

MODIFICACIÓN Nº 2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TERRADILLOS

TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Antecedentes.- El presente documento ha sido promovido por el Ayuntamiento de Terradillos con el fin de establecer ocho modificaciones puntuales de las Normas Urbanísticas Municipales aprobadas con fecha 6 de marzo de 2006 (BOCyL 30-05-06), si bien después del período de información pública y a la vista de los informes sectoriales, el número de modificaciones se redujo a seis, por acuerdo del Ayuntamiento, en la aprobación provisional. Después del acuerdo de la CTU, se reducen a dos menos.

Estas modificaciones tienen carácter diverso y se deben también a circunstancias diversas, algunas sobrevenidas, como es el incumplimiento de plazos para un desarrollo previsto en las NUM, otras que proceden de la observación del funcionamiento de las mismas en aspectos concretos que podrían mejorarse y otras simplemente son errores materiales inadvertidos en su momento. También se ha procurado, dentro de los límites de las propias modificaciones, la adaptación a la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

1.2. Situación y planeamiento vigente afectado.- La relación de las cinco modificaciones que finalmente se tramitan es la siguiente:

1. En el documento aprobado inicialmente se clasificaba como suelo rústico con protección de infraestructuras el inicio de la variante de la carretera CL-510, de la red básica de la Comunidad Autónoma, a su paso por Alba de Tormes, la cual en principio iba a figurar en la revisión de las Normas Subsidiarias de este último municipio, según el Avance en redacción. No obstante, este Avance no contuvo el trazado de la variante previsto y, después del período de exposición pública del mismo, puede afirmarse que la variante no está aún definida. Por tanto, el Ayuntamiento ha decidido no hacer alusión a la variante, pero sí estima que en todo caso sería necesaria una mejora sustancial de la conexión entre el acceso al casco urbano de Terradillos desde la carretera CL-510, especialmente debido a los nuevos desarrollos previstos en su entorno. Así pues, se conserva la protección de una pequeña zona que sólo afecta al término municipal de Terradillos como suelo rústico con protección de infraestructuras.

Actualmente el área afectada está clasificada en parte como suelo rústico común y en parte como suelo rústico con protección de infraestructuras, a la que se superpone una protección natural de la vía pecuaria.

2. En fechas recientes se han realizado prospecciones arqueológicas en la zona presuntamente ocupada por la Calzada, lo cual ha producido una delimitación más precisa, con una nueva ficha de catalogación elaborada por la Junta de Castilla y León. Aunque ya había una protección cultural en suelo rústico, ésta era estimativa, lo cual aconseja incorporar la nueva investigación efectuada. La nueva delimitación cuenta con informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, incluyéndose un detalle en el Plano P1 de la Modificación, con el fin de mejorar el grado de precisión.

3. En la urbanización Los Cisnes las NUM tienen determinaciones suficientes para su construcción. Sin embargo, se han dado algunos casos que indican la necesidad de añadir algunas precisiones o correcciones en cuanto a usos y otras cuestiones. Además, esta modificación establece un plazo más definido y más corto para la conclusión de la urbanización, especialmente en lo que afecta a la Unidad "A".

4. En la ficha de regulación de la tipología constructiva "edificaciones domésticas" en suelo rústico, la categoría de Protección Especial de la Dehesa se encuentra sustituida por error material inadvertido por la de Entorno Urbano, categoría no definida en ningún documento de las NUM vigentes.

5. Se corrige un error material numérico referente al número de viviendas en el sector UBZ R4.

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. Justificación de la conveniencia de la Modificación.- El paso de casi tres años desde la aprobación definitiva de las NUM, unido a una serie de circunstancias sobrevenidas, aconseja la reconsideración de varias de sus determinaciones, según la relación que figura en la Memoria Informativa.

Las cuatro modificaciones propiamente dichas que se plantean de manera definitiva en este documento refundido (se excluyen de esta consideración los errores materiales, que simplemente se subsanan) acreditan por sí mismas su interés público. En primer lugar, porque las promueve la administración pública, en este caso el Ayuntamiento, cuyos fines deben ser por definición los relacionados con el interés público y en ningún caso los intereses privados.

En segundo lugar, en el contenido de cada una de dichas modificaciones subyace una necesidad real de carácter público: lograr una conexión más segura del casco urbano con la carretera CL-510; incorporar los resultados de las últimas excavaciones arqueológicas en la zona de La Calzada y mejorar su protección; por último, regular algunas necesidades concretas y limitadas que afectan al ámbito del sector de Los Cisnes, las cuales se han ido poniendo de manifiesto en los últimos años.

2.2. Identificación y justificación de las determinaciones modificadas.- Las determinaciones de las Normas Subsidiarias vigentes se relacionan en la Memoria Informativa de este documento, apartado 1.2. Los cambios propuestos son los siguientes:

1. Suelo rústico con protección de infraestructuras.- La revisión de las Normas Subsidiarias de Alba de Tormes, adjudicada al mismo equipo redactor de la presente modificación, determinó antes de la aprobación inicial de la presente Modificación la necesidad evidente de consultar al técnico responsable de las carreteras del Servicio Territorial de Fomento de Castilla y León. El resultado de estas consultas consistió principalmente en la necesidad de reservar el terreno necesario para una variante de la población de Alba de Tormes, la cual en principio iba a figurar en el documento de Avance de las NUM de este municipio. Como el técnico responsable de Fomento consideró como más idóneo el enlace con la actual carretera CL-510 en el punto más cercano a Salamanca del acceso al núcleo urbano de Terradillos, se da la circunstancia de que una pequeña zona del nudo de la variante se encuentra en el término municipal de Terradillos, lo que aconsejó en aquel momento a su Ayuntamiento a aprovechar la tramitación de esta modificación para introducir esta determinación. Sin embargo, la solución que el Ayuntamiento de Alba de Tormes finalmente creyó mejor no fue la esperada. Ahora bien, esta solución se demostró posteriormente inviable debido a que requería un puente en una zona declarada Lugar de Interés Comunitario (LIC).

A pesar de todas estas circunstancias, sobrevenidas en el transcurso de la tramitación de la presente Modificación, el Ayuntamiento optó por conservar en lo que afectaba a su término municipal la clasificación de suelo rústico con

protección de infraestructuras los terrenos necesarios para la mejora de la seguridad vial del nudo entre la carretera CL-510 y el camino de acceso al casco urbano del núcleo de Terradillos, independientemente de su inclusión en la futura variante de Alba de Tormes.

También se introduce una vía de servicio desde la nueva glorieta paralela a la carretera de conexión de la CL-510 con el núcleo de Terradillos, que mejore las condiciones de accesibilidad del sector R3.

2. Delimitación del yacimiento de la Calzada.- En fechas recientes se ha elaborado una nueva ficha de catalogación sobre el yacimiento de la Calzada, con denominación 37-322-005-04, cuya atribución cultural es romana altoimperial. Se ha precisado su trazado y sus características, por lo que esta modificación incorpora la nueva ficha y se delimita una zona de protección.

3. Cambio de diversas determinaciones en la urbanización Los Cisnes.-

3.1. Usos.- Se permiten usos auxiliares de carácter doméstico, en ningún caso productivo, en planta baja o en sótano, con una superficie máxima de 10 m². Podrá edificarse de forma independiente y separada de la vivienda si se cumplen los requisitos de edificabilidad, con una altura total no superior a tres metros y cincuenta centímetros. También se guardarán los retranqueos, excepto en el caso de colindancia con otro propietario privado, siempre que se llegue a un acuerdo ante notario que se aportará al Ayuntamiento junto con la solicitud de licencia. En el caso de construcciones auxiliares de menos de 5 m² y altura inferior a 1,50 m, se considerará como obra menor.

Ninguno de estos cambios incide en los supuestos contemplados por el artículo 173 b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, puesto que no implican incremento alguno en la edificabilidad ni en el número de viviendas.

3.2. Gestión.- La falta de actividad en la tramitación y desarrollo de la unidad A obliga al Ayuntamiento a establecer un plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente modificación para iniciar los trámites que conduzcan al desarrollo de la unidad A, cediéndose el aprovechamiento de la totalidad del sector de Los Cisnes correspondiente al Ayuntamiento, la cual está prevista en la citada unidad A.

4. Se corrige un error en la ficha de suelo rústico que regula las edificaciones domésticas, en la que se ha sustituido el epígrafe relativo a “protección especial de la dehesa” por “entorno urbano”, categoría que no se considera en las NUM.

5. Se corrige un error aritmético en la ficha del sector R4 de suelo urbanizable, donde el máximo número de viviendas no puede ser 315, sino 80.

2.3. Análisis de la influencia de la Modificación sobre el modelo territorial y sobre la ordenación general vigente.- El único documento de ordenación

del territorio vigente es la Ley 3/2008 de 17 de junio de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 24 de junio de 2008). Esta Modificación sigue claramente las directrices correspondientes a la protección de la riqueza natural y del medio ambiente (Capítulo 3, Sección 1) con la modificación primera, la protección del patrimonio cultural (Capítulo 3, Sección 2) con la modificación tercera y la mejora de la red de carreteras (Capítulo 4, Sección 1, artículo 4.1) con la modificación segunda. El documento de las Directrices no tiene repercusión alguna en la modificación cuarta, al ser ésta estrictamente local.

La ordenación general de las Normas vigentes se ve afectada positivamente al mejorarse las condiciones de protección del territorio con las modificaciones primera, segunda y tercera, mientras que la cuarta no tiene repercusión alguna por modificarse solamente la ordenación detallada de una pequeña parte del suelo urbano consolidado.

2.3. 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 nuevo; 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; por último, no sólo no se incrementa la superficie conjunta de suelo urbano o urbanizable, sino que queda como estaba.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA

3.1. Clasificación.- El ámbito objeto de esta modificación tiene la siguiente clasificación:

a) Se clasifica como suelo rústico con protección de infraestructuras el área ocupada por la conexión de la carretera CL-510 con la de acceso al núcleo urbano de Terradillos.

Se construirá una vía de servicio paralela a la carretera de acceso a Terradillos que mejore el acceso al sector R3. Tendrá una anchura mínima de 8 m y se separará de la carretera de acceso por una acera peatonal de 3 m. El trazado definitivo se resolverá en un proyecto de obras que se redactará para su ejecución.

b) Se amplía la clasificación de suelo rústico con protección cultural en la zona de la Calzada.

3.2. Determinaciones complementarias en la urbanización Los Cisnes.-

Se permiten usos auxiliares de carácter doméstico en las parcelas residenciales, en ningún caso productivo, en planta baja o en sótano, con una superficie máxima de 10 m². Podrá edificarse de forma independiente y separada de la vivienda si se cumplen los requisitos del límite actual de edificabilidad, con una altura total no superior a tres metros y cincuenta centímetros. También se guardarán los retranqueos, excepto en el caso de colindancia con otro propietario privado, siempre que se llegue a un acuerdo ante notario que se aportará al Ayuntamiento junto con la solicitud de licencia. En el caso de construcciones auxiliares de menos de 5 m² y altura inferior a 1,50 m, se considerará como obra menor.

Gestión.- La falta de actividad en la tramitación y desarrollo de la unidad A obliga al Ayuntamiento a establecer un plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente modificación para iniciar los trámites que conduzcan al desarrollo de la unidad A, cediéndose el aprovechamiento de la totalidad del sector de Los Cisnes correspondiente al Ayuntamiento.

3.4. Corrección de errores.- Se adjunta la ficha de suelo rústico que regula las edificaciones domésticas, corregida en lo referente al epígrafe de suelo rústico con protección de la dehesa, que sustituye al de entorno urbano.

Se adjunta también la ficha correspondiente al sector de suelo urbanizable R4, con el número máximo de viviendas corregido.

CATEGORÍAS DE SUELO	COMPATIBILIDAD	6. EDIFICACIONES DOMÉSTICAS						CONDICIONES ESPECIALES	
		Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura			
Suelo Rústico	Compatible	Unidad mínima cultivo	No se fija	6m	350m2	1 plantas/2,5m al alero	Sólo se podrá superar la edificabilidad si se rehabilita un edificio tradicional de mayor superficie		
Común	Compatible	Doble de la Unidad mínima cultivo	No se fija	6m	350m2	30% máximo cubierta	Sólo se podrá superar la edificabilidad si se rehabilita un edificio tradicional de mayor superficie		
Dehesa	Compatible								
Protección de Infraestructuras	No compatible								
Protección natural	No compatible								
Protección cultural	No compatible								
Protección especial por riesgos naturales	No compatible								
Asentamiento tradicional	Compatible	La coincidente con la delimitación del asentam.	150m2	No se fija	150m2/vivienda	2 plantas/7m	Número máximo de viviendas/asentamiento: 3		
						30% máximo cubierta			

SECTOR R4

Superficie: 31886m²

Uso predominante: residencial

Aprovechamiento bruto: 0,4 m²/m² (12754m²)

Densidad máxima: 25 viv/ha (80 viviendas)

Densidad mínima: 20 viv/ha

Reservas mínimas: las establecidas en la Ley 4/2008 de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

Viviendas de protección pública: el 30% de la superficie construible de uso predominante.

Este sector contribuirá con el 2,2% de su aprovechamiento bruto a la obtención del sistema general previsto y contribuirá proporcionalmente en el coste de la traída de aguas desde el río Tormes.

Salamanca, octubre de 2009

Fdo. Los arquitectos

José Carlos Marcos

Angel León

