

RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO COMÚN A SUELO URBANO CONSOLIDADO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE BELVER DE LOS MONTES PARCELA 13, POLÍGONO 1



Memoria Informativa

0. AGENTES

1.1. DATOS GENERALES

1.2. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA DEL ESTADO ACTUAL

1.3. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1.4. MARCO LEGAL

1.5. AFECCIÓN AL PATRIMONIO CULTURAL

1.6. EVALUACIÓN DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS

1.7. INFORMACIÓN CATASTRAL

1.8. TITULARIDAD DE LAS FINCAS AFECTADAS

1.9. ESTUDIO GEOTÉCNICO

0. Agentes

Promotor: Nombre: D. Pablo González de Castro
NIF: ***319** K

Arquitecto: Nombre: Germán Panero Hernández
Localidad: Bermillo de Sayago. 49.200. Zamora
NIF: ****11.1***-C

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. Germán Panero Hernández. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

1. Memoria Informativa

1.1. Datos Generales

La parcela objeto de la presente Modificación Puntual, es la parcela 13 del polígono 1 de la localidad de Belver de los Montes.

Dicha parcela está formada por una parte situada en suelo urbano y otra parte en suelo rústico común.

Tal y como puede comprobarse en la fotografía aérea adjunta, la parcela de referencia se encuentra delimitada por un cerramiento de bloque. El cerramiento paralelo a la Calle Cañada Real, se encuentra retranqueado respecto de este vial, debido a que existe una zona pública ajardinada entre la parcela y la Calle Cañada Real. Igualmente dicho cerramiento de parcela ha respetado la continuación del callejón existente en la parte posterior de la manzana situada en los números 2,4,6,8 y 10 de la Calle Cañada Real nº 10, manzana situada al este de la parcela de referencia, por el que ha discurrido a lo largo de los años un pequeño regato.

Sin embargo en el Plano de Ordenación nº 01 de la Delimitación del Suelo Urbano de Belver de los Montes, se ha representado erróneamente el límite de la parcela a 6m. del eje de la Calle Cañada Real. No teniendo en cuenta, la zona del viario público cubierta de vegetación que hay delante de la parcela, ni el callejón referido anteriormente, asignando de forma errónea una superficie mayor a la parcela en su parte urbana.

Este motivo, unido a la existencia de un palomar protegido por la Delimitación del Suelo Urbano, que ocupa la parte izquierda de la zona urbana de la parcela, (que el propietario pretende respetar lo máximo posible separándose del mismo cuando construya una futura vivienda), junto al resultado obtenido en el estudio geotécnico realizado por la empresa Laboratorio de Calidad de Materiales S.L.L. a petición del propietario de la parcela en la parte derecha de la parcela, que concluye que "en la zona estudiada existen dos áreas con materiales de distinta naturaleza, los materiales de cada área presentan comportamientos geotécnicos diferentes, el área ocupada por materiales cuaternarios está influenciada por el curso de un regato cercano, siendo estos materiales, depósitos de colmatación de un antiguo cauce. La posible aparición de aguas freáticas y corrientes subterráneas estacionales pueden producir modificaciones en el estado tensional del subsuelo, dando lugar a distorsiones, deformaciones y roturas de las estructuras. Por estas razones se desaconseja la implantación de la edificación en la zona estudiada".

Todas estas razones hacen inviable la posibilidad de la construcción de la citada vivienda en la parte urbana actual de la parcela.

Por tanto, el objeto de la presente Modificación Puntual, consiste en reclasificar una parte de la superficie de la parte rústica de la parcela para incluirla en suelo urbano, puesto que como se ha dicho anteriormente y se demuestra a continuación, la superficie real de la parte urbana es sensiblemente menor que la establecida en el Plano de Ordenación de la Delimitación, lo que dificulta la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en la parte urbana actual, máxime cuando una parte de la zona urbana está ocupada por un palomar protegido y el estudio geotécnico realizado en la otra zona urbana, concluye que las características geotécnicas del suelo no son aptas para la construcción de una vivienda.

(A final del presente documento se incluye como anejo independiente, el estudio geotécnico en cuya página nº 32, se recoge el análisis y resultado del mismo)

Las siguientes imágenes corroboran el error material que existe en el plano de ordenación de la Delimitación de Suelo Urbano de Belver de los Montes.



Fotografía aérea de la parcela , que muestra el límite real de la misma, comprobándose la existencia de una zona pública ajardinada entre la tapia y la Calle Cañada Real, así como el callejón situado entre la tapia y la parte posterior de las construcciones de la Calle Cañada Real nº 12

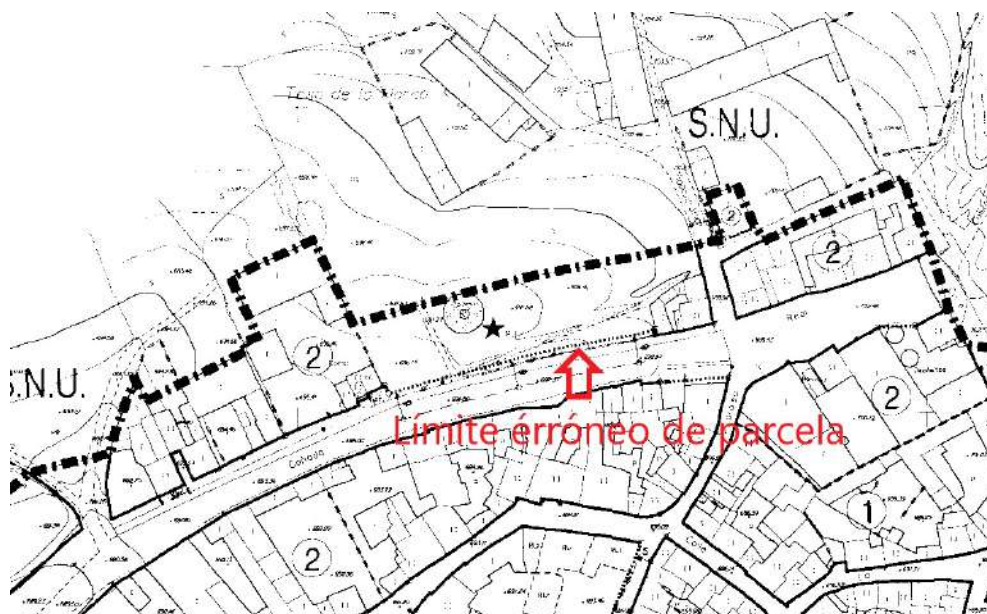
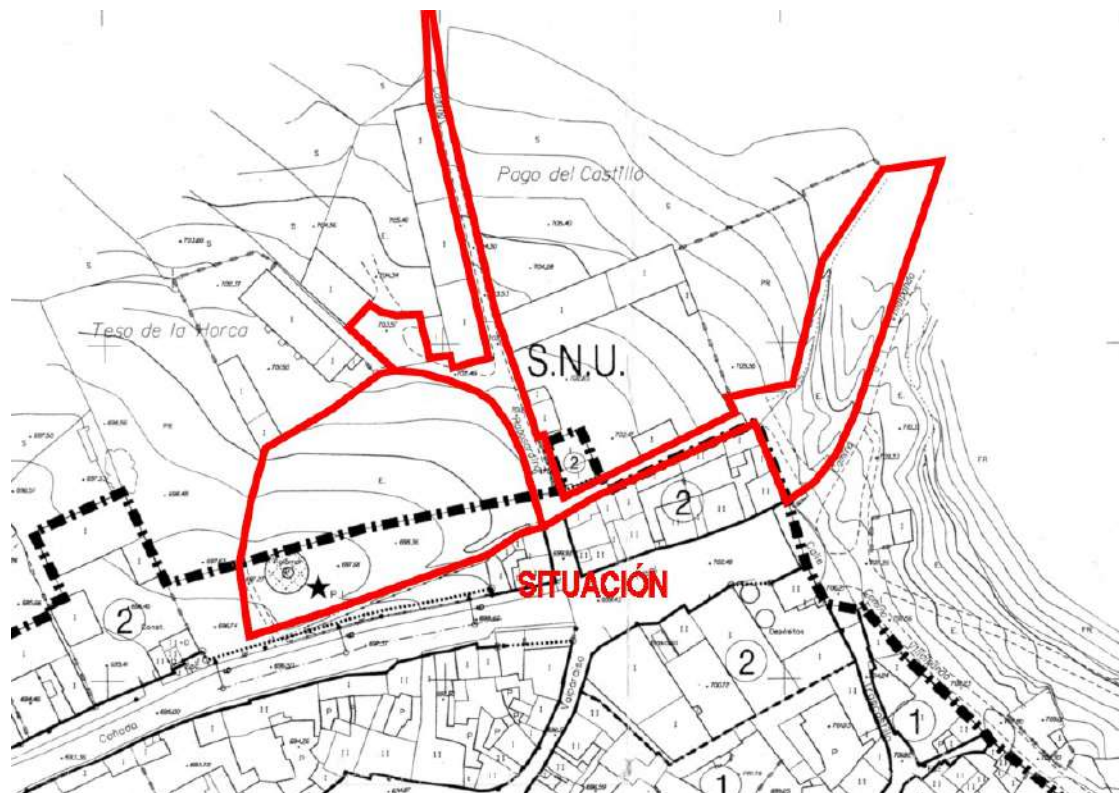
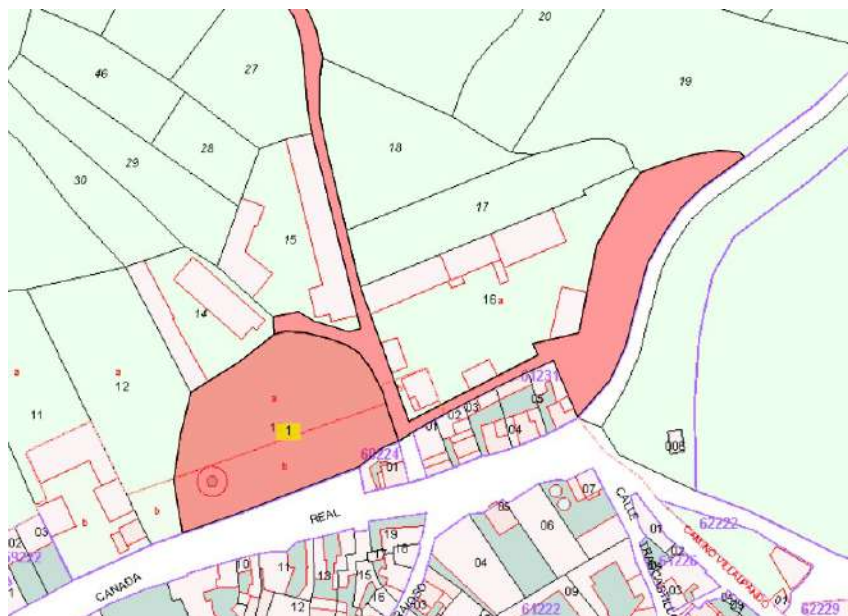


Imagen del Plano O.1 de Ordenación de la Delimitación del Suelo Urbano, en el que se comprueba el error material, anteriormente expuesto. (Se marca como nueva alineación de la parcela , una línea trazada a 6 m. del eje de la Calle Cañada Real, no habiendo tenido en cuenta la zona verde pública existente delante de la fachada principal de la parcela, ni el callejón)

Por tanto en realidad, si se superpone el límite real de la parcela sobre la imagen del Plano de Ordenación O.1, tal y como recoge el siguiente esquema, la superficie de la parcela en suelo urbano, es bastante menor, quedando la parte de la derecha muy estrecha, resultando imposible el poder construir en esa parte. Por otro lado en la zona izquierda de la parte urbana de la parcela se encuentra un palomar protegido por la Delimitación de Suelo Urbano, el cual debe mantenerse y respetarse, debiendo construir a una distancia prudencial del mismo.



Se ha superpuesto en color rojo, el límite real de la parcela sobre el Plano de Ordenación, comprobándose el error material cometido en el mismo.



Por otro lado, el límite de la parcela recogida en la Sede Electrónica del Catastro, tampoco coincide con el límite, ni con la superficie real, por lo que el promotor ha comenzado el trámite para subsanar dicho error. Por otra parte, también se ve ligeramente afectada la parcela 9001 del polígono 01, camino de comunicación de dominio público situada en gran parte en suelo rústico,

1.2. Documentación Fotográfica del Estado Actual

LÍMITES DE LA PARCELA 13, POLÍGONO 1

Parcela. Tapia que marca la alineación frontal de la parcela



Acceso a la parcela desde la Calle Cañada Real



Fotografías de la parcela de referencia desde la Calle Cañada Real.
En las fotografías se comprueba que la parcela cuenta con todos los servicios urbanos necesarios.



Parcela. Tapia que marca la alineación frontal de la parcela



Lateral izquierdo de la parcela



Lateral derecho de la parcela



Lateral posterior de la parcela

ZONAS PÚBLICAS EXISTENTES ENTRE LA ALINEACIÓN DE LA PARCELA 13, POLÍGONO 1 Y LA CALLE CAÑADA REAL





Tapia de la parcela de referencia

Callejón existente entre la parte posterior de las construcciones sitas en la Calle Cañada Real nº 14 y la parcela de referencia



Callejón existente, respetando un antiguo regato, entre las construcciones sitas en la parcela 16, polígono 1 y las sitas en la Calle Cañada Real nº 12,10,8,6 ,4 y 2

1.3. Objetivo de la Modificación Puntual

La presente Modificación Puntual, pretende los siguientes dos objetivos:

- 1.- La ampliación de la superficie clasificada como SUC de la parcela 13 del polígono 1
- 2.- La modificación de la alineación reflejada en el PDSU entre la parcela 13 del polígono 1 y la calle Cañada Real.

Para ello, se propone reclasificar una parte de la superficie de la parte rústica de la parcela 13 del polígono 1 para incluirla en suelo urbano, puesto que la superficie real de la parte urbana es sensiblemente menor que la establecida en el Plano de Ordenación de la Delimitación del Suelo Urbano de Belver de los Montes, al existir un error material en el mismo, que no tuvo en cuenta el ámbito existente delante del frente principal de la parcela, ni el callejón que la separa de la parte posterior de las construcciones sitas en la Calle Cañada Real nº 12.

Este error material de la normativa urbanística vigente **junto a la existencia de un palomar protegido por la Delimitación de Suelo Urbano**, que ocupa una parte importante de la parte izquierda urbana de la parcela y **el resultado del estudio geotécnico realizado en la parte derecha de la misma, que aconseja la no construcción en esa parte del suelo**, hace prácticamente inviable la posibilidad de la construcción de una vivienda unifamiliar. También se pretende reflejar la realidad del terreno, lo que permitirá además la recuperación de la zona cubierta de vegetación complementaria de la Calle Cañada Real como viario público, lo que también es de indudable interés público.

Las parcelas afectadas son las siguientes:

Parcela 13, polígono 1.

Parcela que según la Delimitación de Suelo Urbano con ordenanzas de Belver de los Montes, aprobada el 25 de junio de 1999, cuenta con una parte en suelo urbano y otra fuera del casco urbano, estando esta última clasificada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Zamora como suelo rústico común.

Titularidad: Pablo González de Castro

Superficie catastral de la parcela: 4.715,20 m²:

- Superficie en Suelo Rústico Común → "Subparcela a": 3.033,17 m²
- Superficie en Suelo Urbano → "Subparcela b": 1.682,03 m², (de los cuales 114,00 m² están ocupados por el palomar existente, construcción protegida por las ordenanzas de la Delimitación de Suelo Urbano)
- Por error, en esta parcela se incluyeron 315,85 m² de zona cubierta de vegetación complementaria de la Calle Cañada Real.

Linda por el norte con la parcela nº1 del polígono 14, con camino parcela nº 9001 del polígono 1, por el sur con una superficie del viario público cubierto de vegetación paralelo a la Calle Cañada Real y por callejón, por el este con el camino parcela nº 9001 del polígono 1 y por el oeste con la parcela nº 12 del polígono 1.

La parcela ya cuenta con todos los servicios urbanísticos:

- Calle pavimentada.
- Red de abastecimiento a pie de parcela.
- Red de saneamiento a pie de parcela.
- Red de suministro eléctrico a pie de parcela.
- Alumbrado público junto a parcela.

Parcela 9001, polígono 1.

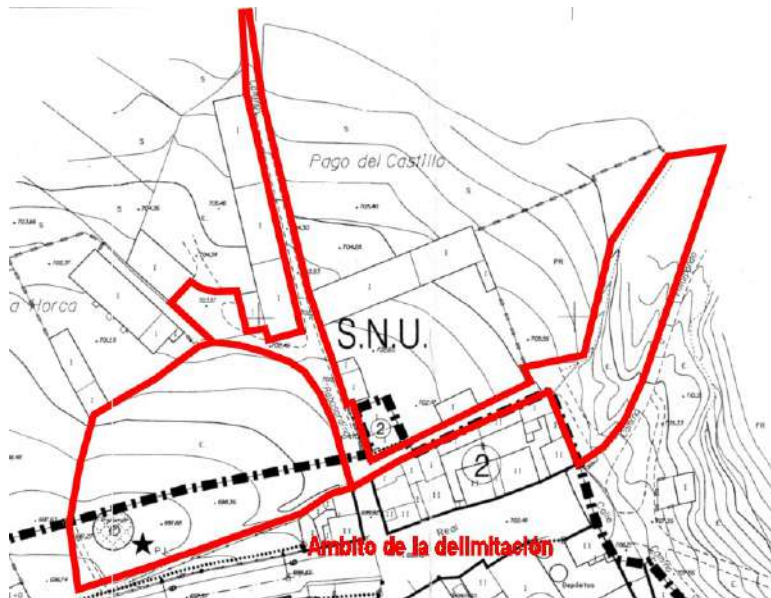
Vía de comunicación de dominio público, situada en gran parte en suelo rústico.

Superficie catastral de la parcela: 5.704 m² de los cuales

- Superficie en Suelo urbano: 123,90 m²
- Superficie en Suelo Rústico: 5.580,10 m²

1.3. Ámbito de la modificación

A continuación, se procede a delimitar el ámbito de la modificación, el cual se limita a parte de la parcela 13 del polígono 01 y a la parcela 9001.



1.4. Marco Legal

Artículos 54 y 58 de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y los artículos 160, 161 y 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que la desarrolla.

1.5. Afección al Patrimonio Cultural

Se presentará en documento independiente el Estudio Arqueológico de la zona.

Hay que señalar que en la parte de la parcela clasificada como urbana existe un palomar, el cual según el Plano de Ordenación O.1, de la Delimitación de Suelo Urbano, se encuentra protegido, con Nivel de Protección Integral.

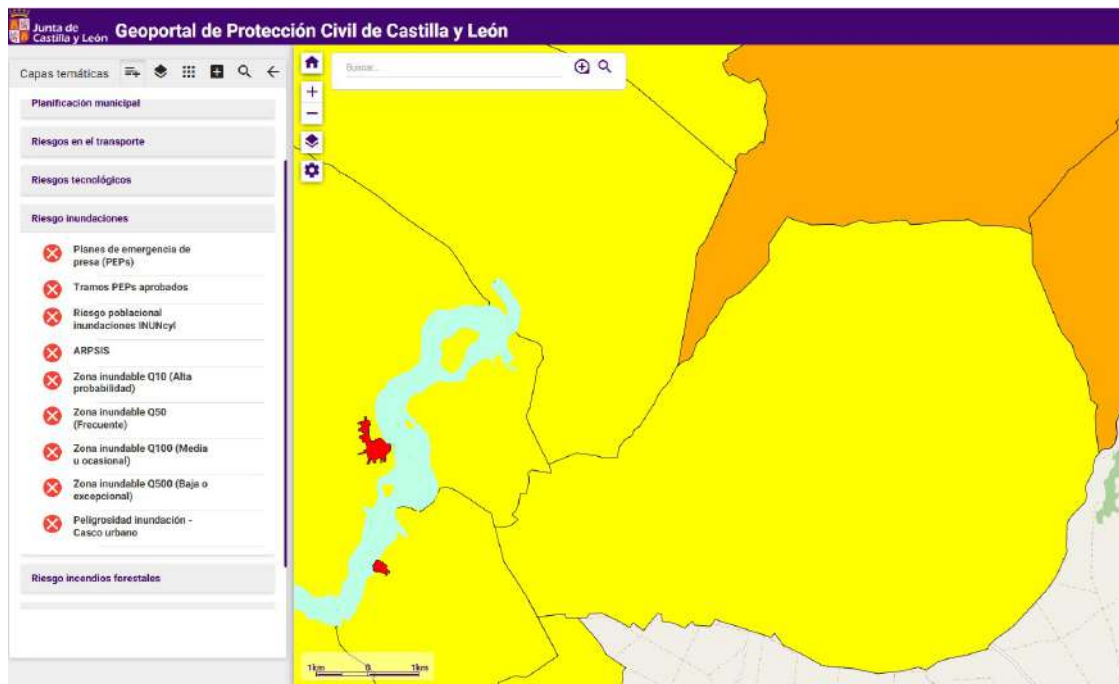
La presente Modificación Puntual, no afecta en ningún sentido este elemento protegido, el cual ya se encuentra dentro del límite del casco urbano.

1.6. Evaluación de Riesgos Naturales y Tecnológicos

En la parcela objeto de la presente Modificación Puntual, no se ha detectado que pueda suceder ningún tipo de riesgo natural o tecnológico:

1.6.1. RIESGO DE INUNDACIONES.

De acuerdo al Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCyL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010, según su Anexo V, Clasificación de Núcleos Población función riesgo poblacional, el municipio de Belver de los Montes cuenta con Riesgo bajo de inundaciones.



El cauce más cercano es el Río Sequillo, situado a una cota más baja y a una distancia de la parcela de más de 300m.

1.6.2. SISMO

Aceleración sísmica básica ab inferior a 0,04g, siendo g la aceleración de la gravedad. Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismoresistente, parte general y edificación, (NCSR-02)

Riesgo muy bajo.



1.6.3 RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES

Riesgo Incendios Áreas Peligro Incendios Forestales
Según el Plan anual 2025. Riesgo incendios interfaz urbano-forestal:

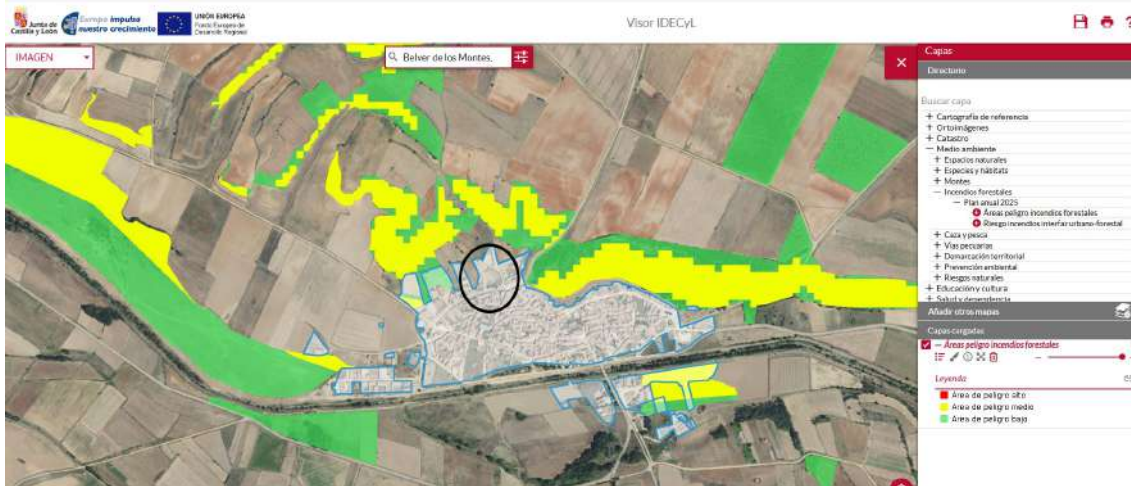
Mapa de áreas de peligro de incendios forestales de Castilla y León del Plan Anual de Prevención, Vigilancia y Extinción de Incendios Forestales 2025.

Resultado del cruce de las zonas del territorio con mayor propagación y consolidación de incendios. Se tiene en cuenta también para su cálculo la frecuencia de incendios forestales del decenio anterior.

Se clasifican como:

- Zonas con peligro alto
- Zonas con peligro medio
- Zonas con peligro bajo

La propagación, que indica la capacidad de avance de un incendio, se determina a partir de la combustibilidad de la vegetación, la pendiente y la exposición. La consolidación, que indica las zonas donde un incendio puede alcanzar mayores intensidades es calculada a partir de la productividad y la sequía estival



Riesgo Incendios interfaz urbano-forestal.
Según el Plan anual 2025. Riesgo incendios interfaz urbano-forestal:

Mapa de riesgo de la interfaz Urbano-Forestal en asentamientos urbanos y rurales del Plan Anual de Prevención, Vigilancia y Extinción de Incendios Forestales 2025.

Resultado del cruce de las áreas de peligro de incendios forestales con la vulnerabilidad de la interfaz urbano forestal.

En función de los niveles de riesgo se distingue:

- AR1: área de riesgo muy alto
- AR2: área de riesgo alto
- AR3: área de riesgo medio
- AR4: área de riesgo baja

La vulnerabilidad de la interfaz urbano forestal se calcula teniendo en cuenta la carga de combustibles y la proximidad de estas áreas forestales con los núcleos urbanos y rurales

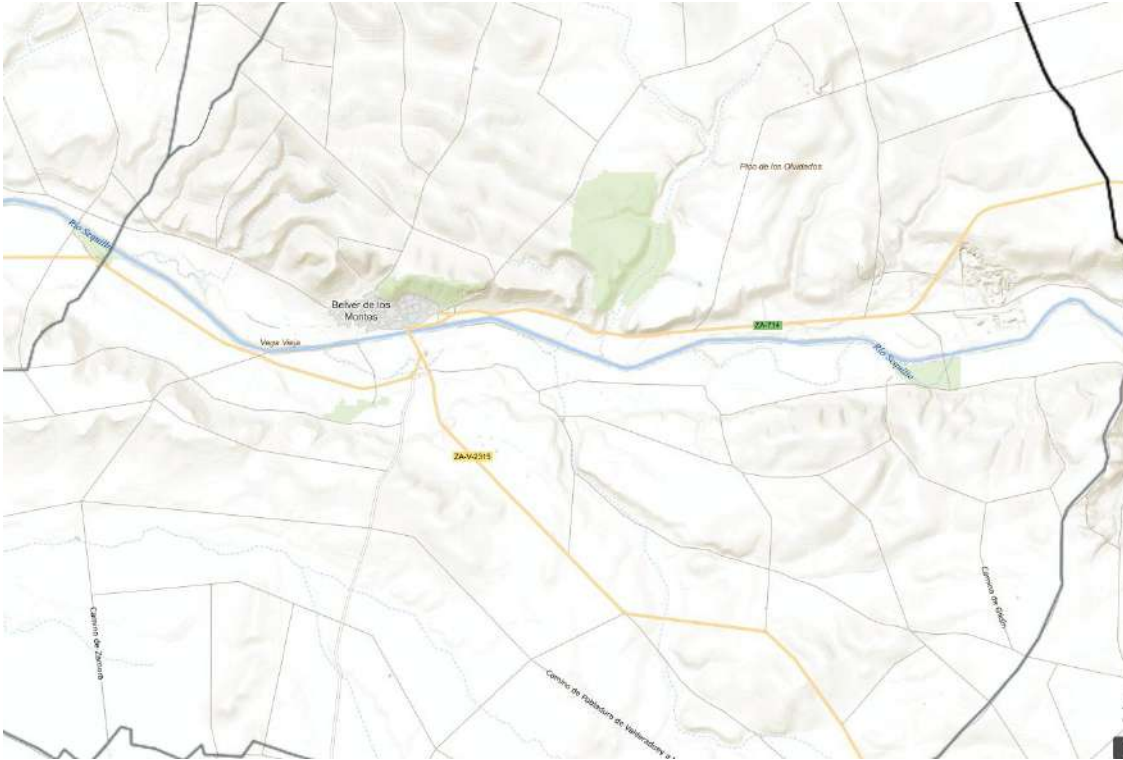


1.6.4 RIESGO DERIVADO DEL TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS

La carretera más próxima a la parcela es la ZA-714 que se encuentra a más de 500 m. separada de la misma mediante otras parcelas y construcciones. La calle Cañada Real que da acceso a la parcela, tiene un tráfico muy reducido por su carácter subsidiario respecto de la principal del municipio que es la anteriormente citada ZA-714.

También pasa por el municipio la carretera ZA-V-2315, como continuación de la anterior, al sur de la población.

Por lo tanto se puede considerar que el riesgo es bajo.



1.6.5. RIESGO DE PROXIMIDAD A ESTABLECIMIENTOS QUE ALMACENEN SUSTANCIAS PELIGROSAS

No se ha detectado ninguno en las proximidades.

Riesgo nulo.

Zamora, Mayo de 2026
El Arquitecto

D. Germán Panero Hernández

1.7 Información Catastral

(Tal y como como se ha indicado en el primer apartado del presente documento, la parcela catastral no coincide con su realidad física, ni en los límites, ni en la superficie, por lo que el propietario de la parcela objeto de la presente modificación puntual, ha comenzado los trámites para subsanar dicho error)



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 49022A001000130000GD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

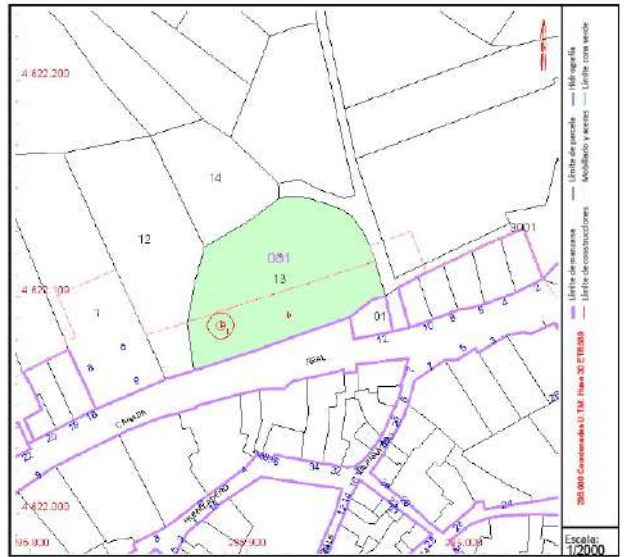
Localización: Polígono 1 Parcela 13 RABO SARDINA. BELVER DE LOS MONTES (ZAMORA)

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

Table with 4 columns: Subparcela, Cultivo/aprovechamiento, Intensidad Productiva, Superficie m². Row 1: a, C- Labor o Labradío secano, 00, 2.774

PARCELA

Superficie gráfica: 4.715 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



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

Martes, 1 de Julio de 2025



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 49022A001000130001HF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 1 Parcela 13 RABO SARDINA. BELVER DE LOS MONTES (ZAMORA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida: 101 m2
Año construcción: 1930

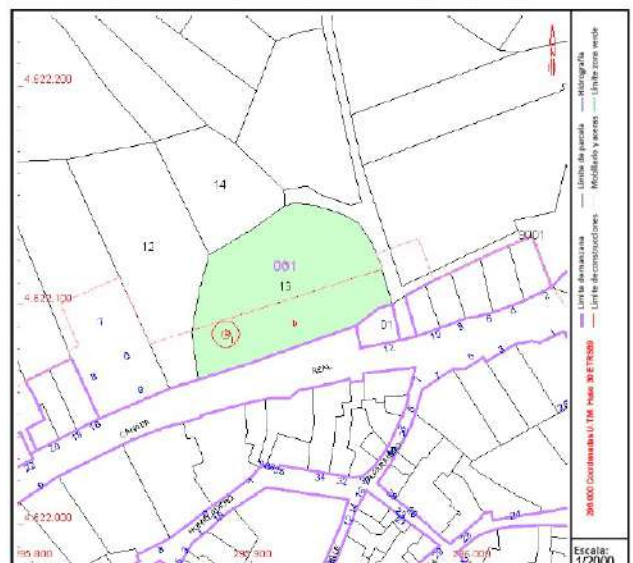
Table with 4 columns: Destino, Construcción, Escalera/Planta/Puerta, Superficie m². Row 1: AGRARIO, Escalera/Planta/Puerta, 1/0001, 101

Empty table with 4 columns: Subparcela, Cultivo/aprovechamiento, Intensidad Productiva, Superficie m²

Table with 4 columns: Subparcela, Cultivo/aprovechamiento, Intensidad Productiva, Superficie m². Row 1: b, C- Labor o Labradío secano, 06, 1.827

PARCELA

Superficie gráfica: 4.715 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



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

Martes, 1 de Julio de 2025

1.8 Titularidad de la parcela afectada

El titular de la parcela afectada corresponde a :

Titular: Nombre: D. Pablo González de Castro
NIF: ***319** K

Se adjuntan escrituras de titularidad

1.9 Estudio Geotécnico