

MODIFICACIÓN Nº 5 DE LAS NSM DE MACOTERA

Supresión de calles entre calle Honda, calle San Isidro y carretera SA-113.
Hacer una única manzana de las cuatro actuales.

1206MA

Promotores: **Silvia Serrano Martínez y
Francisco-Javier Vicente Jiménez**



Bibiano Sánchez arquitecto
Calle Juan Picornell Nº 15, 4º A, 37006-Salamanca

923.22.66.35
696.37.87.34

junio
2012

Promotor

Índice.

MEMORIA:

1. Objeto del documento.
2. Antecedentes.
3. Descripción de la modificación propuesta.
4. Normativa.
5. Memoria vinculante:
 - 5.1. Justificación de la conveniencia de la modificación.
 - 5.2. Determinaciones que se alteran.
 - 5.3. Análisis de la influencia sobre la ordenación vigente.

Datos catastrales de la propiedad del Promotor.

Fotografías del entorno.

Planos:

- 1.- Estado actual. Clasificación, calificación y ordenación.
- 2.- Propuesta de ordenación. Clasificación, calificación y ordenación.
- 3.- Comparativa de ordenación. Detalle de ordenación actual. Detalle de la ordenación modificada.
- 4.- Comparativa de alineaciones. Detalle de alineaciones actuales. Detalle de alineaciones modificadas.

1. OBJETO DEL DOCUMENTO.

Este documento que se presenta para su aprobación, describe la modificación de las NSM de Macotera consistente en la supresión de las calles que en la normativa actual figuran entre la calle Honda, la calle San Isidro y la carretera SA-113 de Macotera a Anaya de Alba. Las calles a suprimir son dos calles, sin nombre, sin traza alguna sobre el terreno, que se cortan en forma de aspa, una que va desde la calle Honda a la carretera y otra que va desde la calle Honda hasta la calle San Isidro.

2. ANTECEDENTES.

A petición de los promotores, Silvia Serrano Martínez y Francisco Javier Vicente Jiménez, se elabora este documento para realizar la modificación Nº 5 de las NSM. Ambos son propietarios de un solar atravesado por ambas calles. Puestos en contacto con el Ayuntamiento y con los propietarios de la zona, reflejaban su sorpresa por que las calles estuviesen recogidas en la normativa actual. Sin embargo, más o menos con el mismo trazado, las calles están reflejadas, no sólo en la normativa actual, con aprobación definitiva el 19 de noviembre de 2007 redactadas por el arquitecto José Arribas Mínguez, sino en las anteriores, con aprobación definitiva el 2 de septiembre de 1993 y redactadas por el arquitecto Miguel-Ángel López Hermida.

Antiguos concejales que ejercían su función cuando la redacción del 93, recordaban cómo habían acordado no realizar las calles que ahora pretendemos suprimir y que aparecían en algún avance que el arquitecto presentó ante el Ayuntamiento. Sin embargo no hicieron el seguimiento de que, efectivamente, se eliminase su trazado del viario definitivo de las NSM y el resultado final es que las calles quedaron definidas en el viario aprobado definitivamente, fijándose de ellas su anchura, 10.00 m, pero queda sin definir de forma exhaustiva la dirección de las alineaciones:

Cada una de las calles tiene dos direcciones. La calle que va desde la calle Honda a la calle San Isidro tiene una primera dirección paralela a la fachada de la nave del número 70 de la calle Honda del Catastro. Cuando termina esa nave gira levemente pero sin definir por qué otro punto tiene que pasar (el giro, que parece pequeño, produce un desplazamiento en la calle San Isidro de unos nueve metros).

En la calle que va desde la carretera a la calle Honda tiene bien diferenciadas dos direcciones: una antes de la calle antes descrita y otra después. En la parte cercana a la calle Honda parece clara la alineación siguiendo los límites de propiedad entre la edificación de Telefónica y la contigua.

Del otro lado, de la parte cercana a la carretera, la dirección de la alineación parece que viene marcada por dos naves construidas al otro lado de la carretera, pero, si seguimos como

dirección las fachadas laterales de estas naves, la calle llegaría a tener más de catorce metros de ancha, estando fijada en diez metros.

Además de lo que consideramos indefinición en la dirección de las alineaciones marcadas, existe el problema de construcciones que invaden estas calles, una nave y levemente otra más en la calle que va desde la calle Honda a la calle San Isidro y, respecto a la otra calle, una instalación de Telefónica que, posiblemente, tenga centralizado el funcionamiento automático de todo el municipio.

Por último mencionaremos el desproporcionado coste que supone para algunos solares, entre ellos el de los Promotores de este documento: de la superficie inicial de unos 2.300 m², la superficie que perdería en las calles es de 1.300 m². Pero lo peor es que el solar inicial quedaría dividido en cuatro solares dos en casco consolidado y otros dos en ensanche mixto. Los dos de casco consolidado sí son edificables (230 y 190 m²) si bien uno con mala forma, con ángulos agudos, y otro con escaso fondo (10 m donde más, 3 m donde menos). Los solares resultantes en ensanche mixto son inconstruibles de una forma racional debido a los retranqueos de 3.00 m de esta zona (se podría construir una irracional edificación de 24.00 m x 1.00 m en uno y de 3.50 m x 6.00 m en el otro)

Por otro lado, del de las ganancias, si las calles se realizasen no se mejoraría la circulación del municipio ni del entorno de la manzana en cuestión. Actualmente, de hecho, no es posible transitar por estas calles y no parece echarse de menos. En la actualidad no existe ni siquiera la entrada en ninguno de los cuatro puntos.

En cuanto al funcionamiento de la actual manzana, no ha sufrido variaciones ni en su uso ni en su configuración. Que en mi memoria recuerde, la construcción más grande que se ha hecho ha sido, en la esquina entre la calle Honda y la carretera, una nave de unos 2.500 m² y dos viviendas: una vivienda en la planta baja de otra vivienda que ya estaba construida anteriormente y otra vivienda de nueva planta. Las dos primeras construcciones tienen más de veinte años, anteriores a la aprobación de las primeras NSM y la tercera se construyó en el año 1996, con aprobación definitiva de las primeras NSM. Con esto pretendemos concluir que la presión urbanística en la manzana es muy escasa y que, una reforma de esta magnitud sobre el viario, es desproporcionada. Reconocemos que la buena intención de los redactores de la normativa, pretendía conseguir un mejor aprovechamiento de la manzana, haciendo solares más aprovechables. Pero para esto era imprescindible que toda la manzana fuese de un único propietario o que se realizase, paralelamente, una reparcelación de los solares junto con el trazado de las nuevas vías.

Por todo esto concluimos que la mejor medida es quitar estas calles del viario: es la solución que más se acerca a la realidad, que no provoca daños, como la mala movilidad de la zona, y sí evita otros, como el hecho de que se destroce más de un solar o hubiese que demoler dos construcciones y parte de otra.

3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

La modificación propuesta pretende eliminar las calles que están situadas entre la calle Honda, la calle San Isidro y la carretera SA-113 de Macotera a Anaya de Alba. Se trata de dos calles, una que va desde la carretera a la calle Honda y otra desde la calle San Isidro a la calle Honda. De estas calles, sobre el terreno, no existe indicio alguno de su existencia.

De la única manzana existente en la realidad, las dos calles trazadas en los planos de ordenación de las NSM, hacían una división en cuatro manzanas: las dos manzanas con alineación a la carretera están marcadas como Ensanche Consolidado Mixto, mientras que las otras dos, las más próximas a la plaza y el centro urbano, como Casco consolidado. Esta calificación es así tanto en las NSM actuales, aprobadas en el 2007 como en las anteriores de 1993. La zona marcada como Ensanche Consolidado Mixto está ocupada en su totalidad por solares o construcciones agropecuarias o vinculadas con el uso agropecuario, normalmente en grandes solares. La zona marcada como Casco Consolidado está ocupada por dos viviendas (ambas en el mismo edificio, una sobre otra), solares o construcciones agropecuarias y almacenes pero ya con una división en solares sensiblemente más pequeños.

Tratando de seguir esta misma directriz, al suprimir las calles indicadas planteamos hacer una zonificación manteniendo dentro de Casco consolidado la zona de los solares más pequeños, abarcando dos propiedades con fachada a la calle San Isidro, las más cercanas a la calle Honda (número 10 de la calle San Isidro y el de la esquina, el 56 de la calle Honda de la numeración del Catastro), las cuales entran en toda su superficie ya que tienen una profundidad de solar, respecto a esta alineación, menor de 20.00 m, que es el fondo máximo permitido en Casco Consolidado. En la alineación de la calle Honda, en la parte más cercana a la calle San Isidro, además del solar de la esquina, incluido en la relación anterior, se incluyen parcialmente dentro de Casco Consolidado otros ocho solares (números 68 al 58 de la calle Honda, el 31 de la carretera de Anaya y el de la esquina, el 56 de la calle Honda, todos de la numeración del Catastro). De estos solares se incluye dentro de Casco Consolidado una franja de 20 m respecto a la alineación de la calle Honda salvo el número 64 que se incluye totalmente por tener menos profundidad y los números 66 y 68, que la calificación de Casco Consolidado llega hasta la fachada posterior de la construcción que alberga las dos únicas viviendas de la manzana.

El resto queda como Ensanche Consolidado Mixto.

4. NORMATIVA.

La normativa de aplicación son las Normas Subsidiarias Municipales de Macotera, publicado el acuerdo de aprobación definitiva en el BOCyL el 19 de noviembre de 2007, redactadas por el arquitecto José Arribas Mínguez.

De esta normativa, la presente Modificación no varía la Ordenación General ni la Clasificación del suelo. No varía, por lo tanto, la superficie de suelo urbano.

Se realiza variación en la Ordenación Detallada, de la que se varía la Calificación del suelo y el Sistema Local de vías públicas:

- Se varía la Calificación urbanística entre Casco Consolidado y Ensanche Consolidado Mixto según se ha descrito en los párrafos 3º y 4º del apartado anterior, Descripción de la modificación propuesta, todo dentro de la manzana definida a la que afecta la presente Modificación.
- Se varía el Sistema Local de vías públicas puesto que se suprimen dos calles que están recogidas en las NSM en vigor, que no tienen reflejo sobre el terreno en la actualidad.

Fuera de la manzana delimitada por las calles descritas no se realiza cambio alguno sobre las NSM que están en vigor.

5. MEMORIA VINCULANTE.

5.1. Justificación de la conveniencia de la modificación.

Contando con que, tanto en la normativa actual como en la anterior, estas calles estaban diseñadas y, a lo largo de estos veinte años de vigencia de las normas, no se ha realizado iniciativa alguna para hacerlas realidad sobre el terreno; sabiendo que las calles están trazadas sobre tres edificaciones, una de ellas la instalación telefónica automática de todo el municipio; pensando que las calles dividen tres solares en dos partes y a uno en cuatro; asumiendo que la supresión de las calles no va a afectar al entorno más inmediato, pues las calles nunca han existido sobre el terreno; teniendo en cuenta, por último, que el solar de los promotores de este documento queda con un aprovechamiento muy malo con muchos metros de fachada sin fondo que poder construir, es opinión del técnico que suscribe, que la conveniencia del cambio que aquí proponemos es clara.

Merece la pena destacar en este momento, que el trazado de las vías realizado por los redactores de las Normas actual y anterior, trazado que ahora pretendemos suprimir en la manzana descrita, sería muy útil si fuese acompañado de una reparcelación que realizase dentro de la manzana solares mejor proporcionados. Al no ser así, la carga de la pérdida de suelo se realiza fundamentalmente sobre un solar al que se le dota de mucha longitud de alineación a vía pública pero sin suelo para poder aprovecharla.

Con todo esto parece razonable pensar en adecuar la normativa al uso que realmente se está dando en la actualidad y, retrotrayéndonos al pasado, incluso hasta antes de la redacción de las dos últimas NSM.

Acreditamos el Interés público contando con que:

- o Se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico.
- o Se resuelve la dotación de los servicios urbanísticos y que no perjudica la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes. En concreto no se realiza ninguna variación sobre las infraestructuras existentes pues nada está realizado sobre el terreno en estas calles.
- o La modificación propuesta beneficia a un grupo de propietarios sin perjudicar al resto.

Será el Ayuntamiento quien certificará este interés público aprobando el presente documento.

5.2. Determinaciones que se alteran.

De las NSM de Macotera en vigor, la presente Modificación no varía determinaciones de la Ordenación General ni la Clasificación del suelo. No varía, por lo tanto, la superficie de suelo urbano.

Se realiza variación en la Ordenación Detallada, de la que se varía la Calificación urbanística y el Sistema Local de vías públicas:

- Se varía la Calificación urbanística en una pequeña zona dentro de la manzana que estamos tratando. El cambio es pasar de Casco Consolidado a Ensanche Consolidado Mixto según se ha descrito en los párrafos 3º y 4º del apartado "3. Descripción de la modificación propuesta", las zonas con fondo mayor de 20.00 m, que es el fondo máximo edificable en Casco Consolidado, para que no se creen

zonas no edificables, para conseguir que todos los solares tengan el máximo aprovechamiento de estos dos tipos de suelo.

- Se varía el Sistema Local de vías públicas puesto que se suprimen dos calles que están recogidas en las NSM en vigor, aunque no tienen reflejo sobre el terreno.

Fuera de la manzana descrita no se realiza cambio alguno sobre las NSM que están en vigor, ni sobre determinaciones de Ordenación General ni sobre Ordenación Detallada.

5.3. Análisis de la influencia sobre la ordenación vigente

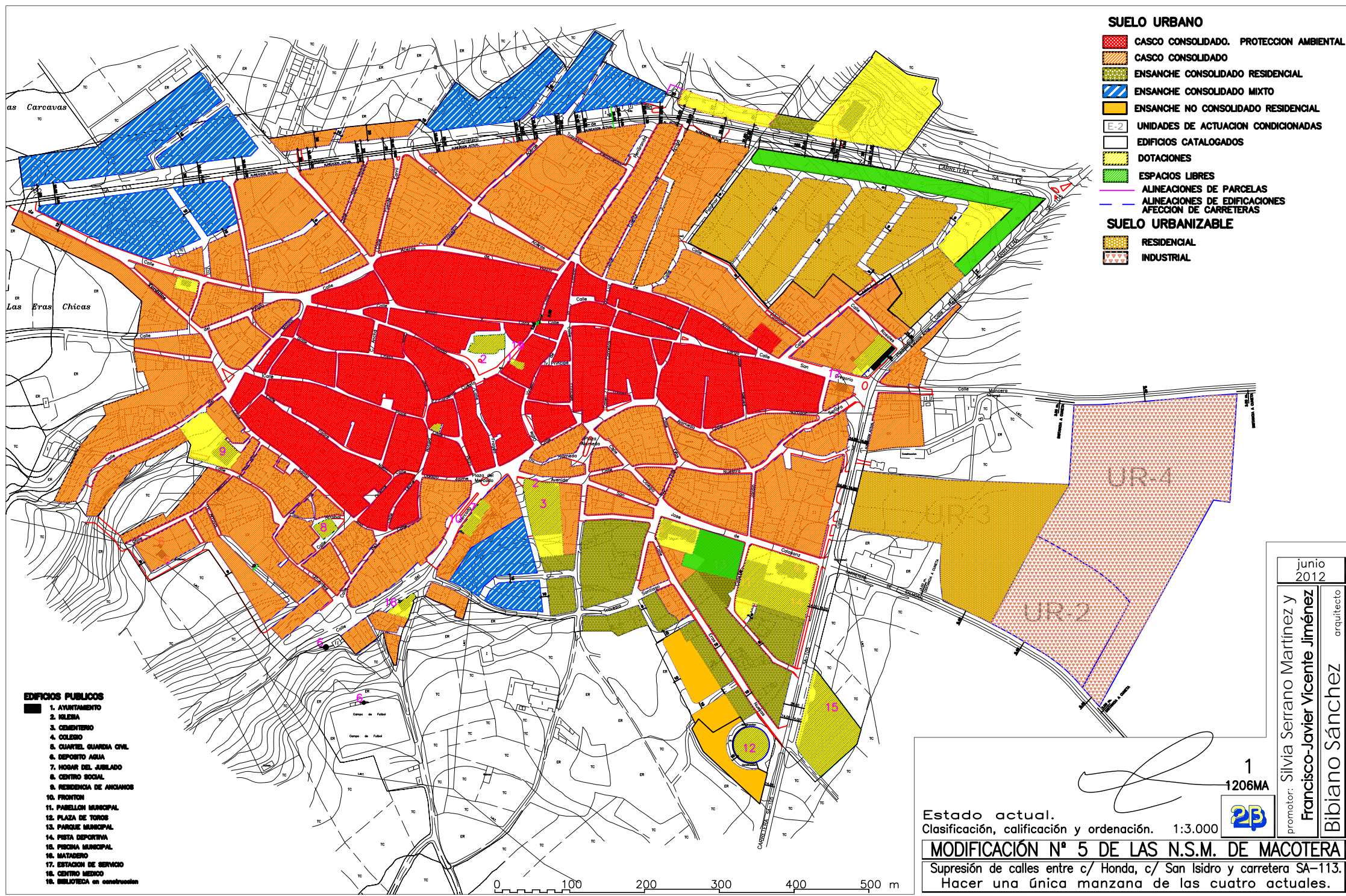
Como hemos venido describiendo, la influencia sobre la Normativa municipal es muy escasa. Se ciñe al ámbito de la manzana descrita. No afecta a la movilidad ni siquiera del entorno de la manzana y prueba de ello es que no se han realizado ninguna de las calles en veinte años de su trazado en la normativa.

Salamanca a 9 de junio de 2012
Bibiano Sánchez
Arquitecto









- SUELO URBANO**
- CASCO CONSOLIDADO. PROTECCION AMBIENTAL
 - CASCO CONSOLIDADO
 - ENSANCHE CONSOLIDADO RESIDENCIAL
 - ENSANCHE CONSOLIDADO MIXTO
 - ENSANCHE NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL
 - UNIDADES DE ACTUACION CONDICIONADAS
 - EDIFICIOS CATALOGADOS
 - DOTACIONES
 - ESPACIOS LIBRES
 - ALINEACIONES DE PARCELAS
 - ALINEACIONES DE EDIFICACIONES
 - AFECCION DE CARRETERAS
- SUELO URBANIZABLE**
- RESIDENCIAL
 - INDUSTRIAL

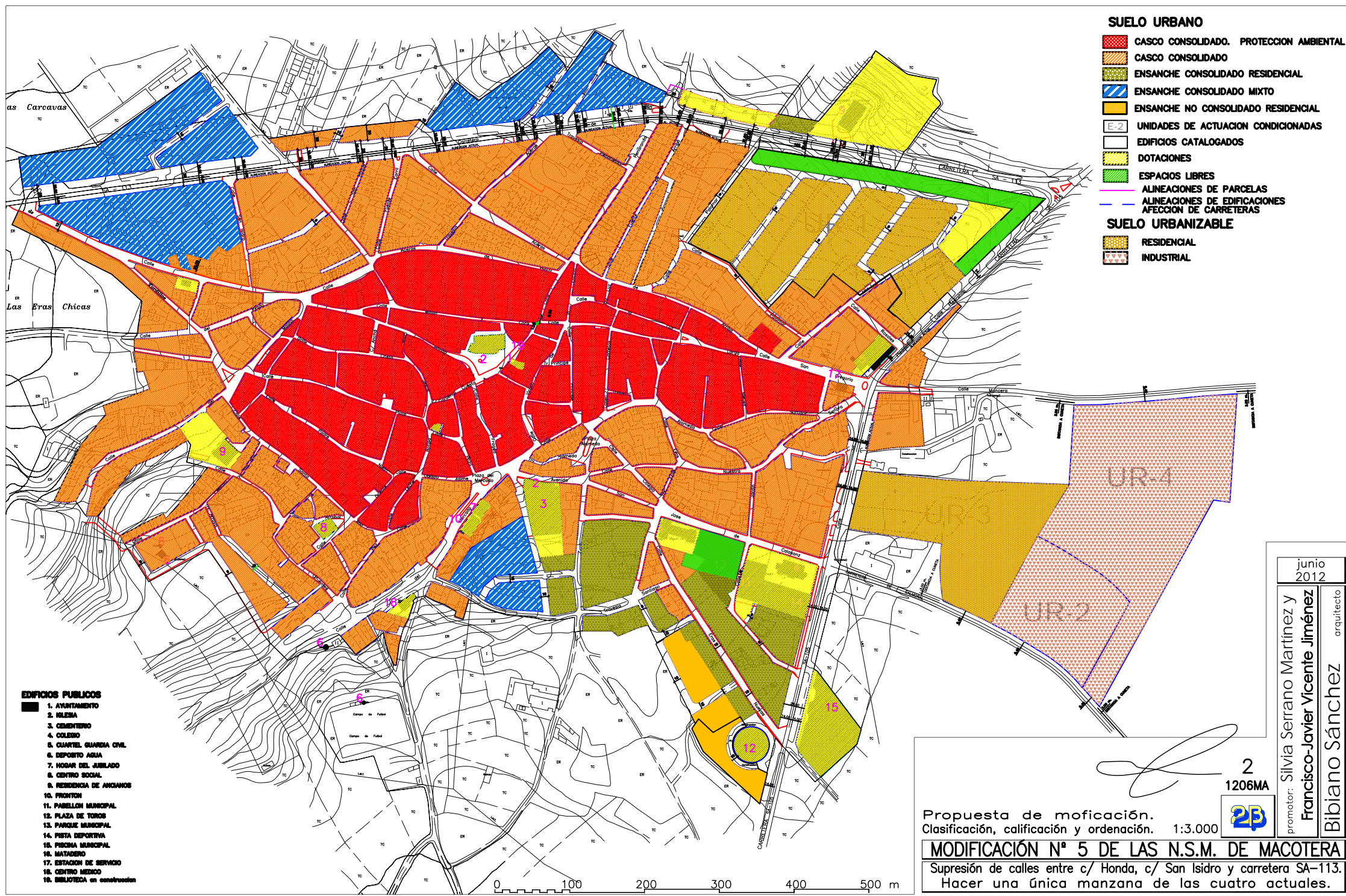
- EDIFICIOS PUBLICOS**
1. AYUNTAMIENTO
 2. IGLESIA
 3. CEMENTERIO
 4. COLEJO
 5. CUARTEL GUARDIA CIVIL
 6. DEPOSITO AGUA
 7. HOGAR DEL JUBILADO
 8. CENTRO SOCIAL
 9. RESIDENCIA DE ANCIANOS
 10. FRONTON
 11. PABELLON MUNICIPAL
 12. PLAZA DE TOROS
 13. PARQUE MUNICIPAL
 14. PISTA DEPORTIVA
 15. PISCINA MUNICIPAL
 16. MATADERO
 17. ESTACION DE SERVICIO
 18. CENTRO MEDICO
 19. BIBLIOTECA en construcion

1
1206MA

Estado actual.
Clasificación, calificación y ordenación. 1:3.000

MODIFICACIÓN Nº 5 DE LAS N.S.M. DE MACOTERA
Supresión de calles entre c/ Honda, c/ San Isidro y carretera SA-113.
Hacer una única manzana de las cuatro actuales.

junio 2012
promotor: Silvia Serrano Martínez y Francisco-Javier Vicente Jiménez
arquitecto Bibiano Sánchez



- SUELO URBANO**
- CASCO CONSOLIDADO. PROTECCION AMBIENTAL
 - CASCO CONSOLIDADO
 - ENSANCHE CONSOLIDADO RESIDENCIAL
 - ENSANCHE CONSOLIDADO MIXTO
 - ENSANCHE NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL
 - UNIDADES DE ACTUACION CONDICIONADAS
 - EDIFICIOS CATALOGADOS
 - DOTACIONES
 - ESPACIOS LIBRES
 - ALINEACIONES DE PARCELAS
 - ALINEACIONES DE EDIFICACIONES
 - AFEECCION DE CARRETERAS
- SUELO URBANIZABLE**
- RESIDENCIAL
 - INDUSTRIAL

- EDIFICIOS PUBLICOS**
1. AYUNTAMIENTO
 2. MUSEO
 3. CEMENTERO
 4. COLEJO
 5. CUARTIL GUARDIA CIVIL
 6. DEPOSITO AGUA
 7. HOGAR DEL JUBILADO
 8. CENTRO SOCIAL
 9. RESIDENCIA DE ANCIANOS
 10. PROMTOM
 11. PABELLON MUNICIPAL
 12. PLAZA DE TOROS
 13. PARQUE MUNICIPAL
 14. PISTA DEPORTIVA
 15. PISCINA MUNICIPAL
 16. MATADERO
 17. ESTACION DE SERVICIO
 18. CENTRO MEDICO
 19. BIBLIOTECA en construcion


junio 2012

promotor: Silvia Serrano Martínez y Francisco-Javier Vicente Jiménez

arquitecto Bibiano Sánchez

2

1206MA

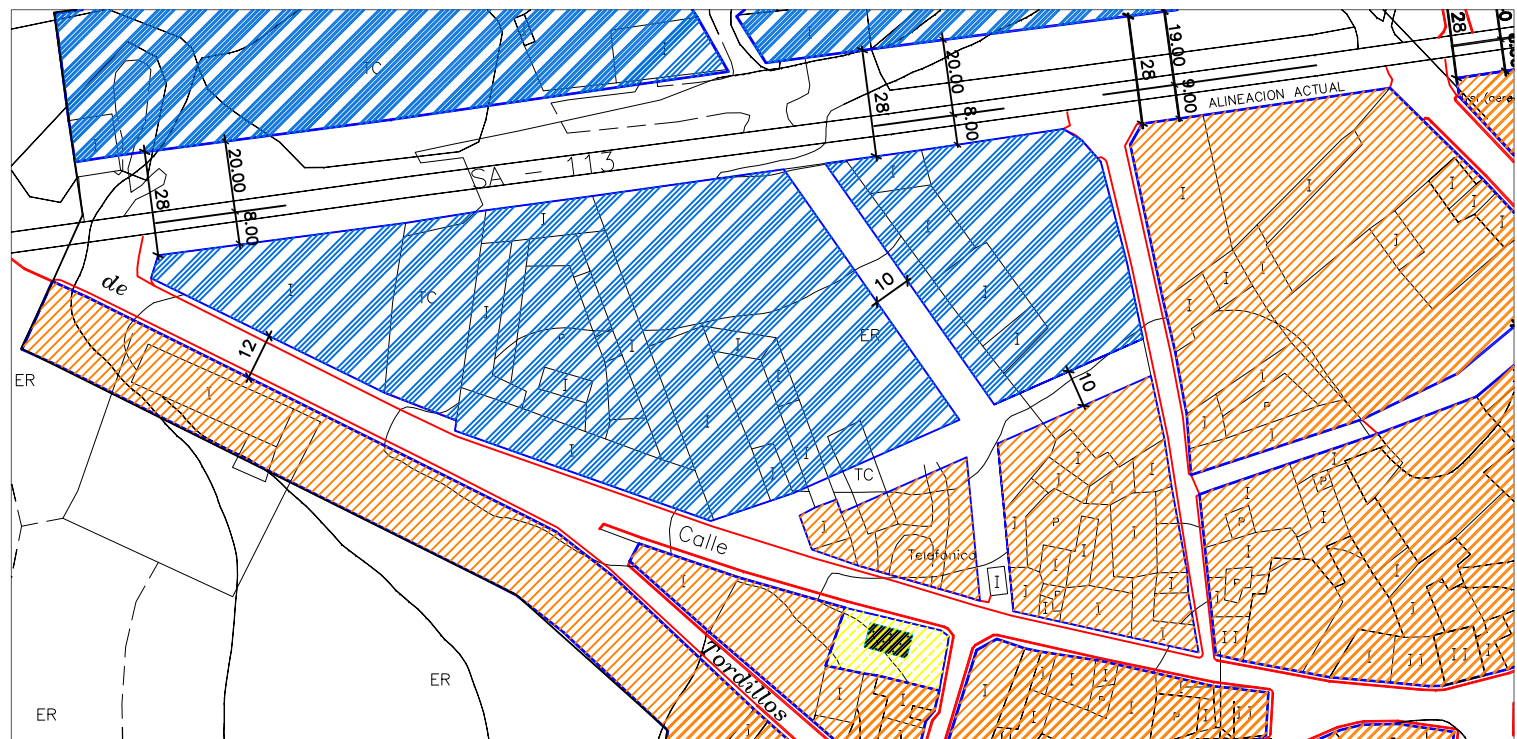


Propuesta de modificación.
Clasificación, calificación y ordenación. 1:3.000

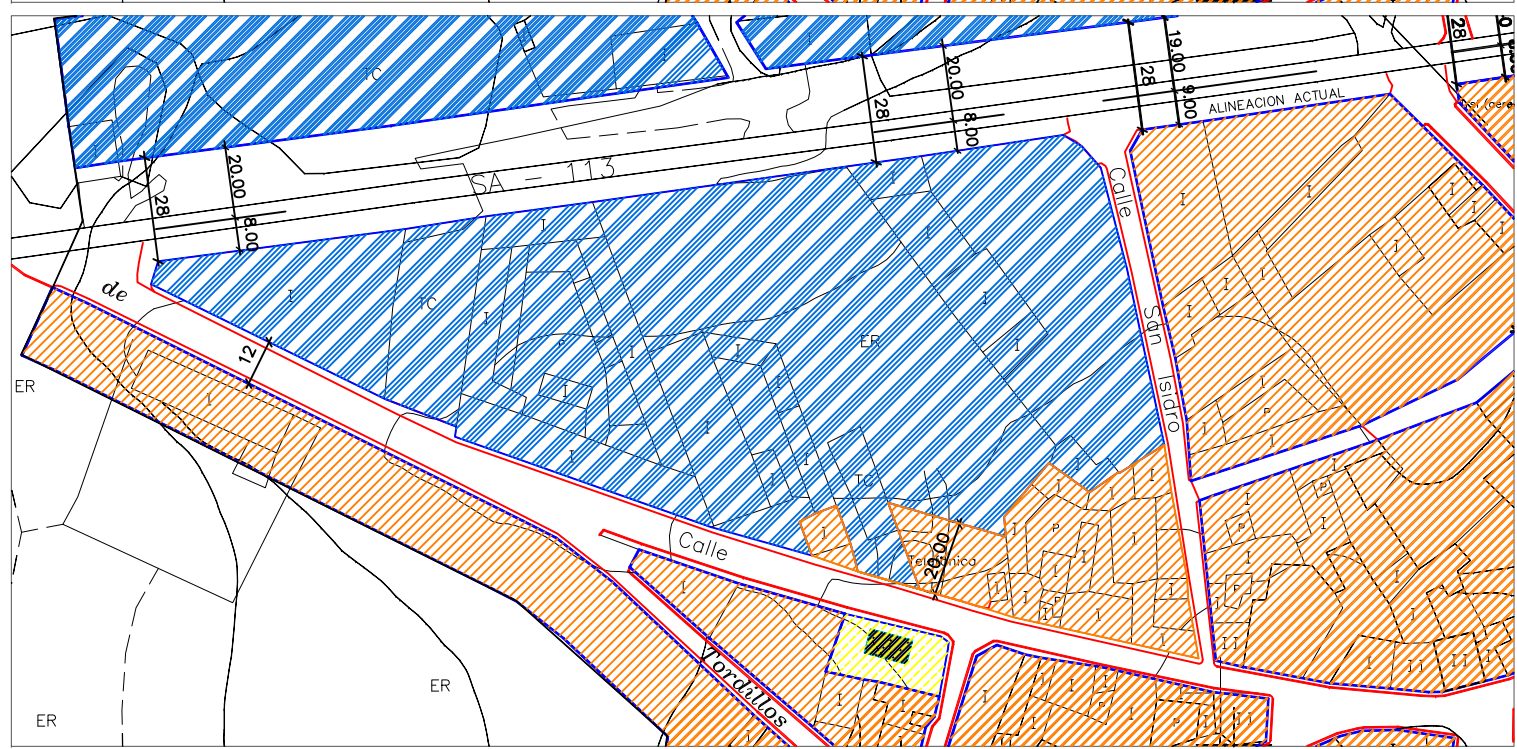
MODIFICACIÓN Nº 5 DE LAS N.S.M. DE MACOTERA

Supresión de calles entre c/ Honda, c/ San Isidro y carretera SA-113.
Hacer una única manzana de las cuatro actuales.

















Detalle de la ordenación actual.
1:1.000



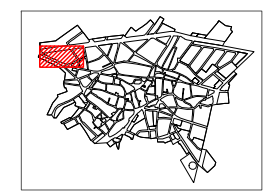
Detalle de la ordenación modificada.
1:1.000

SUELO URBANO

-  CASCO CONSOLIDADO. PROTECCION AMBIENTAL
-  CASCO CONSOLIDADO
-  ENSANCHE CONSOLIDADO RESIDENCIAL
-  ENSANCHE CONSOLIDADO MIXTO
-  ENSANCHE NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL
-  UNIDADES DE ACTUACION CONDICIONADAS
-  EDIFICIOS CATALOGADOS
-  DOTACIONES
-  ESPACIOS LIBRES
-  ALINEACIONES DE PARCELAS
-  ALINEACIONES DE EDIFICACIONES
-  AFEECION DE CARRETERAS

SUELO URBANIZABLE

-  RESIDENCIAL
-  INDUSTRIAL



3
1206MA

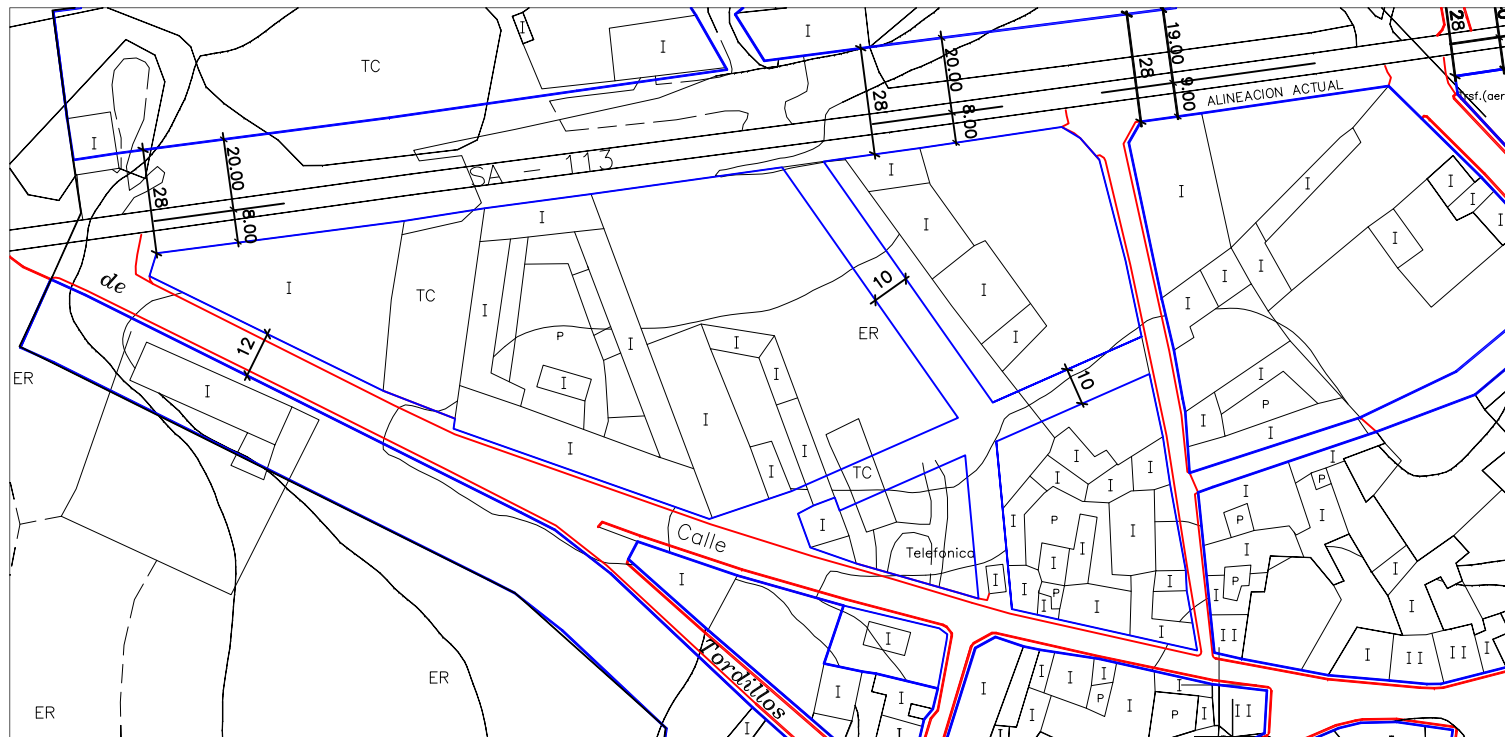


Comparativa de ordenación.
Detalle de la ordenación actual. 1:1.000
Detalle de la ordenación modificada. 1:1.000

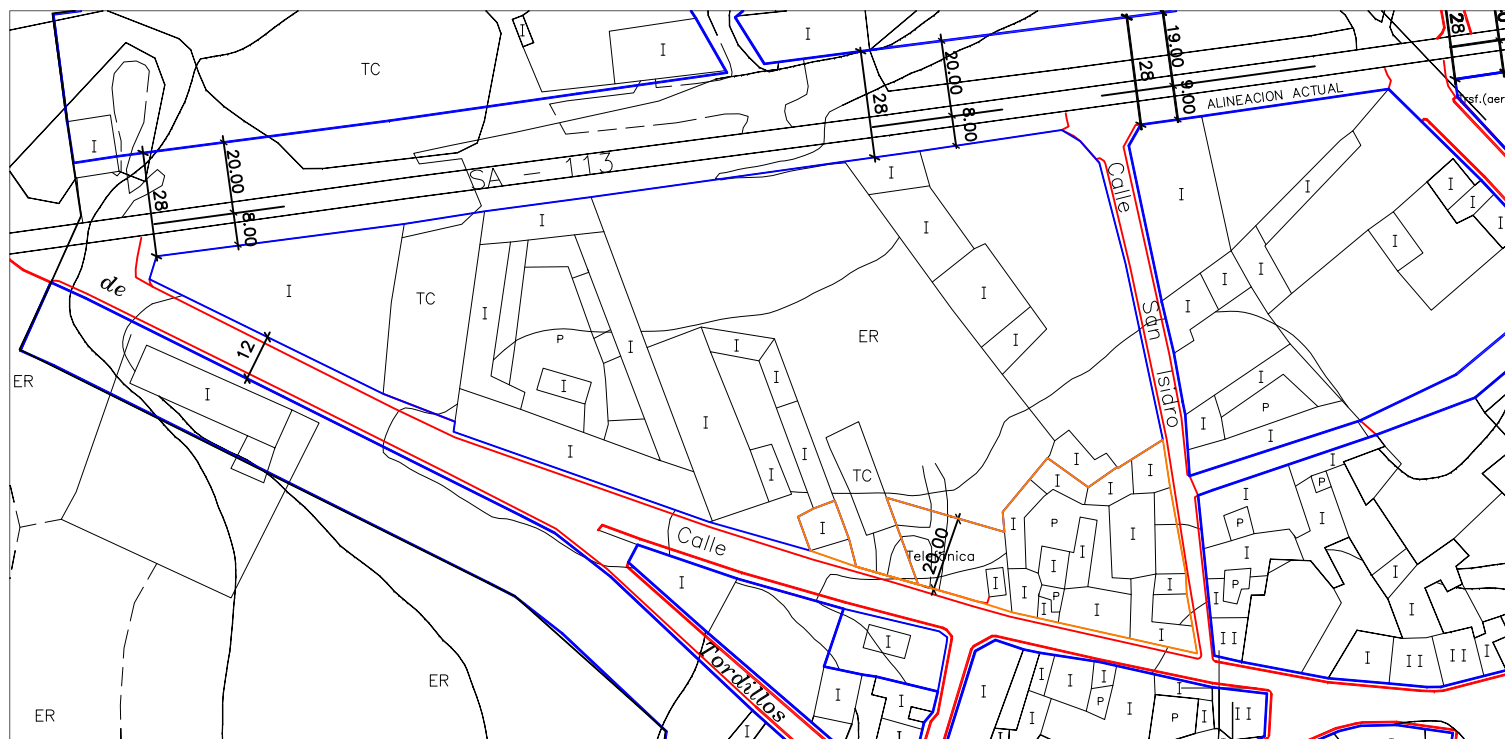
junio
2012

promotor: Silvia Serrano Martínez y
Francisco-Javier Vicente Jiménez
 Bibiano Sánchez
 arquitecto

MODIFICACIÓN Nº 5 DE LAS N.S.M. DE MACOTERA
 Supresión de calles entre c/ Honda, c/ San Sidro y carretera SA-113.
 Hacer una única manzana de las cuatro actuales.



Detalle de alineaciones actuales.
1:1.000



Detalle de alineaciones modificadas.
1:1.000



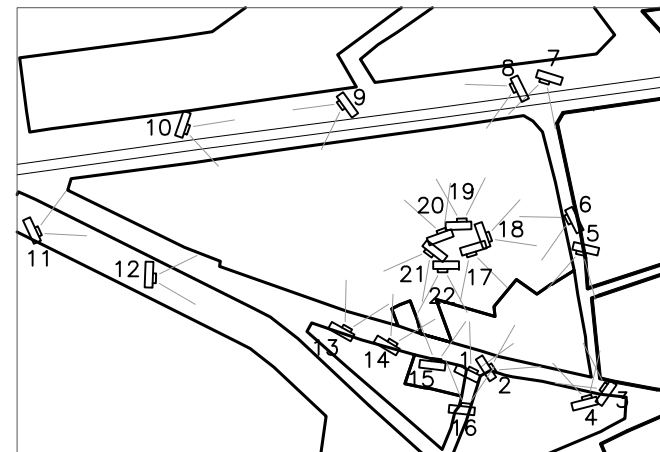
[Handwritten signature]

4
1206MA

Comparativa de alineaciones.
Detalle de alineaciones actuales. 1:1.000
Detalle de alineaciones modificadas. 1:1.000



MODIFICACIÓN Nº 5 DE LAS N.S.M. DE MACOTERA
Supresión de calles entre c/ Honda, c/ San Isidro y carretera SA-113.
Hacer una única manzana de las cuatro actuales.



Esquema de fotografías.
1:2.000

junio
2012
promotor: Silvia Serrano Martínez y
Francisco-Javier Vicente Jiménez
arquitecto
Bibiano Sánchez