

MODIFICACIÓN Nº 2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE TERRADILLOS EN LO RELATIVO AL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DEL SECTOR UBZ R5

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. Antecedentes
- 1.2. Situación y planeamiento vigente afectado

2. MEMORIA VINCULANTE

- 2.1. Justificación de la conveniencia de la Modificación
- 2.2. Identificación y justificación de las determinaciones modificadas
- 2.3. Análisis de la influencia de la Modificación sobre el modelo territorial y sobre la ordenación general vigente
- 2.4. Trámite ambiental
- 2.5. Resumen ejecutivo

3. NORMATIVA URBANÍSTICA

- 3.1. Clasificación
- 3.2. Normativa de aplicación

4. PLANOS

P1 Clasificación del suelo

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Antecedentes.- El presente documento se redacta en cumplimiento del Acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de 29 de julio de 2014, el cual establece las actuaciones necesarias para dar cumplimiento a la Sentencia nº 610 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de fecha 21 de marzo de 2014, referente a la anulación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca que denegaba la reclasificación del sector UBZ-R5, el cual cambiaba su clasificación de urbanizable por la de rústico con protección especial de la dehesa.

1.2. Situación y planeamiento vigente afectado.- La modificación aludida consiste en lo siguiente:

Se cambia la clasificación del sector de suelo urbanizable delimitado UBZ R5, de uso predominante residencial, a suelo rústico con protección especial de la dehesa, con las mismas determinaciones que para esta última categoría están contenidas en las Normas vigentes. Las edificaciones existentes y sus usos tendrían la condición de disconformes con el planeamiento.

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. Justificación de la conveniencia de la Modificación.- La desclasificación de un sector de suelo urbanizable, el R5, que se pasaría a suelo rústico con protección especial de la dehesa. Cuenta como razón principal en el incumplimiento indudable de los plazos establecidos en el planeamiento, tal como se demostrará en el número siguiente.

En esta modificación subyace una necesidad real de carácter público: la mejora del medio ambiente del municipio sin que resulte gravoso para la economía del mismo, debido al incumplimiento flagrante de las obligaciones urbanísticas.

2.2. Identificación y justificación de las determinaciones modificadas.-

El cambio de clasificación del sector R5 de urbanizable a rústico con protección especial de la dehesa se justifica de la siguiente manera: desde la entrada en vigor de las NUM se han sucedido los siguientes hechos:

1.- Las NUM aprobadas definitivamente por acuerdo de la CTU de 6 de marzo de 2006, entran en vigor con su publicación en el BOP nº 109 de 8 de junio de 2006, fecha en la que se inicia el plazo **de seis meses previsto en el mismo (pag. 60) para iniciar la ejecución del Plan Parcial del Sector UBZR5**, planeamiento asumido por las mismas.

2.- Mediante escrito de 15 de noviembre de 2006 la Junta de Compensación del Plan Parcial UR2 (hoy UBZR5) solicita al Ayuntamiento la ampliación del plazo para iniciar la ejecución del sector.

3.- Por **acuerdo de Pleno de fecha 30 de noviembre**, confirmado en reposición el 1 de febrero de 2007 se encarga la redacción de una modificación puntual de las NUM para la modificación de la clasificación del sector UBZR5, en el supuesto de no **iniciarse su ejecución urbanística en el plazo de quince días, llevando a cabo para ello las siguientes actuaciones:**

- a) Constituir una garantía de urbanización en alguna de las formas previstas por el artículo 202.6 del RUCyL, por importe de presupuesto de ejecución material del Proyecto de Urbanización que actualizado conforme al IPC asciende a la cantidad de 452.128 euros
- b) Otorgar la escritura pública a que se refiere el artículo 6 del R.D. 1093/1997 de 4 de julio (BOE nº 175 de 23 de julio) como título para la inscripción del Proyecto de Compensación del sector.
- c) Identificar a la empresa urbanizadora que se hará cargo de la ejecución material de las obras, así como del técnico director de las mismas, con la conformidad de ambos.

- d) Adaptar el Proyecto de Urbanización a las reglamentaciones sectoriales que hubieren entrado en vigor desde la fecha de su aprobación, actualizando su presupuesto.

4.- Por Decreto de **4 de mayo de 2007** de aprueba inicialmente el nuevo proyecto de urbanización del sector presentado a trámite por la Junta de Compensación en cumplimiento de las anteriores obligaciones; la aprobación quedó **condicionada** a la presentación de **un sistema provisional de depuración de aguas residuales, al inicio de las obras en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva y concluirse en el plazo de dos años; además se condicionó al otorgamiento de escritura de constitución de la hipoteca ofrecida como garantía y a la inscripción en el Registro de la propiedad del Proyecto de Compensación del Sector.** En el mismo decreto se previene a la Junta de Compensación de que ***“El incumplimiento de las condiciones anteriores sería considerado como incumplimiento del plazo señalado en las Normas Urbanísticas Municipales para iniciar la ejecución del sector, procediendo en ese caso a la modificación de las mismas conforme al acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión de 30 de noviembre de 2006, confirmado en reposición por acuerdo de 1 de febrero de 2007 que se considera firme en vía administrativa”.***

5.- El 11 de junio de 2007 se presenta Proyecto con el sistema de depuración provisional requerido, y el **16 de junio queda elevada a definitiva la aprobación inicial del nuevo proyecto de urbanización.**

6.- Mediante escritura otorgada ante el notario Don Jose Juan Pedreira Calleja el **13 de julio de 2007**, se constituye **hipoteca** sobre la totalidad de los derechos de la parcela número z.c.h.d.1 del plan parcial de urbanización, de una superficie de 31.149 m², por importe de 452.128 euros en garantía de la ejecución de las obras de urbanización del sector UBZR5

7.- El **26 de julio de 2007 se firma el acta de comprobación de replanteo** de las obras iniciándose su ejecución; a requerimiento del Ayuntamiento, el 30 de agosto de 2007 se presenta el Plan de Seguridad y Salud y el programa de trabajos.

8.- La policía local el **7 de febrero de 2008 informa que no se lleva a cabo movimiento u obra alguna en el Sector UBZR5.** Esta circunstancia se pone en conocimiento de la Junta de Compensación mediante escrito de 13 de febrero de 2008, notificado el día 15 de febrero a su presidente Don Jose Llantada Castaño, previniéndole de la preclusión de los plazos contenidos en el programa de trabajos para llevar a cabo el replanteo, retirada de encinas y construcción de los depósitos de 500 m³ y 1000 m³ previstos en el proyecto sin que ni siquiera se haya iniciado su construcción. Asimismo se le previene del incumplimiento de la obligación de inscribir en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Compensación del Sector y de que todo ello supone incumplir las condiciones impuestas por acuerdo de pleno de 30 de noviembre de 2006.

9.- Nuevos informes de la policía local de fechas 21 y 28 de febrero, 6 y 22 de marzo acreditan que las obras de urbanización siguen paralizadas. El **4 de abril de 2008 la policía local informa de que se ha iniciado en el sector obras de explanación del terreno**

10.- **Los servicios técnicos municipales visitan el sector el 3 de julio y emiten el siguiente informe:**

“Las únicas obras que pueden observarse a simple vista son las explanaciones correspondientes a varios de los viales previstos. Su superficie es la del terreno natural, sin que se pueda apreciar la aportación de ningún otro material y tampoco hay indicios de excavación de zanjas para las instalaciones urbanas.

Toda la explanación se encuentra, en estos momentos, invadida por la vegetación, por lo que se puede concluir que las obras sufren un abandono manifiesto de la actividad desde hace suficiente tiempo como para que esto ocurra. Durante la visita, realizada en horario de trabajo, no se ha evidenciado actividad alguna. Es claro, pues, que el estado de las obras no se corresponde con el ritmo normal que debería haberse ejercido durante el último año”.

11.- A finales del año 2008 las obras de urbanización permanecían en el mismo estado constatado por los servicios técnicos, momento en el que, de acuerdo al programa de trabajos deberían de haberse ejecutado los siguientes trabajos:

- Replanteo y retirada de encinas
- Movimiento de tierras
- Explanación
- Depósitos de 500 m³ y 1000 m³
- EDAR
- Red de residuales y pluviales
- Red de abastecimiento y riego
- Canalización de energía eléctrica

12.- No se ha solicitado por la Junta de Compensación ni aplazamiento, ni prórrogas del plazo de ejecución de las obras de urbanización que termina el 27 de julio de 2009, como tampoco se ha propuesto simultanear las obras de urbanización con las de edificación.

13.- No se ha procedido a la inscripción en el Registro de la Propiedad de Alba de Tormes del Proyecto de Compensación del Sector.

A la vista de la prácticamente completa inactividad y de los sucesivos apercibimientos del Ayuntamiento al urbanizador sin que hayan tenido un efecto y teniendo en cuenta que las NUM recogieron el sector sólo por no haber transcurrido los plazos para su desarrollo en el momento de su tramitación, pero que el Ayuntamiento consideraba que una urbanización inmersa en una dehesa de claro valor ambiental, se ha tomado la decisión de proceder a su desclasificación como suelo urbanizable, sin que haya lugar a

indemnización, por aplicación del artículo 13.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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, Sección1).

La ordenación general de las Normas vigentes se ve afectada positivamente al mejorarse las condiciones de protección del territorio con la modificación.

2.4. 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 se disminuye en las 84 ha del sector R5.

2.5. Resumen ejecutivo.

- El presente documento tiene por objeto el cumplimiento de la Sentencia nº 610 de 21 de marzo de 2014 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, por lo que no requiere justificación alguna del cambio que se produce con la modificación de las NUM de Terradillos, dado que la propia Sentencia es garantía de que se ajusta a derecho.

Tampoco es necesario que se señalen los ámbitos de suspensión de licencias, puesto que la tramitación de la modificación ha concluido con el Acuerdo de aprobación definitiva de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de 29 de julio de 2014, de modo que entrará en vigor en el momento de la publicación, hecho que debe producirse en breve.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA

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

Se clasifica como suelo rústico con protección especial de la dehesa el territorio ocupado por el sector UBZ R5, hasta ahora urbanizable.

3.2. Normativa de aplicación.- Serán de aplicación los artículos 37.7, 39 y 40 de la Normativa urbanística de las NUM. Las parcelas edificadas para usos residenciales con superficie inferior al doble de la unidad mínima de cultivo deberán considerarse disconformes con el planeamiento a los efectos del artículo 186 del RUCyL.

Terradillos, octubre de 2014

José Carlos Marcos Berrocal

Ángel León Ruiz
Arquitectos