerarse como urbanos los terrenos que cuenten con acceso integrado en la malla urbana, con servicio de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Tanto el acceso como los otros servicios deben 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 (art. 23.1.a.1º del RUCyL) y estar disponibles a una distancia máxima de 50 m. de la parcela. El acceso deberá ser una vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles (art.23.1.a.2º). En la actualidad las infraestructuras existentes y las autorizadas pueden dar suministro a la vivienda que se proyecta y se sitúan a pie de parcela.

Dentro del suelo urbano la parcela se incluye en la categoría de suelo urbano no consolidado, similar a la que tienen los terrenos próximos.

Es conveniente la presente modificación puntual, en lugar de una revisión del instrumento de ordenación, por la escasa entidad de superficie que se incluye.

Con la presente modificación se podrán construir dos viviendas unifamiliares que, desde el punto de vista del interés público, representan una pequeña contribución a la consolidación de la población en una comarca en lento pero continuado declive desde los años 60, tanto poblacional como económico.

Las nuevas viviendas, ya sean como primera o segunda residencia, aseguran la presencia de personas en estos núcleos urbanos de la zona sur de la provincia, al contrario de lo que ocurre con la mayoría de viviendas antiguas con malas condiciones de habitabilidad.

Estas viviendas se encuentran en su mayor parte deshabitadas, sus propietarios son, por lo general, personas de avanzada edad, cuyas circunstancias económicas no suelen permitir acometer obras de acondicionamiento o mejora de habitabilidad en las mismas y por otro lado, no suelen mostrarse de acuerdo con reconstrucciones o ventas a terceros por motivos principalmente sentimentales, por lo que se produce una importante falta de suelo edificable en el municipio.

2.3. Ámbito de actuación de la modificación puntual.

Los terrenos objeto de la presente Modificación Puntual pertenecen, a la parcela con referencia catastral:

37318A501051430000EQ con una superficie catastral de 1.253 m² y una superficie medida de 1.156 m².

Siendo sus propietarios:

D. MANUEL ANDRES MARTIN MORETA, DNI 16262590A

D^a. MARIA ANGELES PARRA GARCIA DNI 08106812W

SUPERFICIE TOTAL AMPLIACIÓN DEL SUELO URBANO 1.156 m²

Estado actual

-Usos existentes

Los terrenos afectados por la Modificación Puntual no tienen ningún uso ni actividad.

La parcela tiene un alambrado con puertas de acceso metálicas como único cerramiento en los linderos con la vía pública, y una cerramiento de pared de piedra en la separación de con las parcelas privadas.

Se aportan fotografías del estado actual como documentación adjunta.

-Viario existente perimetral

Como se indicó en el apartado 2.1, los linderos sur y oeste de la parcela son vías públicas, la calle Fuentes Herrero y la calle Calvo Sotelo que presenta una acera pavimentada de 2 metros de anchura y una zona ajardinada de 1,65 metros como separación con el tráfico rodado. Esta acera deja libre un acceso rodado a la parcela.

-Infraestructuras

La parcela cuenta en las proximidades con las siguientes infraestructuras:

Red eléctrica.

Alumbrado público.

Abastecimiento de agua.

Alcantarillado.

Telefonía.

2.4.- Determinaciones que se alteran con respecto a las normas urbanísticas municipales.-

La documentación afectada por la presente modificación puntual es exclusivamente gráfica.

Se modifica únicamente los planos:

PLANO 6.- PLANO DE ORDENACION

CATEGORIAS DEL SUELO
DELIMITACION DE SECTORES

PLANO 7.- PLANO DE ORDENACION

CALIFICACION DEL SUELO
ALINEACIONES Y RASANTES

de las Normas Urbanísticas Municipales de Tamames.

2.5. Análisis de la influencia de la modificación puntual sobre el modelo territorial y la ordenación general vigente.-

La modificación propuesta no influye sobre el modelo territorial definido en el instrumento de ordenación del territorio vigente, que en este caso son las Normas Urbanísticas Municipales de Tamames, ya que no se altera ninguna de sus determinaciones.

Las reservas de suelo se materializarán en el planeamiento de desarrollo del sector de nueva creación.

La modificación que se propone no se ve afectada por ninguna situación de riesgo, lo que se hace constar en la presente memoria en cumplimiento del artículo 12.1. de la Ley 14/2007, de 28 de Marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León..

2.6. Trámite ambiental.-

La Modificación no incide en ninguno de los supuestos de Trámite ambiental contenidos en el art. 52 bis de la Ley 4/2008, puesto que no se clasifica suelo urbano o urbanizable no colindante con suelo urbano de un núcleo de población existente; no se modifica la clasificación de vías pecuarias, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural; tampoco se modifica la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o de la Red Natura 2000;

Salamanca, julio de 2015



José A. Cervera Madrazo
Arquitecto

3. ANEXO

3.1. Informe arqueológico.-

Teniendo en cuenta la escasa entidad de la modificación propuesta, no se ha realizado un informe arqueológico del solar, proponiéndose como alternativa realizar un seguimiento arqueológico, por un arqueólogo titulado durante la ejecución de las excavaciones previstas para la construcción de las viviendas.

En caso de aparición de algún resto o si el arqueólogo lo considera oportuno, se efectuaría el correspondiente informe.

3.2.- Ficha ordenación general del sector “ED-11”

USO PREDOMINANTE:	RESIDENCIAL, vivienda unifamiliar, aislada y pareada.
PLAZO ORDENACION DETALLADA:	6 años
EDIFICABILIDAD MAXIMA:	0,5 m ² /m ²
DENSIDAD MINIMA:	10 viv/ha
DENSIDAD MAXIMA:	20 viv/ha
NUMERO MAX. DE VIVIENDAS:	2 viviendas
INDICE DE INTEGRACION SOCIAL:	0% (1)
CESIONES Y RESERVAS:	Según art. 44.3 de la Ley de Urbanismo
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación o cooperación.

(1) Se ha tenido en cuenta la extensión y destino del sector, para autopromoción de vivienda unifamiliar aislada.

3.3.- Ficha urbanística suelo rustico con protección agropecuaria, según normas actuales

Tomás Martín Martín, Arquitecto.

133

Normas Urbanísticas Municipales, Tamames.

2.- USOS PERMITIDOS.

Casetas de aperos de labranza (Máximo: 6 m2. construidos).

Instalaciones destinadas al riego o drenaje de terrenos.

Actividades destinadas a la protección, conservación o mejora de las características ambientales y los recursos agropecuarios.

Cerramientos de fincas según sistemas tradicionales:

Vivienda Unifamiliar, corrales domésticos.

AYUNTAMIENTO DE TAMAMES

860
19 Nov 2001

3.- USOS AUTORIZABLES.

Infraestructuras cuyo emplazamiento en esta categoría de suelo resulte imprescindible.

Dotaciones con informe de viabilidad del promotor.

4.- USOS PROHIBIDOS.

El resto de usos no permitidos o autorizables.

5.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN- OCUPACIÓN

- Distancia máxima a límites 10m.
- Retranqueos: no se fijan.
- Edificabilidad 1 M2/M2
- Altura Máxima: 8 m. a cumbre, 2 Plantas.
- Diseño y materiales en consonancia con el ambiente.

ARTICULO 183.- PROTECCION AGROPECUARIA.

1.- NORMA DE CARACTER GENERAL.

Dado el carácter básicamente productivo de las áreas que constituyen esta categoría, serán usos preferentes aquéllos que mantengan la capacidad productiva de los recursos.

2.- USOS PERMITIDOS.

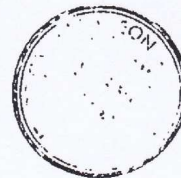
Casetas de apero de labranza (Máximo: 6 m2. construidos).

Refugios agrícolas (Máximo: 15 m2. construidos).

Viveros e invernaderos.

Instalaciones destinadas al riego o drenaje de terrenos.

Actividades destinadas a la protección, conservación o mejora de las características ambientales y los recursos agropecuarios.

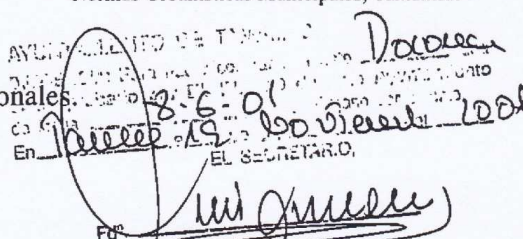


Tomás Martín Martín, Arquitecto.

134

Normas Urbanísticas Municipales, Tamames.

Cerramientos de fincas según sistemas tradicionales.



3.- USOS AUTORIZABLES.

Según el Art. 29.2 de la LUCyL, y por referencia el Art. 23, serán autorizables:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
- Obras públicas e infraestructura en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación o servicio.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, que no estén declarados fuera de ordenación.
- Actividades agropecuarias propias de la naturaleza del suelo, siempre que no requieran instalaciones o edificaciones mayores de 600 m², construidos por U.M.C. y 8 m, de altura en cumbre y quede garantizado el respeto a los valores paisajísticos.
- Infraestructuras cuyo emplazamiento en esta categoría de suelo resulte imprescindible. Instalaciones o edificaciones destinadas a la docencia o investigación agrarias.

4.- USOS PROHIBIDOS.

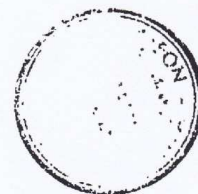
El resto de usos no permitidos o autorizables.

5.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN - OCUPACIÓN

- Parcela mínima: U.M.C.
- Retranqueos: 15 m.
- Edificabilidad 0,01 M²/M²
- Altura Máxima: 8 m. a cumbre.

ARTICULO 184.- RUSTICO COMUN.


1.- NORMA DE CARACTER GENERAL.



3.4.- Documentación fotográfica



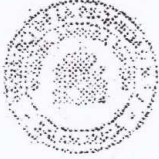
3.5.- Nota Simple



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 de Reglamento Hipotecario, ya 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.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SALAMANCA Nº 2
C/ SANTA BRIGIDA 8



Fecha de Emisión: DIEZ DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DOCE
IDUFIR: 37010001248954
Solicitante:
FINCA DE TAMAMES DE LA SIERRA Nº: 6596

DESCRIPCION DE LA FINCA

Naturaleza: RUSTICA: Rústica
Referencia Catastral: 37318A501051430000EQ Polígono: 501 Parcela: 5143
Localización: PARAJE FUENTE DEL HERRERO
Superficies: Terreno: doce áreas, cincuenta y tres centiáreas,
Linderos:
Norte, finca catastral 5140 de Mercedes Martín Matilla, finca 5141 de Tomás García Santiago y finca 5142 de Manuela Redondo Vicente
Sur, límite de suelo de naturaleza urbana
Este, finca 5144 de Tomás García Santiago
Oeste, límite de suelo de naturaleza urbana
Observaciones:
RUSTICA: Terreno, dedicado a cereal secano, en término municipal de Tamames de la Sierra, al sitio de La Fuente Herrero. Tiene una superficie de doce áreas y cincuenta tres centiáreas. Linda: Norte, finca catastral 5140 de Mercedes Martín Matilla, finca 5141 de Tomás García Santiago y finca 5142 de Manuela Redondo Vicente; Sur y Oeste límite de suelo de naturaleza urbana; Este, finca 5144 de Tomás García Santiago
Referencia catastral: 37318A501051430000EQ.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MARTIN MORETA, MANUEL ANDRES	16.262.590-A	3940	71	157	1
PARRA GARCIA, MARIA ANGELES	08.106.812-W				

- 100,000000% del pleno dominio con carácter ganancial, por título de compraventa, en virtud de escritura pública, autorizada por Carlos Higuera Serrano, en Salamanca, el día 30 de Abril de 2.012, número de protocolo 627/2012.
Fecha de la Inscripción: 10 de Mayo de 2.012

CARGAS

CARGAS POR PROCEDENCIA:
NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA: