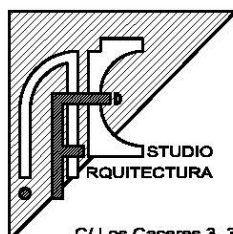


**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS
URBANISTICAS MUNICIPALES DE TAMAMES**
CAMBIO CATEGORIA SUELO DE PROPIEDAD SITUADA EN UNIDAD ED-7

Fecha : Febrero 2016



Situación
Calle Miguel de Cervantes nº 3-7
TAMAMES (SALAMANCA)

PROMOTOR
PARROQUIA DE TAMAMES

Arquitecto FCO JAVIER FRANCIA CASTAÑEDA

C/ Los Caceres 3, 37500 Ciudad Rodrigo. Tfonos:923462724 / 679423846 Cor. elec: fcojavier.francia@coal.es

INDICE GENERAL.-

1.-MEMORIA

- 1.- INTRODUCCION
- 2.- PROMOTOR
- 3.- AUTOR
- 4.- AMBITO DE APLICACIÓN
- 5.- PLANEAMIENTO VIGENTE
- 6.- MEMORIA VINCULANTE
 - 6.1.- INICIATIVA EN LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO
 - 6.2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA
 - 6.3.- SITUACION Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
 - 6.4.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES
 - 6.5.- DESCRIPCION PROMENORIZADA. OBJETIVOS
 - 6.6.- ORDENANZAS RESULTANTES DE LA MODIFICACION
 - 6.7.- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES ACTUAL
 - 6.8.- ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL
 - 6.9.- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA
 - 6.10.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION DEL PLANEAMIENTO ADOPTADA
 - 6.11.- JUSTIFICACION DEL DECRETO 37/2007, de 19 de abril
- 7.- TRAMITACION
- 8.- DOCUMENTACIÓN ANEJA
- 9.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS
- 10.- CONCLUSION

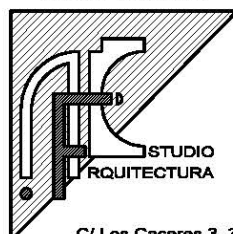
2.- PLANOS

1

MEMORIA

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS
URBANISTICAS MUNICIPALES DE TAMAMES**
CAMBIO CATEGORIA SUELO DE PROPIEDAD SITUADA EN UNIDAD ED-7

Fecha : Febrero 2016



Situación

Calle Miguel de Cervantes nº 3-7
TAMAMES (SALAMANCA)

PROMOTOR

PARROQUIA DE TAMAMES

Arquitecto FCO JAVIER FRANCIA CASTAÑEDA

C/ Los Caceres 3, 37500 Ciudad Rodrigo. Tfonos:923462724 / 679423846 Cor. elec: fcojavier.francia@coal.es

INDICE MEMORIA

- 1.- INTRODUCCION
- 2.- PROMOTOR
- 3.- AUTOR
- 4.- AMBITO DE APLICACIÓN
- 5.- PLANEAMIENTO VIGENTE
- 6.- MEMORIA VINCULANTE
 - 6.1.- INICIATIVA EN LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO
 - 6.2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA
 - 6.3.- SITUACION Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
 - 6.4.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES
 - 6.5.- DESCRIPCION PROMENORIZADA. OBJETIVOS
 - 6.6.- ORDENANZAS RESULTANTES DE LA MODIFICACION
 - 6.7.- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES ACTUAL
 - 6.8.- ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL
 - 6.9.- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA
 - 6.10.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION DEL PLANEAMIENTO ADOPTADA
 - 6.11.- JUSTIFICACION DEL DECRETO 37/2007, de 19 de abril
- 7.- TRAMITACION
- 8.- DOCUMENTACIÓN ANEJA
- 9.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS
- 10.- CONCLUSION

1.- INTRODUCCION.-

Por encargo del promotor y en calidad de propietario, se redacta el presente documento denominado MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TAMAMES PARA CAMBIAR LA CATEGORIA DE UN TERRENO SITUADO EN LA UNIDAD ED - 7.

2.- PROMOTOR.-

El promotor es la parroquia “Nuestra Señora de la Asunción” de Tamames, con CIF. R-3700014-H y domicilio en la Plaza Mayor nº 11, 37600 Tamames, Salamanca.

3.- AUTOR.-

La redacción de la presente documentación ha sido encargada por parte del promotor al arquitecto Fco. Javier Francia Castañeda, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de León, con el número de colegiado 2001, en su Delegación de Salamanca, con NIF 662.088 -X y domicilio en la calle Los Cáceres nº 3, 37500 de Ciudad Rodrigo, Salamanca.

4.- AMBITO DE APLICACION.-

Constituye el ámbito de aplicación de la presente modificación un terreno clasificado como urbano no consolidado situado en la unidad ED-7 según las NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES de Tamames.

5.- PLANEAMIENTO VIGENTE.-

El Municipio de Tamames cuenta con NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES, (en adelante N.U.M.), con fecha de acuerdo del día 30 de noviembre de 2001 y con fecha de aprobación del día 1 de febrero de 2002.

Como hecho destacable desde su aprobación, se indica que se han acometido obras de urbanización en distintas zonas del municipio, que al día de hoy tendrían el carácter de suelo urbano, según se regula en el RUCYL, y las parcelas afectadas tendrían la condición de solar, y entre ellas está la calle Miguel de Cervantes que es la de situación del terreno objeto de esta modificación.

Marco Normativo.

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

6.- MEMORIA VINCULANTE.-

6.1.- INICIATIVA EN LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO

La Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo), en su Art. 50.1, legitima la capacidad de los particulares para elaborar el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de la competencia exclusiva de las Administraciones para su aprobación.

La parroquia Nuestra Señora de la Asunción de Tamames como propietaria de un terreno incluido en la de la unidad ED-7 en el ámbito de la presente Modificación Puntual, está legitimada para tomar la iniciativa en la formulación de este documento de planeamiento.

6.2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA

Al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el Art.169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, referente a las modificaciones que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento, conforme al apartado 3, esta modificación se justifica en cumplimiento de los siguientes objetivos:

- Porque se limita a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.
- Por la necesidad de recoger la realidad que tiene la propiedad existente considerada como una unidad, unificando en una única clasificación de suelo y posibilitando la construcción en la misma de la tipología de los edificios de su entorno manteniéndose la misma imagen.
- Porque con esta modificación puntual se mantiene la normativa de edificación de las condiciones del entorno próximo, ajustando la edificabilidad (intensidad de uso) y el número máximo de viviendas (densidad de población).
- Porque se identifica y se justifica de una manera pormenorizada las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
- Porque se analiza la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.
- Porque con la redacción de esta modificación, se justifica por la concurrencia de factores que hacen necesaria una adaptación tanto a las nuevas disposiciones legales de reciente aparición como a los propios imperativos de las normas que ahora se modifican.

Así en el *artículo 169* del RUCyL se describe pormenorizadamente el concepto de Modificación que ahora se pretende y que se distingue del *artículo 158 (Revisión)* porque no se trata de la total reconsideración de la ordenación general, sino de aspectos que a continuación se describirán pormenorizada y separadamente cada uno de ellos.

6.3.- SITUACION Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.-

La finca donde está el terreno objeto de esta modificación tiene dos fachada a sendas vías públicas, la de su situación en la plaza Mayor nº 11 y otra lateral en la calle Miguel de Cervantes.

Está dentro del suelo urbano de Tamames y situada en una manzana consolidada por edificaciones en la fachada de la Plaza Mayor y en menor medida en la calle Miguel de Cervantes.

Tiene una superficie de suelo de 1.400,00 m², y en ella existe una casa parroquial y distintos almacenes pequeños vinculados a la misma.

Su referencia catastral es: 4851802QF4045S0001SP.

Los linderos son los que se indican a continuación:

Norte con propiedad de Dña. Maria del Carmen Martin Mendoza Macías, que tiene fachada de situación en la calle Miguel de Cervantes nº 9.

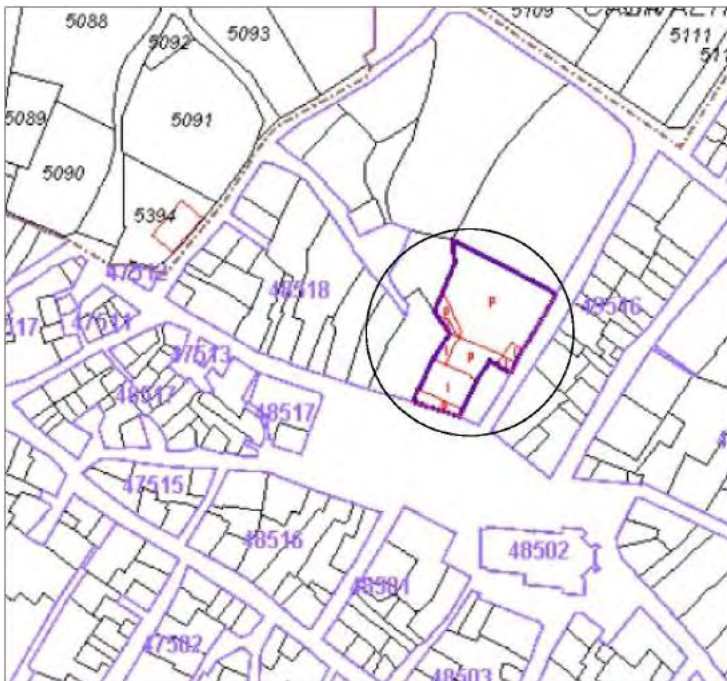
Sur con la plaza Mayor, que es la vía pública de su situación, y con la propiedad de Dña. Adela Taberero Martin con situación en la plaza Mayor nº 12.

Este con la calle Miguel de Cervantes y con una propiedad de Dña. Adela Taberero Martin situada en la plaza Mayor nº 12.

Oeste con distintas propiedades de D. José Sanchez Sanchez, una de ellas con situación en la plaza Mayor nº 10 y la otra con situación en la calle La Fuente nº 34.

A continuación se acompaña en la figura 1 el plano de situación de la propiedad.

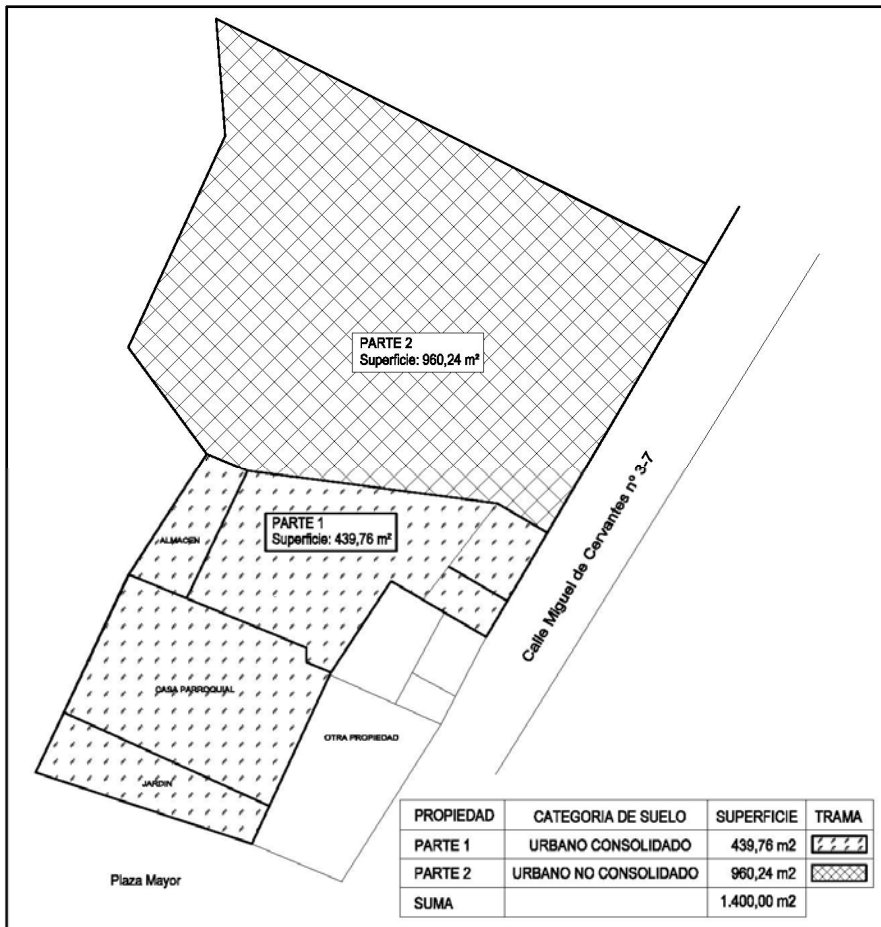
Figura 1.- Plano de situación de la propiedad.



El terreno objeto de esta modificación forma parte de la propiedad indicada formando una única propiedad catastral, siendo toda ella de un único propietario, y está afectada por dos calificaciones urbanísticas diferentes, la parte 1 es Suelo Urbano Consolidado con una superficie de suelo de 439,76 m² y la parte 2, que es el terreno objeto de ésta modificación, es Suelo Urbano No Consolidado Residencial tiene una superficie de suelo de 960,24 m².

A continuación se acompaña en la figura 2 las dos partes del solar referenciadas que están afectadas por las dos calificaciones urbanísticas indicadas.

Figura 2.- Plano de solar afectado por dos calificaciones urbanísticas.



6.4.- INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANÍSTICOS.-

En la actualidad, el terreno objeto de esta Modificación Puntual y que se corresponde con la parte 2 de la propiedad anteriormente reseñada, está incluido en la malla urbana, con fachada a la calle Miguel de Cervantes, dispone de los servicios urbanísticos de saneamiento, agua potable con dimensión, caudal y presión suficientes para las necesidades previstas, de suministro de energía eléctrica de la compañía suministradora y tiene la cazada pavimentada, cumpliéndose con la condición de solar.

Esto ha sido debido a las actuaciones que ha realizado el Excmo. Ayuntamiento de Tamames en el municipio para prestar mejor servicio a sus ciudadanos.

6.5.- DESCRIPCION PROMENORIZADA. OBJETIVOS

La modificación que se detalla a continuación, tiene como objetivo describir y justificar la modificación del planeamiento vigente, que afecta al terreno reseñado situado en la Unidad ED-7 de las N.U.M., con una calificación de Suelo Urbano No Consolidado Residencial, y lo que se pretende, es cambiar dicha calificación a Suelo Urbano Consolidado.

El terreno dispone de todos los servicios urbanísticos como se ha indicado en el punto anterior.

Las N.U.M. vigentes establecen estos límites y clasificaciones.

Se acompaña a continuación en la figura 3 el plano de clasificación del suelo y de alineaciones y rasantes, vigente en la zona de actuación.

Figura 3.- Plano de plano de clasificación del suelo y alineaciones y rasantes



Se acompaña en la figura 4 el plano de clasificación del suelo de esta Unidad ED-7, señalándose en él, la situación del terreno objeto de esta modificación.

Figura 4.- Plano de clasificación del suelo con la situación del terreno de esta actuación.

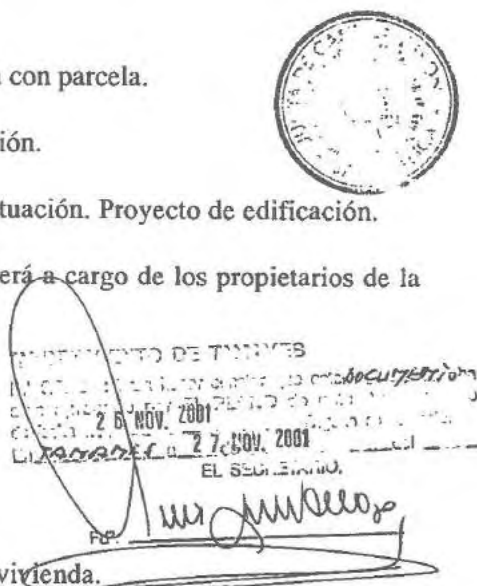


Las condiciones de la unidad de Suelo urbano No Consolidado ED-7 de las N.U.M. están recogidas en su artículo 151, y son las que se acompañan a continuación.

Tomás Martín Martín, Arquitecto. 109 Normas Urbanísticas Municipales, Tamames.

ARTICULO 151.- UNIDAD ED-7.

- Tipología: Vivienda unifamiliar pareada y aislada con parcela.
- Sistema de Actuación: Compensación o cooperación.
- Instrumentos: Estudio de Detalle. Proyecto de Actuación. Proyecto de edificación.
- Toda la urbanización se considera interior y correrá a cargo de los propietarios de la unidad.
- Superficie aproximada de la Unidad: 7.460 m2
- Número máximo de viviendas: 8.
- Número máximo de plantas: Dos (B+1)
- Total superficie construida edificable: 250 m2. c/vivienda.
- Usos previsto: Residencial.
- Altura máxima de la edificación: 7 metros respecto del terreno en contacto con la edificación.
- Con carácter previo a la concesión de licencia de cada una de las viviendas previstas en la unidad deberá cederse al Ayuntamiento para uso público el suelo destinado a sistema viario situado en todo el frente de la parcela en que se sitúa la vivienda objeto de solicitud de licencia.
- Aparcamiento: se exige una plaza de aparcamiento por vivienda como mínimo.
- Cesiones y reservas según art. 44.3 de la Ley de Urbanismo
- Plazo para su redacción: 6 años desde la aprobación definitiva de las Normas.



The image contains two official stamps. On the right side, there is a circular stamp of the Ayuntamiento de Tamames. Below it, there is a rectangular stamp with the text 'AYUNTAMIENTO DE TAMAMES' at the top, followed by 'RECEBIDO EN EL AYUNTAMIENTO DE TAMAMES' and two dates: '26 NOV. 2001' and '27 NOV. 2001'. At the bottom of the rectangular stamp, it says 'EL SECRETARIO' and has a handwritten signature over it.

Debido a las actuaciones realizadas por el Ayuntamiento y a la necesidad que tiene el municipio de solares para edificación mediante licencia directa, se pretende la clasificación de este terreno como suelo urbano consolidado residencial.

Las N.U.M. después de la modificación puntual quedaran en la zona de actuación de la siguiente manera según se indica en la figura 5 de clasificación del suelo que se acompaña a continuación.

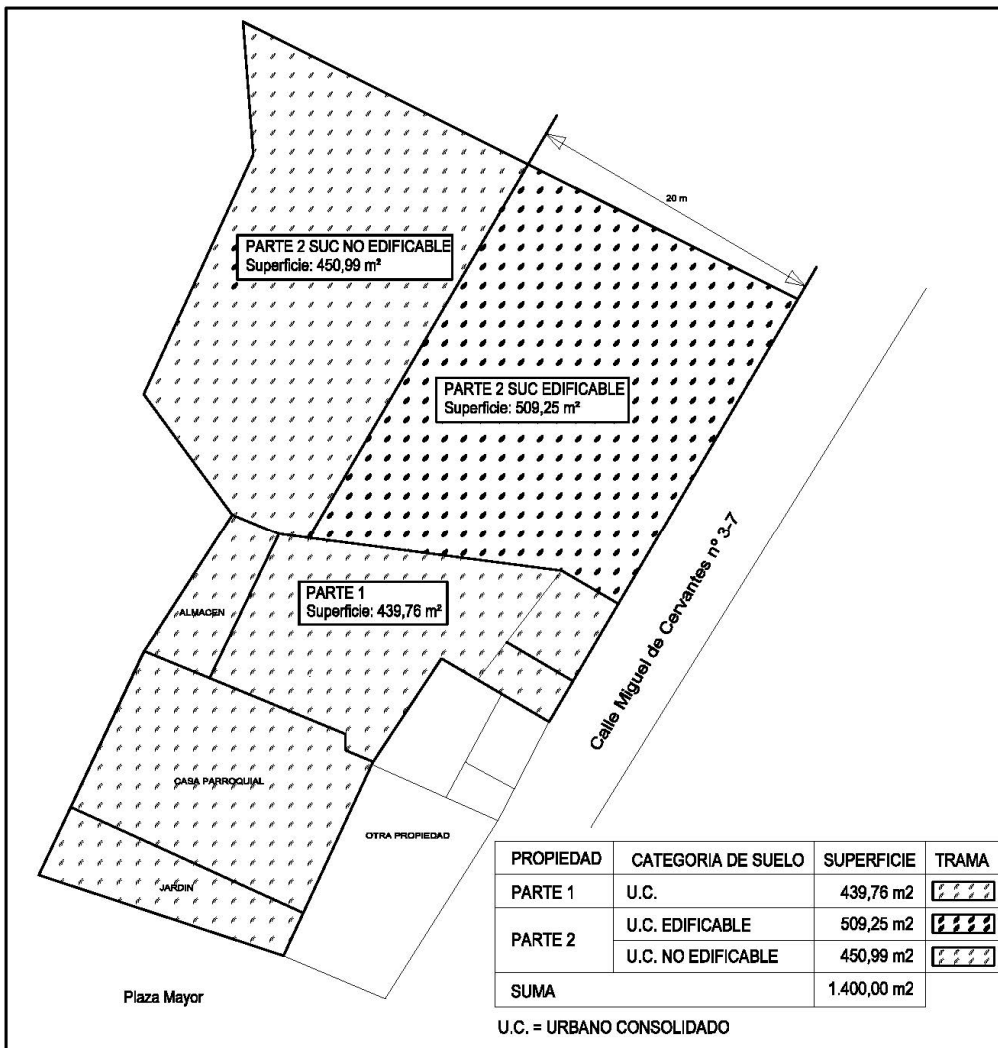
Figura 5.- Plano de clasificación del suelo con la modificación indicada.



El terreno objeto de esta modificación denominado “parte 2” y calificado como Suelo Urbano no Consolidado, es el que se indica a continuación dentro de la propiedad globalmente considerada en el plano de la figura 5 que se acompaña.

Debido al fondo que tiene una parte es edificable y la otra no.

Figura 5.- Plano del terreno modificado considerado Suelo Urbano Consolidado.



Las condiciones urbanísticas del terreno modificado con la calificación de Suelo Urbano Consolidado serán las siguientes:

- Superficie de suelo 960,24 m²
- Superficie de suelo edificable (fondo máximo 20 m) = 509,25 m²
- Número de plantas sobre rasante 2.
- Superficie máxima construida 509,25 m² x 2 = 1.018,50 m².
- Número máximo de viviendas 2ud.
- Ocupación, no se fija.
- Edificabilidad, no se fija.
- Pendiente máxima de cubierta, 40%

Las condiciones urbanísticas de la Unidad ED-7 después de la modificación realizada son las que se indican en el cuadro comparativo con las condiciones anteriores.

ARTICULO 151.- UNIDAD ED-7	CONDICIONES ANTES DE LA MODIFICACION	CONDICIONES DESPUES DE LA MODIFICACION
Tipología	Vivienda unifamiliar pareada y aislada con parcela	Vivienda unifamiliar pareada y aislada con parcela
Sistema de actuación	Compensación o cooperación	Compensación o cooperación
Instrumentos	Estudio de Detalle. Proyecto de actuación. Proyecto de edificación.	Estudio de Detalle. Proyecto de actuación. Proyecto de edificación.
	Toda la urbanización se considera interior y correrá a cargo de los propietarios de la unidad	Toda la urbanización se considera interior y correrá a cargo de los propietarios de la unidad
Superficie aproximada de la unidad	7.460,00 m ²	6.499,76 m ²
Número máximo de viviendas	8	7
Número máximo de plantas	Dos (B + 1)	Dos (B + 1)
Total superficie construida edificable	250 m ² c/vivienda	250 m ² c/vivienda
Usos previstos	Residencial	Residencial
Altura máxima de la edificación	7 m respecto del terreno en contacto con la edificación	7 m respecto del terreno en contacto con la edificación
	Con carácter previo a la concesión de la licencia de cada una de las viviendas previstas en la unidad deberá cederse al Ayuntamiento para uso público el suelo destinado a sistema viario situado en todo el frente de la parcela en que se sitúa la vivienda objeto de la solicitud de licencia	Con carácter previo a la concesión de la licencia de cada una de las viviendas previstas en la unidad deberá cederse al Ayuntamiento para uso público el suelo destinado a sistema viario situado en todo el frente de la parcela en que se sitúa la vivienda objeto de la solicitud de licencia
Aparcamiento	se exige una plaza de aparcamiento por vivienda como mínimo	se exige una plaza de aparcamiento por vivienda como mínimo
Cesiones y reservas	según el artículo 44.3 de la Ley de Urbanismo	según el artículo 44.3 de la Ley de Urbanismo
Plazo para su redacción	6 años desde la aprobación definitiva de las Normas	6 años desde la aprobación definitiva de las Normas

Siendo de aplicación el artículo 173.b del RUCyL que dice

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

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, cuando se aplique el apartado 2.a) del artículo 86 bis, las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas deberán mantener la proporción existente en el sector, con un mínimo de 5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles.

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

Con estos parámetros, y considerando que es suelo urbano consolidado, y que se produce un aumento de la superficie edificable superior a 500 m² y no un aumento

superior a 5 viviendas dentro de dicho terreno, se determina, según el artículo 173.b, el aumento del suelo para espacios libres públicos (E.L.P.), y las plazas de aparcamiento de uso público necesarias.

	CONDICIONES DEL TERRENO EN ED-7 INICIAL	CONDICIONES DEL TERRENO EN SUC
SUPERFICIE SUELO URBANO CONSOLIDADO	960,24 m ²	960,24 m ²
SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE	No se fija	509,25 m ² (fondo máx. 20 m)
NUMERO DE PLANTAS	B + 1	B + 1
SUPERFICIE MAX. EDIFICABLE	250 m ² CT	1.018,50 m ² CT
NUMERO DE VIVIENDAS	1 ud.	2 uds. máximo

ARTICULO 173 RUCYL. SUELO URBANO CONSOLIDADO		
AUMENTO SUPERFICIE EDIFICABLE	1018,50 m ² CT – 250 m ² CT	768,50 m ² CT
** RESERVA SUELO E.L.P	Suelo 20m ² suelo E.L.P./100m ² CT	153,70 m ²
** AUMENTO PLAZAS APARCAMIENTO		1 plaza de uso público

En esta modificación no se produce aprovechamiento lucrativo.

La plaza de aparcamiento de uso público tendrá una superficie de 11,25 m² (4,50 x 2.50), que junto con los 153,70 m² de E.L.P hacen un total de 164,95 m² de cesión gratuita al Ayuntamiento.

Esta cesión considerada como reserva de suelo para espacios libres públicos y para la plaza de aparcamiento de uso público, se materializará a lo largo de la franja del terreno que linda con la Unidad ED-7 de Suelo Urbano No Consolidado y se integrara en ella para que forme parte de la Unidad por estar colindante al terreno objeto de esta modificación, según de determina en el artículo 173 indicado.

Con esta modificación la unidad ED-7 tendrá una nueva ficha que sintetiza las determinaciones de ordenación general aplicables a esta unidad, donde lo único que cambia es la superficie y el número máximo de viviendas, dejando el resto de parámetros iguales que los fijados en las N.U.M. vigentes y a la que se añade el terreno de cesión gratuita al Ayuntamiento indicado anteriormente y como resultado de esta modificación.

Por tanto las condiciones urbanísticas y las condiciones finales de la Unidad ED-7 y del nuevo Suelo Urbano Consolidado resultante de la modificación puntual se detallan en el punto siguiente denominado “ordenanzas resultantes de la modificación”.

Por tanto las condiciones definitivas considerando que los 153,70 m² de E.L.P lo indicado con respecto a las alineaciones y rasantes en la zona de la modificación son las que se indican en la figura 6 que se acompaña a continuación.

6.6.- ORDENANZAS REGULADORAS RESULTANTES DE LA MODIFICACIÓN.-

6.6.1.- ORDENANZA REGULADORA DE LA UNIDAD ED-7 RESULTANTE DE LA MODIFICACION.

Se acompaña en la figura 6 el nuevo plano de clasificación del suelo y de alineaciones y rasantes de la zona de actuación.

Figura 6.- Plano de plano de clasificación del suelo y alineaciones y rasantes con las cesiones de los terrenos E.L.P. y de la plaza d aparcamiento.



Con esta modificación la unidad ED-7 tendrá una nueva ficha que sintetiza las determinaciones de ordenación general aplicables a esta unidad.

Esta nueva ficha del artículo 151 quedara de las siguientes condiciones.

ARTICULO 151.- UNIDAD ED-7.

- Tipología: Vivienda unifamiliar pareada y aislada con parcela.
- Sistema de actuación: Compensación o cooperación.
- Instrumentos: Estudio de Detalle. Proyecto de actuación. Proyecto de edificación.
- Toda la urbanización se considera interior y correrá a cargo de los propietarios de la unidad.
- Superficie cesión E.L.P más E. plaza aparcamiento público: 164,95 m2 sin aprovechamiento.
- Superficie aproximada de la unidad: $6.499,76 \text{ m}^2 + 164,95 \text{ m}^2 = 6.664,71 \text{ m}^2$.
- Número máximo de viviendas: 7.
- Número máximo de plantas: Dos (B + 1).
- Total superficie construida edificable: 250 m2 c/vivienda.
- Usos previstos: Residencial
- Altura máxima de la edificación: 7 m respecto del terreno en contacto con la edificación.
- Con carácter previo a la concesión de la licencia de cada una de las viviendas previstas en la unidad deberá cederse al Ayuntamiento para uso público el suelo destinado a sistema viario situado en todo el frente de la parcela en que se sitúa la vivienda objeto de la solicitud de licencia.
- Aparcamiento: se exige una plaza de aparcamiento por vivienda como mínimo.
- Cesiones y reservas: según el artículo 44.3 de la Ley de Urbanismo.
- Plazo para su redacción: 6 años desde la aprobación definitiva de las Normas.

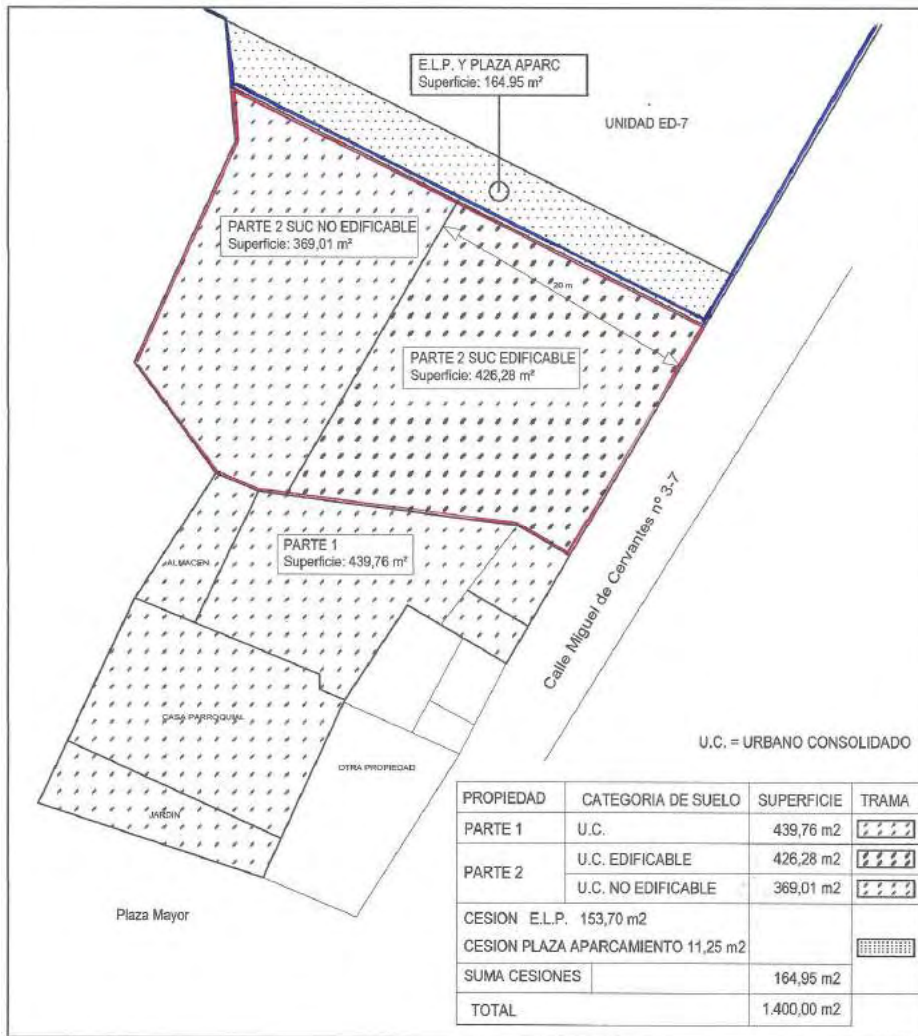
6.6.2.- ORDENANZA REGULADORA DEL TERRENO MODIFICADO CALIFICADO COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Una vez que esté aprobada esta modificación puntual de las N.U.M. el terreno tendrá la clasificación de Suelo Urbano Consolidado.

Se adoptan como Ordenanzas las contenidas en las N.U.M. de Tamames vigentes para el suelo urbano, dado que el terreno objeto de modificación puntual se califica como tal.

A continuación se acompaña en la figura 7 el plano del terreno modificado considerado Suelo Urbano Consolidado.

Figura 7. Plano del terreno modificado considerado Suelo Urbano Consolidado.



Las condiciones urbanísticas del terreno modificado con la clasificación de Suelo Urbano Consolidado serán las siguientes:

- Superficie de suelo 795,29 m²
- Superficie de suelo edificable (fondo máximo 20 m) = 426,28 m²
- Superficie de suelo no edificable = 369,01 m²
- Número de plantas sobre rasante 2.
- Superficie máxima construida 426,28 m² x 2 = 852,56 m².
- Fondo máximo 20,00 m
- Número máximo de viviendas 2 ud.
- Ocupación, no se fija.
- Edificabilidad, no se fija.
- Pendiente máxima de cubierta, 40%

Todas las condiciones del suelo urbano consolidado están recogidas en el título VIII, capítulos 1 al 8 ambos incluidos de las vigentes N.U.M. de Tamames.

A continuación se acompaña las normas particulares para el casco consolidado contenidas en el artículo 96 de las N.U.M.

Tomás Martín Martín, Arquitecto.

76

Normas Urbanísticas Municipales, Tamames.

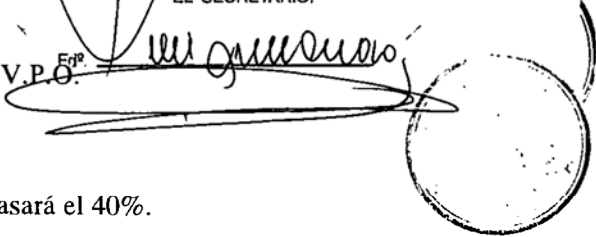
ARTICULO 96.- NORMAS PARTICULARES PARA EL CASCO CONSOLIDADO.

Además de las determinaciones que para todo el suelo urbano se establecen en este capítulo, las edificaciones que se emplacen en el Casco Consolidado deberán cumplir:

1. Deberán adoptarse soluciones constructivas de cubierta, remates, cornisas, huecos, carpinterías, etc. análogas a las utilizadas en las construcciones tradicionales.
2. No se admite el retranqueo del plano de fachada en orden a garantizar la volumetría elemental de las construcciones.
3. La decoración de instalaciones hosteleras o comerciales y los elementos decorativos adicionales respetarán tanto las características del entorno construido como las propias del edificio en que se sitúen y quedan sometidas a lo preceptuado con carácter general para tratamiento de fachada en planta baja
4. Los sistemas de oscurecimiento en huecos de fachada al espacio exterior quedarán limitados a contraventanas de librillo o persianas de madera o PVC.
5. Las carpinterías de puertas y ventanas deben ser de madera en cualquiera de sus modalidades, o imitación. Se prohíbe el aluminio anodizado en su color.
6. No se permite la vivienda unifamiliar aislada.
7. La altura máxima será de tres plantas en las calles señaladas en plano nº7 y dos plantas en el resto.
8. La ocupación no se fija.
9. El fondo máximo es de 20 mts.
10. Los patios cumplirán la normativa de V.P.O.^{Enj}
11. La edificabilidad no se fija.
12. La pendiente de la cubierta no sobrepasará el 40%.
13. La parcela mínima será el catastral vigente, no permitiéndose nuevas parcelaciones cuyo frente mínimo a fachada sea inferior a 6 metros.
14. Los Estudios de Detalle que se formulen, no podrán modificar la ordenación detallada del planeamiento general, limitándose exclusivamente a la ordenación de volúmenes según el art. 45.1.a) de la Ley de Urbanismo.

AYUNTAMIENTO DE TAMAMES

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por EL PLENO de este Ayuntamiento de fecha 26 de Noviembre 2001. Guano con el art. 10. En TAMAMES a 25 de Noviembre del 2001
EL SECRETARIO.



6.7.- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES ACTUAL.-

Esta Modificación Puntual, como ya se ha indicado en el punto 6.5 de esta documentación, supone un aumento volumen edificable, pero no supone un aumento en la densidad de población, siendo por tanto, de aplicación artículo 173 del Reglamento de Urbanismo.

Se aumenta el Espacio Libre Publico y se aumenta una plaza de aparcamiento público y se vinculan ambos a la Unidad ED-7 por ser colindante.

6.8.- ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION SOBRE EL MODELO TERRITORIAL

Esta modificación propuesta tiene una incidencia nula sobre el modelo territorial propuesto por las N.U.M., ya que se trata únicamente se cambiar la clasificación a Suelo Urbano Consolidado, estableciendo las mismas condiciones y parámetros de la edificación iguales al resto de suelo urbano consolidado del municipio, y la influencia de esta modificación no supone un reestructuración o reorganización de los espacio del municipio, ni altera su configuración y ni supone ningún tipo de impacto

6.9.- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA.-

La presente Modificación Puntual de las N.U.M. de Tamames cumple con las determinaciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2.004 de enero.

- Porque se limita a contener las limitaciones adecuadas a su especifica finalidad.
- Porque contiene los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y, los cambio que se ha introducido en las determinaciones vigentes y se expresen y justifiquen dichos cambios.
- Porque se justifica de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
- Porque se realiza la identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
- Porque se analiza la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.
- Porque el terreno tiene acceso a la vía pública.

6.10.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION DEL PLANEAMIENTO ADOPTADA.-

El artículo 167 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece que los instrumentos de planeamiento (N.U.M.), tienen vigencia indefinida. No obstante, se puede proceder en cualquier momento a instancias entre otros, de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados por los artículos 168 a 173 del citado reglamento.

La Modificación Puntual que se pretende afecta al cambio de clasificación urbanística de 960,24 m² de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado, incorporando estos terrenos al Suelo Urbano Consolidado actual unificándose la ordenanza en toda la manzana de situación.

La Modificación Puntual se justifica por lo siguiente:

- Porque se unifica la ordenanza en toda la manzana donde está situada el ámbito de aplicación, posibilitando la construcción de topología edificatoria análoga.
- Porque la Modificación Puntual propuesta, por su escasa relevancia y trascendencia, no supone la reconsideración total de las determinaciones de ordenación general establecidas.

6.11.- JUSTIFICACION DEL DECRETO 37/2007, de 19 de abril

Hago constar, en referencia al cumplimiento del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León Decreto 37/2007, de 19 de abril en la zona de la modificación del suelo urbano de Tamames:

- 1.- Que en la actualidad el terreno afectado está libre de edificaciones.
- 2.- Que cualquier actuación está sujeta a lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Son Bienes de Interés Cultural, según la Ley 16/1985 y el Decreto 571/1963, los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de termino y piezas similares de interés histórico-artístico que se pudiesen encontrar en el ámbito de la modificación del suelo urbano de Tamames. Igualmente los definidos en el art. 1.2 de la mencionada Ley 12/2002 y los bienes definidos en su art. 62 que integran el patrimonio etnológico. Igualmente se deberán cumplir los art. 59 y 60 de la misma ley respecto a los descubrimientos arqueológicos y hallazgos casuales.
- 3.- Las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Tamames contienen el catálogo de los bienes arqueológicos afectados en el ámbito de todo el término municipal, así como las normas necesarias para su protección. No existe ningún edificio catalogado a proteger ni existen zonas de protección arqueológica en el ámbito de la modificación del suelo urbano. Por ello se entiende que éste se acoge a las normas de protección contenidas en Normas Urbanísticas Municipales.

7.- TRAMITACION.-

TRAMITACION AMBIENTAL.-

JUSTIFICACION DE LA NO NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL.

De acuerdo al artículo 153.4 del Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), dado que la presente modificación no está sometida a evaluación ambiental ni a evaluación de impacto ambiental.

Así de acuerdo al artículo 157 del precitado RUCyL:

1. Serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones.

En este caso se trataría de una modificación puntual de las N.U.M. de Tamames, no de una revisión como más adelante se justificará.

2. Asimismo serán objeto de evaluación ambiental las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a la Orden MAM/1357/2008, de 21 de julio, por la que se determina qué tipo de modificaciones de planeamiento general han de someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, sin perjuicio de su posterior modificación o sustitución por el órgano ambiental:

a. Las 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.

Esta modificación de las N.U.M. solo clasifica suelo colindante con el suelo urbano del núcleo de población.

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

Esta modificación de las N.U.M. no clasifica vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas ni terrenos clasificados como suelo rústico de protección natural.

c. Las 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.

Esta modificación de las N.U.M. no clasifica suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.

d. Las que incrementen 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.

La superficie incrementada para con respecto a la ordenación anterior es de 768,50 m², por lo que NO incrementa más de un 20 % la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior.

e. 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, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, y en todo caso los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano, y los que ordenen terrenos incluidos en suelo rústico con protección natural.

Esta modificación no establece una ordenación detallada, y los terrenos objeto de estudio no están incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000.

TRAMITACION GENERAL

La tramitación de la presente modificación vendrá determinada por lo dispuesto en el RUCyL y más concretamente lo estipulado en el Capítulo V de dicho reglamento.

APROBACIÓN INICIAL (art. 154 del RUCyL)

1. La aprobación inicial abre el procedimiento de aprobación de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, y corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.

2. Cuando se trate de instrumentos de planeamiento urbanístico elaborados por otras Administraciones públicas o por particulares, el órgano municipal competente debe resolver sobre la aprobación inicial antes de que transcurran tres meses desde la presentación del instrumento con toda su documentación completa, debiendo optar entre:

a. Aprobarlo inicialmente, simplemente o bien:

i. Con indicación de las deficiencias que contenga, señalando que deben ser subsanadas en el plazo que se determine, y en todo caso antes de la aprobación provisional.

ii. Con subsanación directa de las deficiencias que contenga, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo.

b. Denegar motivadamente la aprobación inicial, acuerdo que debe justificarse indicando las determinaciones o documentos que incumplan lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables y demás normativa urbanística en vigor.

3. El Ayuntamiento debe publicar el acuerdo de aprobación inicial, al menos, en el Boletín Oficial de Castilla y León, en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en su página Web, o en su defecto, en la página Web de la Diputación Provincial. En los instrumentos de iniciativa privada, los gastos de publicación corresponden a los promotores.

4. Transcurridos tres meses desde la presentación en el Ayuntamiento de un instrumento de planeamiento urbanístico con toda su documentación completa, sin que se haya resuelto sobre su aprobación inicial, puede promoverse el trámite de información pública por iniciativa privada conforme al artículo 433.

INFORMACIÓN PÚBLICA (art. 155 del RUCyL)

1. En el mismo acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento debe disponer la apertura de un período de información pública, que debe desarrollarse conforme a las reglas establecidas en este artículo y de forma complementaria en el artículo 432.

2. El período de información pública debe tener la siguiente duración, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios preceptivos citados en el artículo anterior:

a. De dos a tres meses para el planeamiento general y sus revisiones, así como para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental, entendiéndose en defecto de indicación expresa en el acuerdo que el plazo es de dos meses.

b. De uno a tres meses para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, entendiéndose en defecto de indicación expresa en el acuerdo que el plazo es de un mes.

3. En toda la documentación sometida al trámite de información pública debe constar la diligencia del Secretario del Ayuntamiento, acreditativa de que la misma se corresponde con la que fue aprobada inicialmente.

4. El período de información pública del planeamiento urbanístico podrá utilizarse para satisfacer las exigencias de publicidad de la legislación sectorial, siempre que cumpla los requisitos establecidos en cada caso.

SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS Y DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN (Art. 156 del RUCyL)

1. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1, 2, 3 y 4 de la letra a y 1 y 2 de la letra b del artículo 288 del RUCyL, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.

2. Asimismo el acuerdo de aprobación inicial puede ordenar también, justificadamente, la suspensión del otorgamiento de otras licencias urbanísticas, así como de la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.

3. En el acuerdo de aprobación inicial deben señalarse las áreas afectadas por la suspensión, entendiéndose en defecto de indicación expresa que la suspensión afecta a todo el ámbito de planeamiento. La suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes:

a. Que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.

b. Que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

4. El acuerdo de aprobación inicial debe ser notificado a los solicitantes de licencias urbanísticas pendientes de resolución, indicando su derecho, cuando no se les pueda aplicar ninguno de los supuestos citados en el apartado anterior, a ser indemnizados por los gastos realizados en concepto de proyectos técnicos, sea íntegramente o en la parte de los mismos que deba ser rectificadas para adecuarse al nuevo planeamiento, conforme a los baremos orientativos del colegio profesional correspondiente, así como a la devolución de las tasas municipales y demás tributos que hubieran satisfecho, todo ello siempre que la solicitud fuera compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el momento en que fue presentada la solicitud. Dicha indemnización debe hacerse efectiva una vez haya entrado en vigor el instrumento de planeamiento que motiva la suspensión, tras comprobar que la solicitud de licencia resulta total o parcialmente incompatible con el nuevo planeamiento.

5. La suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo:

a. Durante dos años, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento general.

b. Durante un año, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

6. Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

TRÁMITE AMBIENTAL (Art. 157 del RUCyL)

No necesario como anteriormente se ha justificado

CAMBIOS POSTERIORES A LA INFORMACIÓN PÚBLICA (art. 158 del RUCyL)

1. Concluido el período de información pública de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y a la vista de los informes, alegaciones, sugerencias y alternativas presentados durante el mismo, así como en su caso del trámite ambiental, corresponde al Ayuntamiento introducir motivadamente los cambios que resulten más convenientes respecto del instrumento aprobado inicialmente.

2. Cuando los cambios citados en el apartado anterior produzcan una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, debe abrirse un nuevo periodo de información pública conforme al artículo 155 del RUCyL, si bien con una duración de un mes en todo caso y sin necesidad de repetir la aprobación inicial ni de volver a solicitar los informes citados en el artículo 153 del RUCyL, salvo cuando la legislación sectorial así lo exija. A tal efecto, se entiende por alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente:

a. Para los instrumentos de planeamiento general, aquel conjunto de cambios que, más allá de la simple alteración de una o varias determinaciones de ordenación general, transforme la ordenación general inicialmente elegida.

b. Para los instrumentos de planeamiento de desarrollo, aquel conjunto de cambios que, más allá de la simple alteración de una o varias de sus determinaciones, transforme el modelo urbanístico inicialmente elegido.

3. Cuando los cambios citados en el apartado 1 no produzcan una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, el Ayuntamiento debe relacionar y motivar dichos cambios en el acuerdo que ponga fin a la tramitación municipal.

APROBACIÓN PROVISIONAL (Art. 159 del RUCyL)

1. La aprobación provisional pone fin a la tramitación municipal del procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento general, y corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.

2. El Ayuntamiento debe resolver sobre la aprobación provisional:

a. Cuando se trate de instrumentos elaborados por otras Administraciones públicas o por particulares, antes de nueve meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial o en su caso del anuncio de información pública por iniciativa privada.

b. En otro caso, antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

3. Transcurridos los plazos citados en el apartado anterior, puede solicitarse la subrogación de la Administración de la Comunidad Autónoma conforme al artículo 180 del RUCyL.

4. En el acuerdo de aprobación provisional, el Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre las alegaciones presentadas y señalará los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente. El acuerdo se notificará a los organismos que hayan emitido informes y a quienes hayan presentado alegaciones durante el período de información pública.

REMISIÓN PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA (Art. 160 del RUCyL)

1. Una vez aprobados provisionalmente los instrumentos de planeamiento general, el Ayuntamiento debe remitirlos para su aprobación definitiva al órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma:

a. Cuando se trate de Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes, al Consejero de Fomento.

b. Cuando se trate de Municipios con población inferior a 20.000 habitantes, a la Comisión Territorial de Urbanismo.

2. La documentación que se remita para aprobación definitiva debe incluir el expediente administrativo original tramitado por el Ayuntamiento o copia compulsada del mismo, junto con tres ejemplares de la documentación técnica y su correspondiente soporte informático.

3. En toda la documentación impresa que se remita para aprobación definitiva debe constar la diligencia del Secretario del Ayuntamiento, acreditativa de que la misma se corresponde con la que fue aprobada provisionalmente.

APROBACIÓN DEFINITIVA (Art. 161 del RUCyL)

1. La aprobación definitiva es el acto que pone fin al procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento general, en cuya virtud son ejecutivos una vez publicados, y corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma.

2. El órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma debe examinar el instrumento de planeamiento general realizando un doble control:

a. Control de la legalidad de las determinaciones y del procedimiento: este control es pleno, salvo si entran en juego conceptos jurídicos indeterminados que no afecten a competencias supramunicipales, para los cuales el margen de apreciación corresponde al Ayuntamiento.

b. Control de oportunidad de las determinaciones, que debe limitarse a las cuestiones de importancia supramunicipal que trasciendan el ámbito del interés puramente local, entre las cuales debe otorgarse especial relevancia a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y en las Normas Urbanísticas de Coordinación.

3. Una vez examinado el instrumento, si el órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma no observa ninguna deficiencia, debe aprobarlo definitivamente en los mismos términos en los que fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento. Cuando observe alguna deficiencia, según su naturaleza y gravedad debe optar entre:

a. Aprobarlo definitivamente con subsanación de las deficiencias, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva. De ser necesario, el acuerdo ordenará la elaboración de un texto refundido que integre dichos cambios.

b. Suspender su aprobación definitiva para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias observadas y eleve de nuevo el instrumento dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del acuerdo. Además el acuerdo debe optar entre:

i. Si las deficiencias no son importantes, acordar que la aprobación definitiva se produzca tras su subsanación, sin perjuicio de la remisión del instrumento subsanado a efectos de su publicación.

ii. En otro caso, ordenar la nueva remisión del instrumento subsanado para volver a evaluar su aprobación definitiva.

c. Aprobar definitivamente el instrumento con carácter parcial, quedando aprobadas las partes no afectadas por las deficiencias y suspendida la aprobación del resto. En tal caso el acuerdo debe justificar que las partes aprobadas pueden aplicarse con coherencia, y respecto del resto, señalar un plazo para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias observadas y eleve de nuevo el instrumento.

d. Denegar la aprobación definitiva cuando las deficiencias no sean subsanables o requieran la tramitación de un nuevo procedimiento.

4. El transcurso de los plazos citados en el apartado anterior sin que el Ayuntamiento eleve de nuevo el instrumento con las deficiencias debidamente subsanadas, da lugar a la caducidad del expediente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, salvo cuando se deba a causas acreditadas no imputables al Ayuntamiento, tales como la necesidad de abrir un nuevo período de información pública, solicitar informes sectoriales o realizar trámites ante otras Administraciones públicas.

8.- DOCUMENTACIÓN ANEJA.-

FICHA CATASTRAL PROPIEDAD

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de TAMAMES Provincia de SALAMANCA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4851802QF4045S0001SP

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PZ MAYOR 11
37000 TAMAMES [SALAMANCA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1980

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 246

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: PZ MAYOR 11
TAMAMES [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 246 SUPERFICIE SUELO (m²): 1.400 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Puerta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA		BJ		185
ALMACEN		BJ		61

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

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.

764.720 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89 Sábado, 14 de Noviembre de 2015

- 764.720 Límite de Manzana
- 764.720 Límite de Parcela
- 764.720 Límite de Construcciones
- 764.720 Mobiliario y aceras
- 764.720 Límite zona verde
- 764.720 Hidrografía

9.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.-

Los propietarios de las distintas propiedades situadas dentro de la unidad ED-7 son los siguientes:

Dña. Maria del Carmen Martin Mendoza Macías
D. José Sanchez Sanchez

10.- CONCLUSIÓN.-

Con lo expuesto y el resto de la documentación gráfica que se acompaña, el presente documento, describe y justifica la conveniencia de la presente MODIFICACION PUNTUAL de las Normas Urbanísticas Municipales de Tamames, y que sometemos a la consideración de los organismos competentes para su tramitación y aprobación.

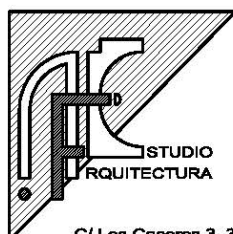
En Ciudad Rodrigo, septiembre de 2.016
Fdo. Fco. Javier Francia Castañeda
Arquitecto

2

PLANOS

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS
URBANISTICAS MUNICIPALES DE TAMAMES**
CAMBIO CATEGORIA SUELO DE PROPIEDAD SITUADA EN UNIDAD ED-7

Fecha : Febrero 2016



Situación
Calle Miguel de Cervantes nº 3-7
TAMAMES (SALAMANCA)

PROMOTOR
PARROQUIA DE TAMAMES

Arquitecto FCO JAVIER FRANCIA CASTAÑEDA

C/ Los Caceres 3, 37500 Ciudad Rodrigo. Tfonos:923462724 / 679423846 Cor. elec: fcojavier.francia@coal.es

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.-

INDICE

PLANO PA1.- SITUACION DEL TERRENO OBJETO DE LA ACTUACIÓN

PLANO PA2.- EMPLAZAMIENTO DEL TERRENO OBJETO DE LA ACTUACIÓN

PLANO PA3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL TERRENO OBJETO DE LA ACTUACION

PLANO PA4.- CATEGORIA DE SUELO UNIDAD ED-7 ANTES DE LA ACTUACIÓN

PLANO PA5.- ALINEACIONES Y RASANTES ANTES DE LA ACTUACIÓN

PLANO PA6.- CATEGORIAS DE SUELOS EXISTENTES EN LA PROPIEDAD

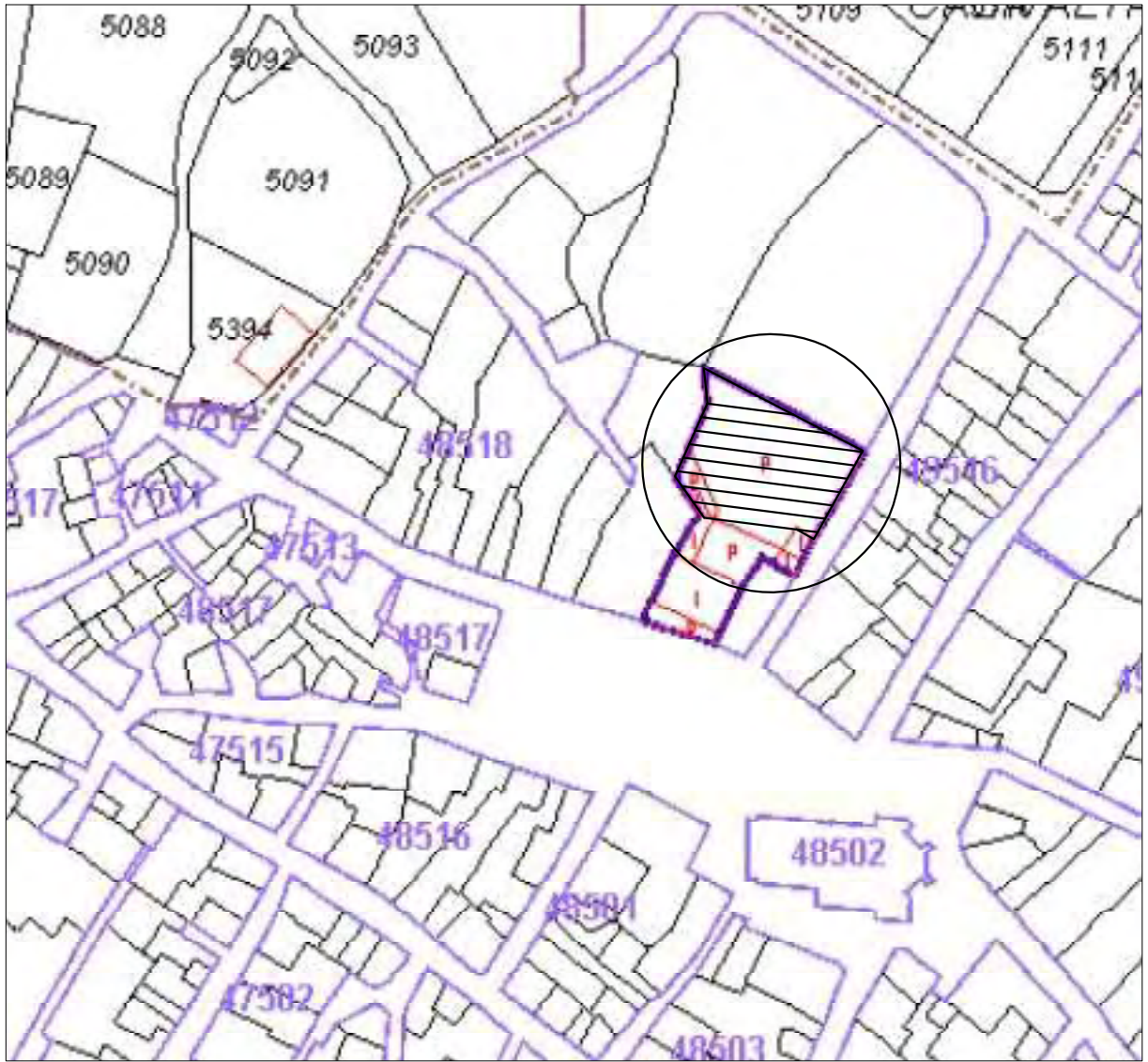
PLANO PA7.- UNIDAD ED-7 DESPUES DE LA ACTUACION

PLANO PA8.- ALINEACIONES Y RASANTES DESPUES DE LA ACTUACIÓN

PLANO PA9.- CATEGORIA DE SUELO EN LA PROPIEDAD RESULTANTE DE LA ACTUACIÓN

PLANO PA10.- PROPIEDAD RESULTANTE DE LA ACTUACIÓN Y SUPERFICIE TERRENO MODIFICACIÓN

PLANO PA11.- SUELO E.L.P. Y E. PLAZA APARCAMIENTO PUBLICO SUPERFICIES Y UNIDAD ED-7 MODIFICACION

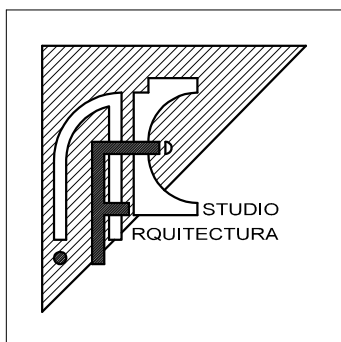


SITUACION

PLANO SIN ESCALA

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE TAMAMES
CAMBIO CATEGORIA SUELO DE PROPIEDAD SITUADA EN UNIDAD ED-7

Fecha : Febrero 2016



Situación
 Calle Miguel de Cervantes nº 3-7
 TAMAMES (SALAMANCA)

PA1

Plano de
SITUACION DEL TERRENO OBJETO DE LA ACTUACION

Escala

Promotor
PARROQUIA DE TAMAMES


Arquitecto
Fco. Javier Francia Castañeda

Direccion
 C/ Los Caceres 3, Ciudad Rodrigo
 fcojavier.francia@coal.es 679423846-923462724



EMPLAZAMIENTO

PLANO SIN ESCALA

Zona de terreno objeto del cambio de uso 

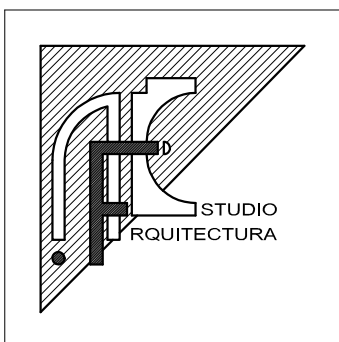
SUPERFICIE DEL TERRENO AFECTADO POR ESTA MODIFICACION 960,24 m2

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE TAMAMES
CAMBIO CATEGORIA SUELO DE PROPIEDAD SITUADA EN UNIDAD ED-7

Fecha : Febrero 2016

Situación
 Calle Miguel de Cervantes nº 3-7
 TAMAMES (SALAMANCA)

PA2



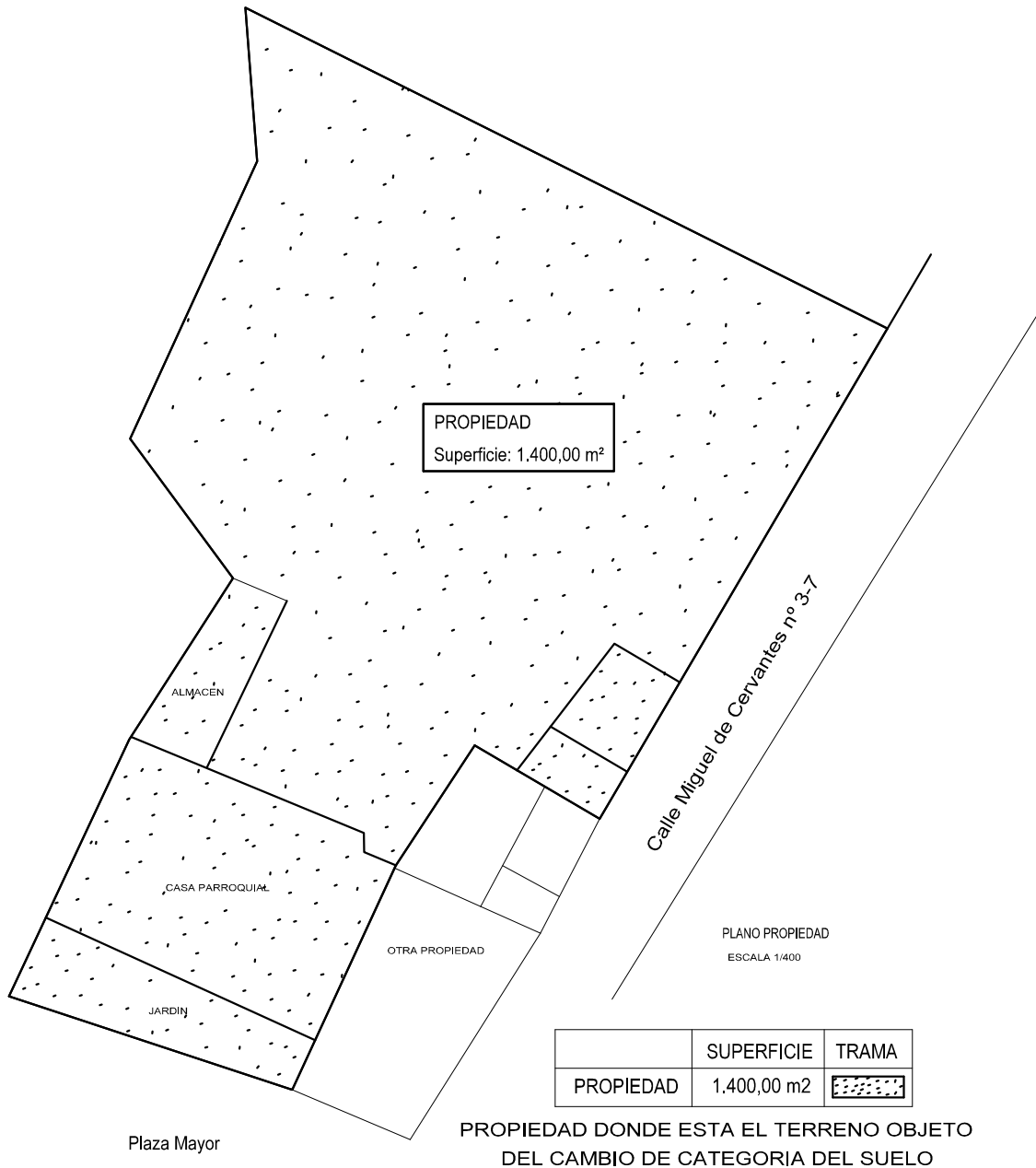
Plano de
 EMPLAZAMIENTO DEL TERRENO OBJETO DE LA ACTUACION

Escala

Promotor
 PARROQUIA DE TAMAMES

Arquitecto
 Fco. Javier Francia Castañeda

Dirección
 C/ Los Caceres 3, Ciudad Rodrigo
 fcojavier.francia@coal.es 679423846-923462724



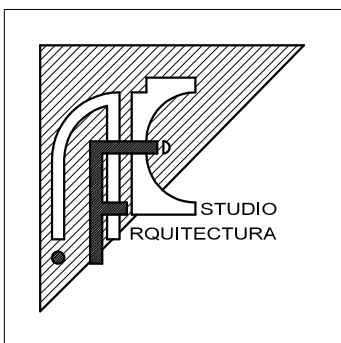
PROPIEDAD DONDE ESTA EL TERRENO OBJETO DEL CAMBIO DE CATEGORIA DEL SUELO

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE TAMAMES
CAMBIO CATEGORIA SUELO DE PROPIEDAD SITUADA EN UNIDAD ED-7

Fecha : Febrero 2016

Situación
 Calle Miguel de Cervantes nº 3-7
 TAMAMES (SALAMANCA)

PA3



Plano de
 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL TERRENO DE LA ACTUACION



Escala
 1/400

Promotor
 PARROQUIA DE TAMAMES

Arquitecto
 Fco. Javier Francia Castañeda

Dirección
 C/ Los Caceres 3, Ciudad Rodrigo
 fcojavier.francia@coal.es 679423846-923462724



ZONA	CATEGORIA DE SUELO	SUPERFICIE	
UNIDAD ED-7	URBANO NO CONSOLIDADO	7.460,00 m ²	
	URBANO CONSOLIDADO		

PLANO SIN ESCALA

Zona de terreno objeto del cambio de categoría de suelo

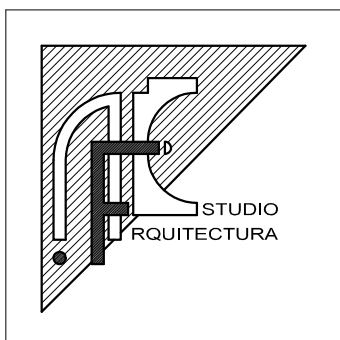


**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS
URBANISTICAS MUNICIPALES DE TAMAMES**
CAMBIO CATEGORIA SUELO DE PROPIEDADES SITUADA EN UNIDAD ED-7

Fecha : Febrero 2016

Situación
Calle Miguel de Cervantes nº 3-7
TAMAMES (SALAMANCA)

PA4



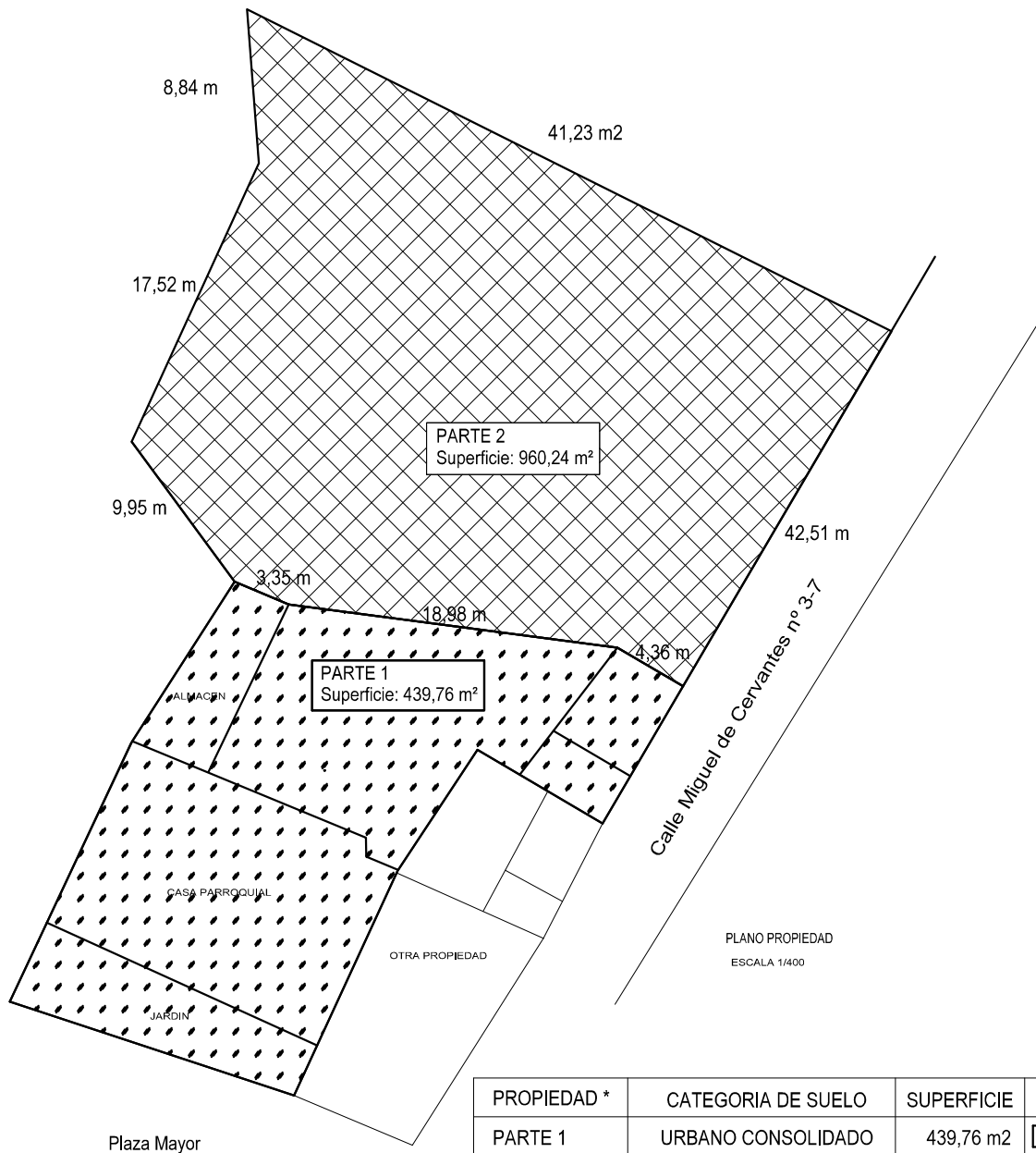
Plano de
CATEGORIA SUELO UNIDAD ED-7 ANTES ACTUACION

Escala

Promotor
PARROQUIA DE TAMAMES

Arquitecto
Fco. Javier Francia Castañeda

Dirección
C/ Los Caceres 3, Ciudad Rodrigo
fcojavier.francia@coal.es 679423846-923462724



PROPIEDAD *	CATEGORIA DE SUELO	SUPERFICIE	TRAMA
PARTE 1	URBANO CONSOLIDADO	439,76 m ²	
PARTE 2	URBANO NO CONSOLIDADO	960,24 m ²	
SUMA		1.400,00 m ²	

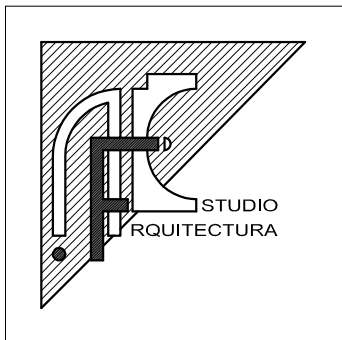
NOTA.- * La propiedad es de un unico propietario que es la Parroquia de Tamames

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE TAMAMES
CAMBIO CATEGORIA SUELO DE PROPIEDAD SITUADA EN UNIDAD ED-7

Fecha : Febrero 2016

Situación
 Calle Miguel de Cervantes nº 3-7
 TAMAMES (SALAMANCA)

PA6



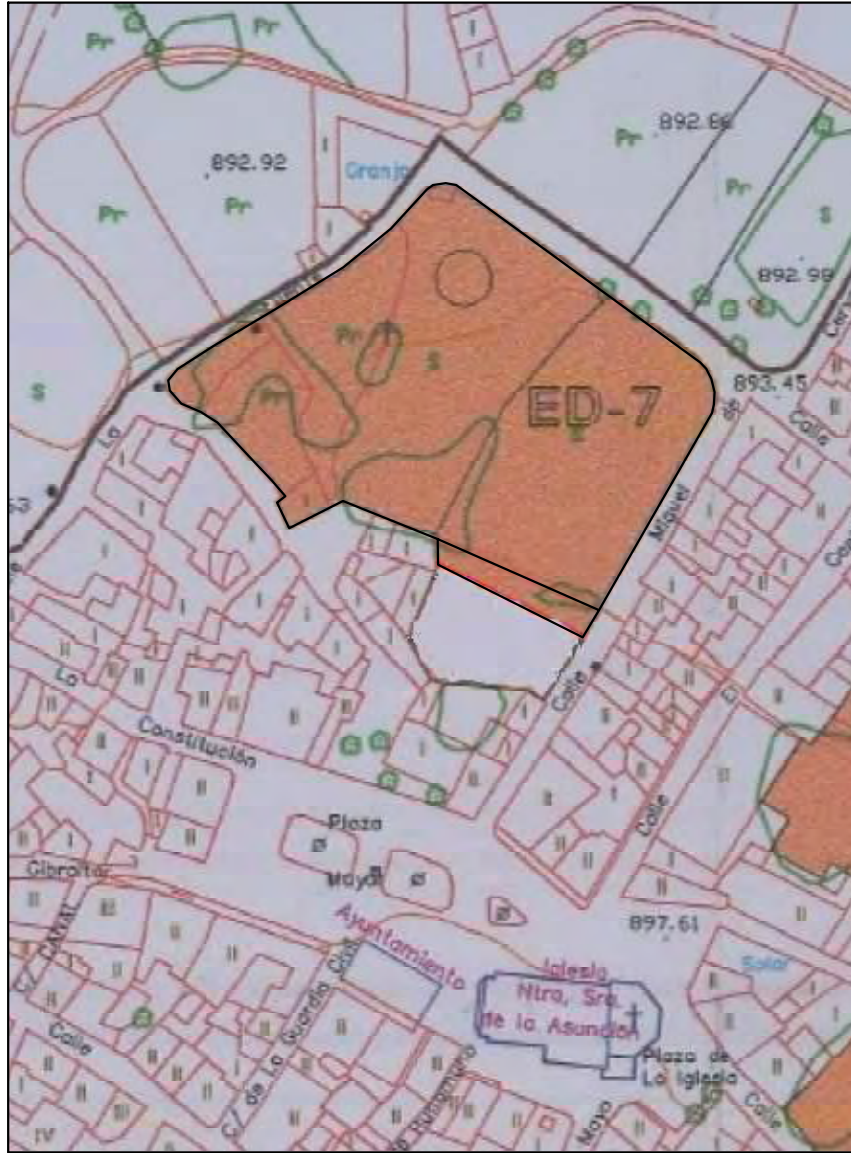
Plano de
CATEGORIAS DE SUELOS EXISTENTES EN PROPIEDAD

Escala
 1/400

Promotor
PARROQUIA DE TAMAMES



Arquitecto
Fco. Javier Francia Castañeda

Direccion
 C/ Los Caceres 3, Ciudad Rodrigo
 fcojavier.francia@coal.es 679423846-923462724



PLANO SIN ESCALA

	CATEGORIA DE SUELO	SUPERFICIE	TRAMA
UNIDAD ED-7	URBANO NO CONSOLIDADO	6.499,76 m ²	
	E.L.P. MAS E. PLAZA APARCAMIENTO PUBLICO	164,95 m ²	
	URBANO NO CONSOLIDADO	6.664,71 m ²	

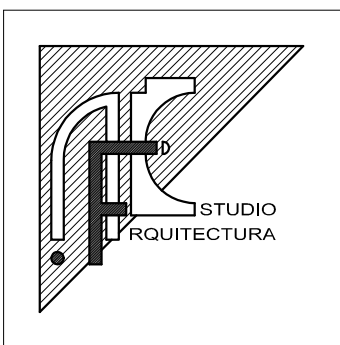
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 
 SUELO URBANO CONSOLIDADO 

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE TAMAMES
CAMBIO CATEGORIA SUELO DE PROPIEDAD SITUADA EN UNIDAD ED-7

Fecha : Febrero 2016

Situación
 Calle Miguel de Cervantes nº 3-7
 TAMAMES (SALAMANCA)

PA7



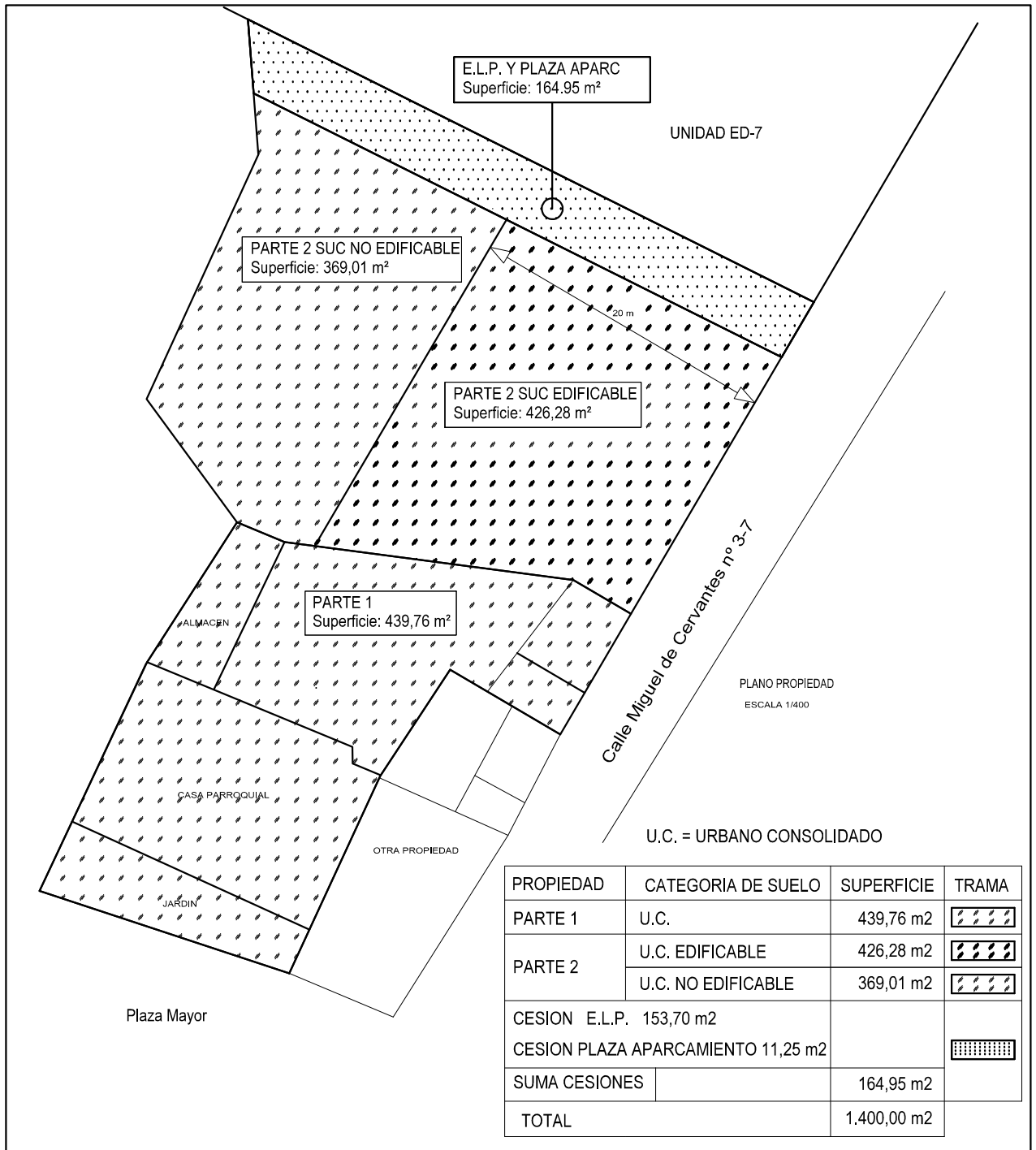
Plano de
UNIDAD ED - 7 DESPUES DE LA ACTUACION

Escala

Promotor
PARROQUIA DE TAMAMES

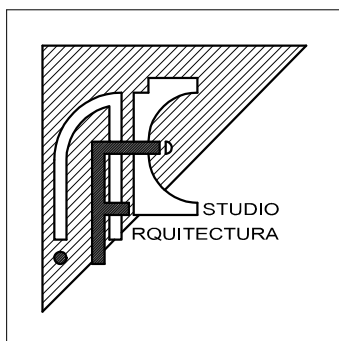
Arquitecto
Fco. Javier Francia Castañeda

Dirección
 C/ Los Caceres 3, Ciudad Rodrigo
 fcojavier.francia@coal.es 679423846-923462724



**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS
URBANISTICAS MUNICIPALES DE TAMAMES**
CAMBIO CATEGORIA SUELO DE PROPIEDAD SITUADA EN UNIDAD ED-7

Fecha : Febrero 2016



Situación
Calle Miguel de Cervantes nº 3-7
TAMAMES (SALAMANCA)

PA9

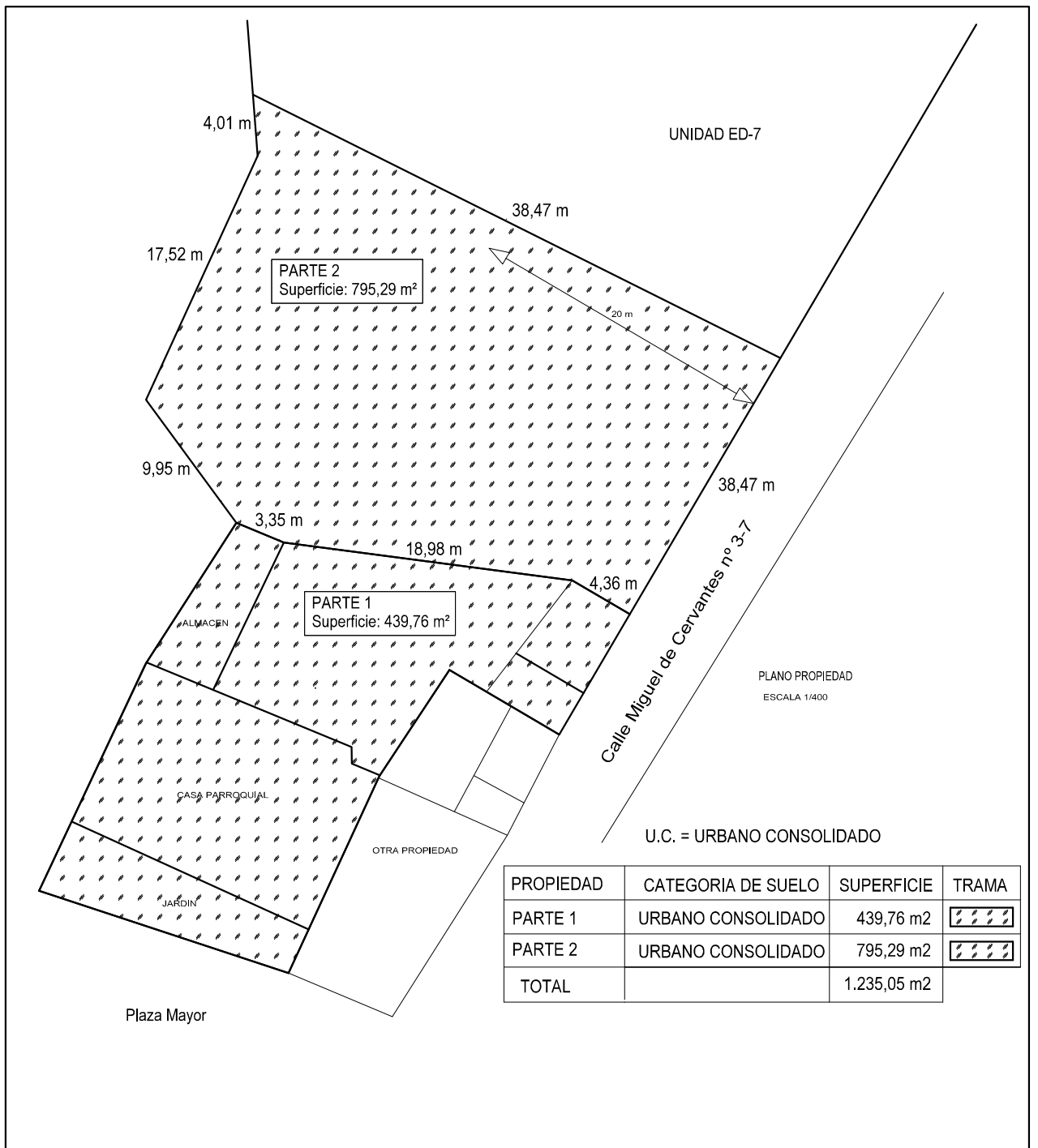
Plano de
CATEGORIA DE SUELO EN LA PROPIEDAD RESULTANTE DE LA ACTUACION

Escala
1/400

Promotor
PARROQUIA DE TAMAMES

Arquitecto
Fco. Javier Francia Castañeda

Dirección
C/ Los Caceres 3, Ciudad Rodrigo
fcojavier.francia@coal.es 679423846-923462724

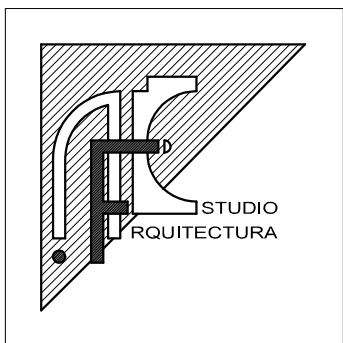


MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE TAMAMES
CAMBIO CATEGORIA SUELO DE PROPIEDAD SITUADA EN UNIDAD ED-7

Fecha : Febrero 2016

Situación
 Calle Miguel de Cervantes nº 3-7
 TAMAMES (SALAMANCA)

PA10



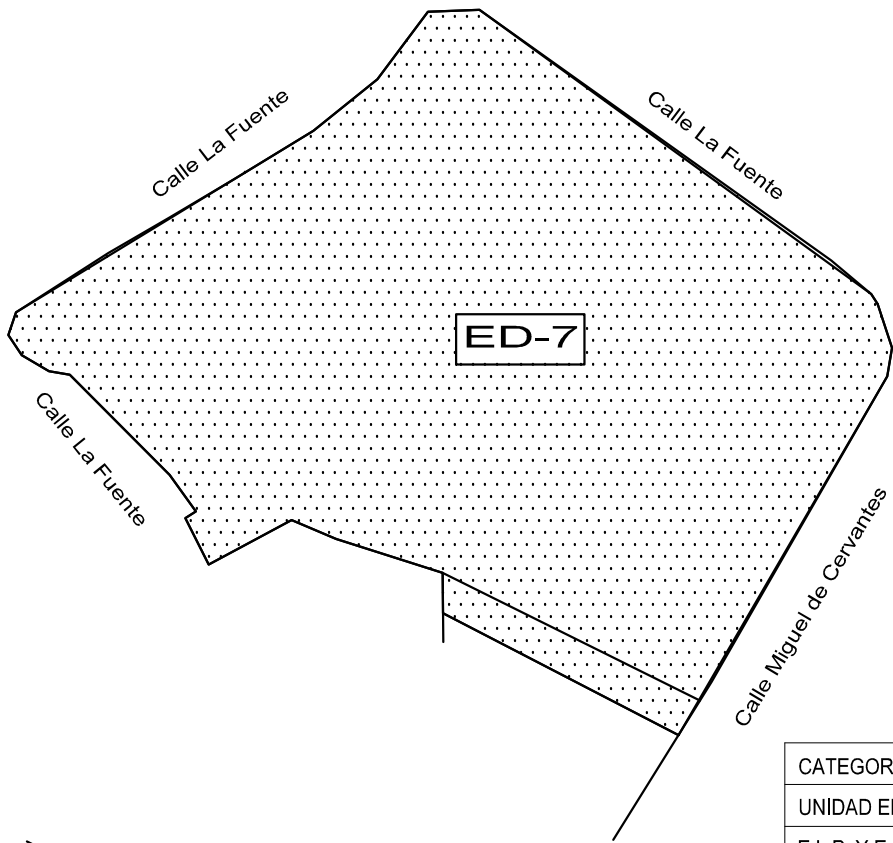
Plano de
 PROPIEDAD RESULTANTE DE LA ACTUACION Y SUP TERRENO MODIFICACION

Escala
 1/400

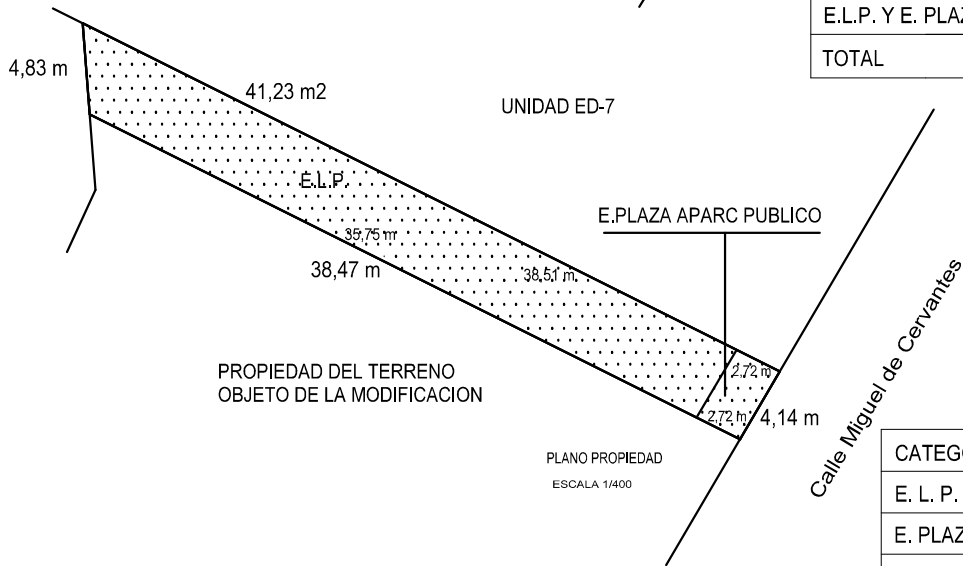
Promotor
 PARROQUIA DE TAMAMES

Arquitecto
 Fco. Javier Francia Castañeda

Dirección
 C/ Los Caceres 3, Ciudad Rodrigo
 fcojavier.francia@coal.es 679423846-923462724



CATEGORIA DE SUELO	SUPERFICIE
UNIDAD ED-7	6.499,76 m ²
E.L.P. Y E. PLAZA APARCAMIENTO PUBLICO	164,95 m ²
TOTAL	6.664,71 m ²



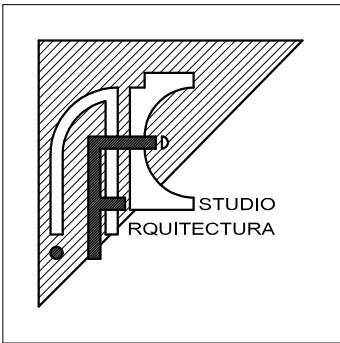
CATEGORIA DE SUELO	SUPERFICIE
E. L. P.	153,70 m ²
E. PLAZA APARCAMIENTO PUBLICO	11,25 m ²
TOTAL	164,95 m ²

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE TAMAMES
CAMBIO CATEGORIA SUELO DE PROPIEDAD SITUADA EN UNIDAD ED-7

Fecha : Febrero 2016

Situación
 Calle Miguel de Cervantes nº 3-7
 TAMAMES (SALAMANCA)

PA11



Plano de
 SUELO E.L.P. Y E. APARC PUBLICO SUPERFICIES Y UNIDAD ED-7 MODIFICACION

Escala
 1/400

Promotor
 PARROQUIA DE TAMAMES

Arquitecto
 Fco. Javier Francia Castañeda

Dirección
 C/ Los Caceres 3, Ciudad Rodrigo
 fcojavier.francia@coal.es 679423846-923462724