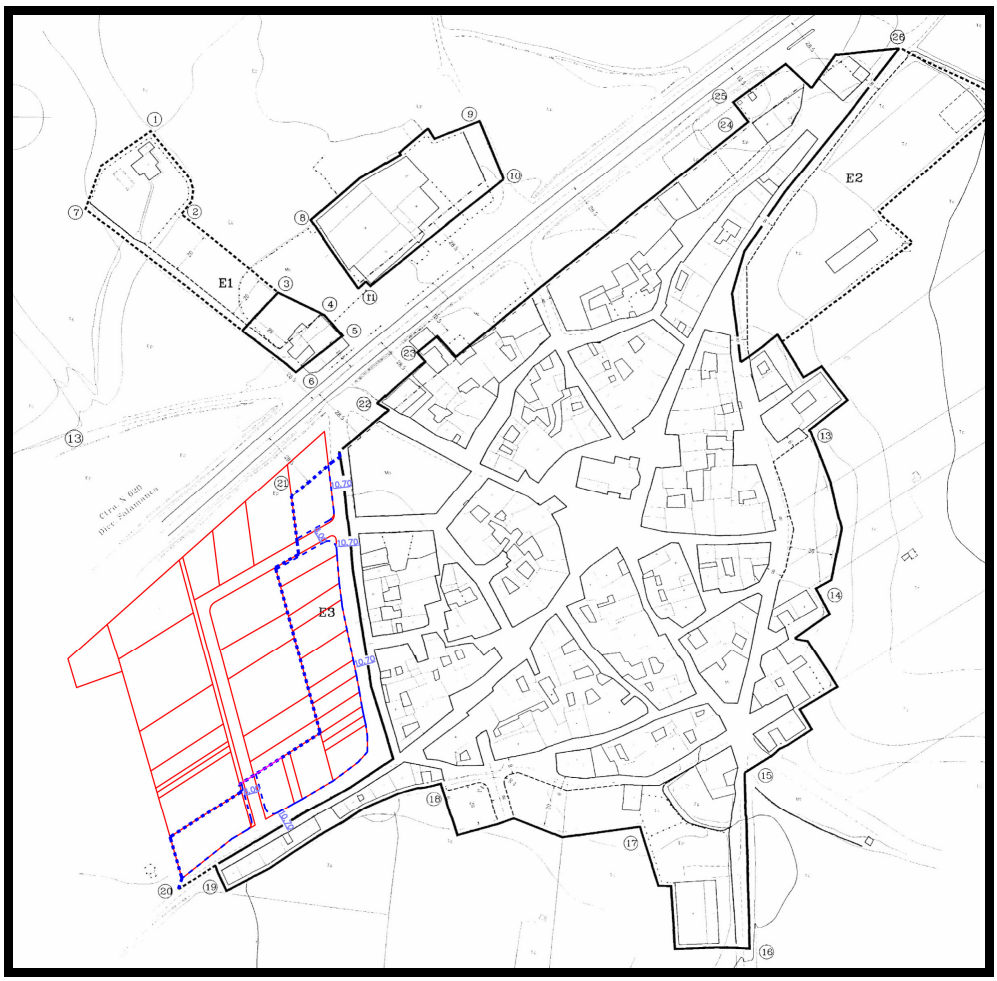


MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE PAJARES DE LA LAGUNA, SALAMANCA

SITUACIÓN: ZONA DE PRADOS Y ERAS. PAJARES DE LA LAGUNA
PROMOTOR: EXCMO.AYTO DE PAJARES DE LA LAGUNA
ARQUITECTO: ALBERTO RUIZ MANCHO

INDICE GENERAL

DOCUMENTO 1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- Promotor
1.2.- Antecedentes
1.3- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
1.4- Otras afecciones
1.5.- Objeto

DOCUMENTO 2. - MEMORIA VINCULANTE

2.1. - Objetivos y criterios de la ordenación.
2.2. - Limitaciones y condicionantes de la Ordenación
2.3. - Descripción de la propuesta.
2.4. - Justificación de la solución adoptada.
2.5. – Ordenación detallada actual y resultante
2.6.- Análisis de la influencia de la modificación

ANEXOS

- Fichas catastrales de parcelas 5.014 y 5.015, polígono 503
- Fotografías de estado actual
- Diagrama del proceso de Concentración Parcelaria

DOCUMENTO 3. – PLANOS

Plano nº 1. – Plano de situación del sector en municipio.
Plano nº 2. – Cartografía catastral
Plano nº 3. – Estado Actual. Delimitación de Suelo Urbano
Plano nº4. – Detalle parcial del plano de Acuerdo de Concentración Parcelaria.
Plano nº 5. – Superposición plano D.S.U. y Acuerdo de Concentración Parcelaria.
Plano nº 6. – Propuesta de modificación

DOCUMENTO 1. - MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- Promotor

1.2.- Antecedentes

1.3- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

1.4- Otras afecciones

1.5.- Objeto

DOCUMENTO 1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- PROMOTOR

El promotor de la presente Modificación Puntual es el Excmo. Ayto. de Pajares de la Laguna, representado por D. Juan Antonio Benito de Dios, en calidad de Alcalde de dicho municipio.

1.1.- ANTECEDENTES

El municipio de PAJARES DE LA LAGUNA está situado en la zona Noreste de la provincia de Salamanca, a unos 18 Km. de la capital, y su acceso se realiza por la carretera N-620 o por la autovía A-62 , Salamanca-Valladolid

La extensión del término municipal es de 10,00 Km2, estando limitado al Norte, con los términos municipales de Aldeanueva de Figueroa, al Este, con los de Villaverde de Guareña, al Oeste con La Vellés, y al Sur con La Orbada.

El municipio de Pajares de la Laguna cuenta con Instrumento de Planeamiento Urbanístico y Ordenación Urbanística Municipal en la figura de Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano **de Pajares de la Laguna**, aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Pajares de la Laguna con fecha 31/10/1997, aprobación provisional (31/03/1998) y definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca con fecha 30/09/1998 (Publicado en el BOCYL 07/01/1999).

Anteriormente a la aprobación de dicho instrumento de planeamiento **se inició Expediente de Concentración Parcelaria** de la Zona de Prados y Eras, con fecha **20 de noviembre de 1986**, por lo que conforme a las fechas de aprobación anteriormente indicadas, se observa que el **Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano clasifica como suelo urbano terrenos que se encontraban afectados por Expediente de Concentración Parcelaria**:

- **Las parcelas número 5014 (**37226A503050140000AI) **y 5015 (**37226A503050150000AJ) **del Polígono 503 de Pajares de la Laguna, incluidas en el perímetro afectado por la Concentración Parcelaria, fueron clasificadas por la Delimitación de Suelo Urbano, parte como Suelo Urbano y parte como Sueno No Urbanizable Común**. Concretamente el área clasificada como Suelo Urbano comprende una franja denominada, en el Plano de la Delimitación de Suelo Urbano, E3; Ensanche por Existencia de Servicios**.**

En la Descripción Textual del Perímetro de la Clasificación (Art. M.J.5. de la Memoria Justificativa del Proyecto de D.S.U.), esta zona corresponde con la franja de terreno situada entre los puntos 20 y 21: "Fondo clasificado a 20 m. de la alineación oficial del viario, hasta el punto 21, situado a 28,50 m. del eje de la carretera".

Esta circunstancia tiene como consecuencias directas **dificultadas por parte de los propietarios para el ejercicio de derechos urbanísticos y la gestión de la zona,** así como **dificultades** para la interpretación de los Instrumentos de Planeamiento Vigente y su compatibilidad con el parcelario catastral.

Hay que indicar lo complejo y laborioso del proceso de Concentración Parcelaria, cuya tramitación, puesta en común y aprobación lleva años en materializarse de manera efectiva. En el caso de Pajares de la Laguna, este proceso está prácticamente finalizado, ya que se halla en la fase de Toma de Posesión Provisional, estadio previo a la elaboración y entrega definitiva de los títulos de propiedad de las nuevas parcelas.

1.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTRAS EXISTENTES

Los terrenos del ámbito sujeto a modificación no presentan ningún tipo de edificación o infraestructura interior, dado que eran antiguas. En lo concerniente a soporte de infraestructuras, el terreno cuenta con todos los servicios urbanos de pavimentación, abastecimiento, saneamiento y suministro de energía eléctrica, existentes y disponibles en el viario que lo circunda.

1.3.- OTRAS AFECCIONES

El ámbito de la presente modificación no forma parte de ningún yacimiento arqueológico, no se encuentra afectado por vías pecuarias, carreteras u otras infraestructuras generales del municipio ni se encuentra amenazado por riesgos naturales o tecnológicos, tales como erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otra perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

1.4.- OBJETO

El presente documento tiene como finalidad la Modificación Puntual de la Delimitación de Suelo Urbano de Pajares de la Laguna conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Quinta y el art. 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Por ello, se exponen el siguiente objetivo:

1. Adecuar el instrumento de planeamiento (Delimitación de Suelo Urbano) a la realidad física de las parcelas catastrales, **modificando el límite del suelo urbano** para hacerlo coincidir con el límite de las parcelas definidas en la Concentración Parcelaria.

2. Como consecuencia de esto, y también para adecuar el planeamiento a la realidad física existente se prevé **modificar el ancho de la Calle de las Eras**, que según la Delimitación de Suelo Urbano está proyectada **de 8 metros de anchura, a 10,70 metros de anchura**, dado que en la actualidad esta calle ya se encuentra pavimentada con un ancho de 10,70 metros

En Salamanca, Agosto de 2.010

El Arquitecto

Alberto Ruiz Mancho

DOCUMENTO 2. - MEMORIA VINCULANTE

2.1. - Objetivos y criterios de la ordenación.

2.2. - Limitaciones y condicionantes de la Ordenación

2.3. - Descripción de la propuesta.

2.4. - Justificación de la solución adoptada.

2.5.- Ordenación detallada actual y resultante

2.6.- Análisis de la influencia de la modificación

DOCUMENTO 2.- MEMORIA VINCULANTE

2.1.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

La presente Modificación Puntual se desarrolla dentro del marco de la Delimitación de Suelo Urbano de Pajares de la Laguna.

2.1.1.- Los OBJETIVOS perseguidos son los siguientes:

1. Adecuar el instrumento de planeamiento (Delimitación de Suelo Urbano) a la realidad física de las parcelas catastrales, modificando el límite del suelo urbano para hacerlo coincidir con el límite de las parcelas definidas en la Concentración Parcelaria.

2. Modificar el ancho de la Calle de las Eras, que según la Delimitación de Suelo Urbano está proyectada de 8 metros de anchura, a 10,70 metros de anchura, dado que en la actualidad esta calle ya se encuentra pavimentada, con un ancho de 10,70 metros

2.2. - LIMITACIONES Y CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

Una vez enunciados los objetivos, se describen las limitaciones y condicionantes que pudieran existir.

2.2.1. Limitaciones y condicionantes locales.

No existen.

2.2.2. Limitaciones físicas.

No existen.

2.2.3. Limitaciones de infraestructuras.

No existen.

2.3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Considerando los objetivos fijados y teniendo en cuenta los criterios, medios, limitaciones y condicionantes expuestos se ha proyectado una urbanización de las siguientes características:

2.3.1. Modificación del límite de suelo urbano

Por los motivos expuestos en los antecedentes de la Memoria Informativa se proyecta la modificación del límite del suelo urbano. El límite propuesto se hace coincidir con el parcelario catastral procedente del Expediente de Concentración Parcelaria, iniciado el 20 de noviembre de1986, y actualmente en fase de Toma de Posesión Provisional.
De este modo se facilita el ejercicio de los derechos urbanísticos y la gestión de esta zona, evitando la duplicidad de clasificación de suelo (urbano y rústico) dentro de la misma parcela catastral.

2.3.2. Modificación del ancho de la Calle de las Eras

En el proyecto de Delimitación de Suelo Urbano se establece para esta calle (colindante con la parcela 5.015 del polígono 503) un ancho de 8 metros, así como la apertura de tres viales perpendiculares a esta calle. Esta circunstancia contradice a la realidad física existente, dado que en la actualidad la calle tiene un ancho total de 10,70 metros, incluyendo ya el ancho destinado a las aceras.

En relación a las tres aperturas de viales perpendiculares a la calle de las Eras, dos de los previstos son compatibles con la división proyectada por la Concentración Parcelaria, si bien se varía el ángulo con el que entronca a la calle de las Eras. La apertura de vial restante, situada entre las otras dos, se elimina al superponerse sobre dos de las parcelas resultantes de la Concentración Parcelaria, no siendo imprescindible dicha apertura en el conjunto del entramado viario del casco urbano.

Los viales perpendiculares que se mantienen son los que se establecen en el Expediente de Concentración Parcelaria como caminos de concentración. En la actualidad estos caminos están ya ejecutados y sirven como base para la apertura de vías en la zona de ensanche E3.

2.4. - JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La solución adoptada se justifica, tal como establece el art. 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el interés público que supone:

1. El facilitar la gestión urbanística de la zona afectada, así como el ejercicio de los derechos urbanísticos de los propietarios de las parcelas resultantes de la Concentración Parcelaria, evitando situaciones de coexistencia de suelo clasificado como rústico y como urbano dentro de la misma parcela catastral.

2. La mejora de la red viaria en esta zona, al ampliar el ancho de la calle de 8,00 a 10,70 metros, disponiendo de esta manera de mayor número de plazas aparcamiento en esta calle, que de otra manera no sería viable.

2.5. – ORDENACIÓN DETALLADA ACTUAL Y RESULTANTE

Como se ha expuesto anteriormente, este documento tiene por objeto la modificación del límite del suelo clasificado como urbano por el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente en la actualidad en el municipio de Pajares de la Laguna, por lo que **no se altera ninguna de las determinaciones de ordenación detallada de las parcelas afectadas por la modificación del límite del suelo urbano.**

2.6. - ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN

2.6.1. Adecuación a actuaciones sectoriales con incidencia sobre el término municipal o planeamiento de municipios limítrofes.

La zona no se ve afectado por actuaciones sectoriales con incidencia sobre el término municipal.

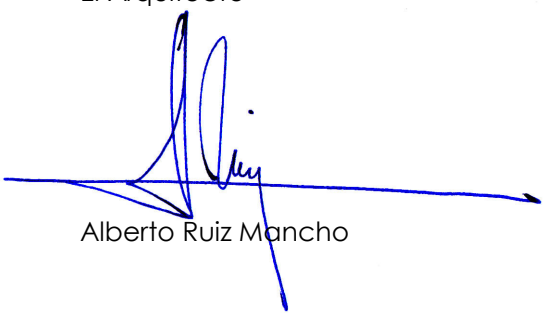
No existen tampoco determinaciones derivadas de instrumentos de ordenación territorial de rango supramunicipal ni planeamiento urbanístico de municipios limítrofes que pudieran incidir en el desarrollo del ámbito objeto de Estudio de Detalle.

2.6.1. Interacción con sistemas generales del municipio

La intervención puntual sobre el ámbito objeto de este documento no comporta ningún tipo de interacción o efectos sobre sistemas generales del municipio ni supone carga adicional alguna sobre servicios urbanos existentes o futuros.

En Salamanca, Agosto de 2.010

El Arquitecto

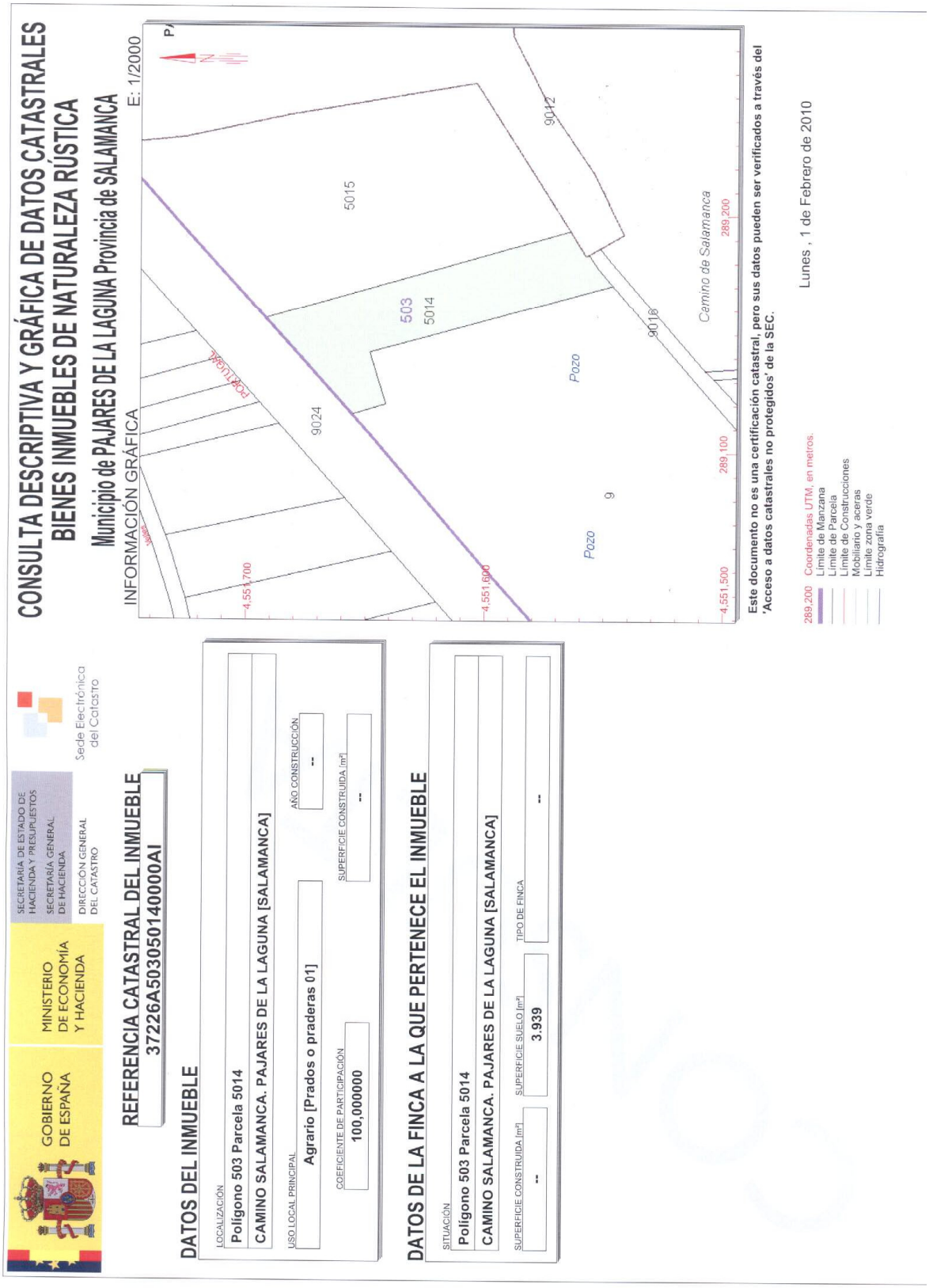


Alberto Ruiz Mancho

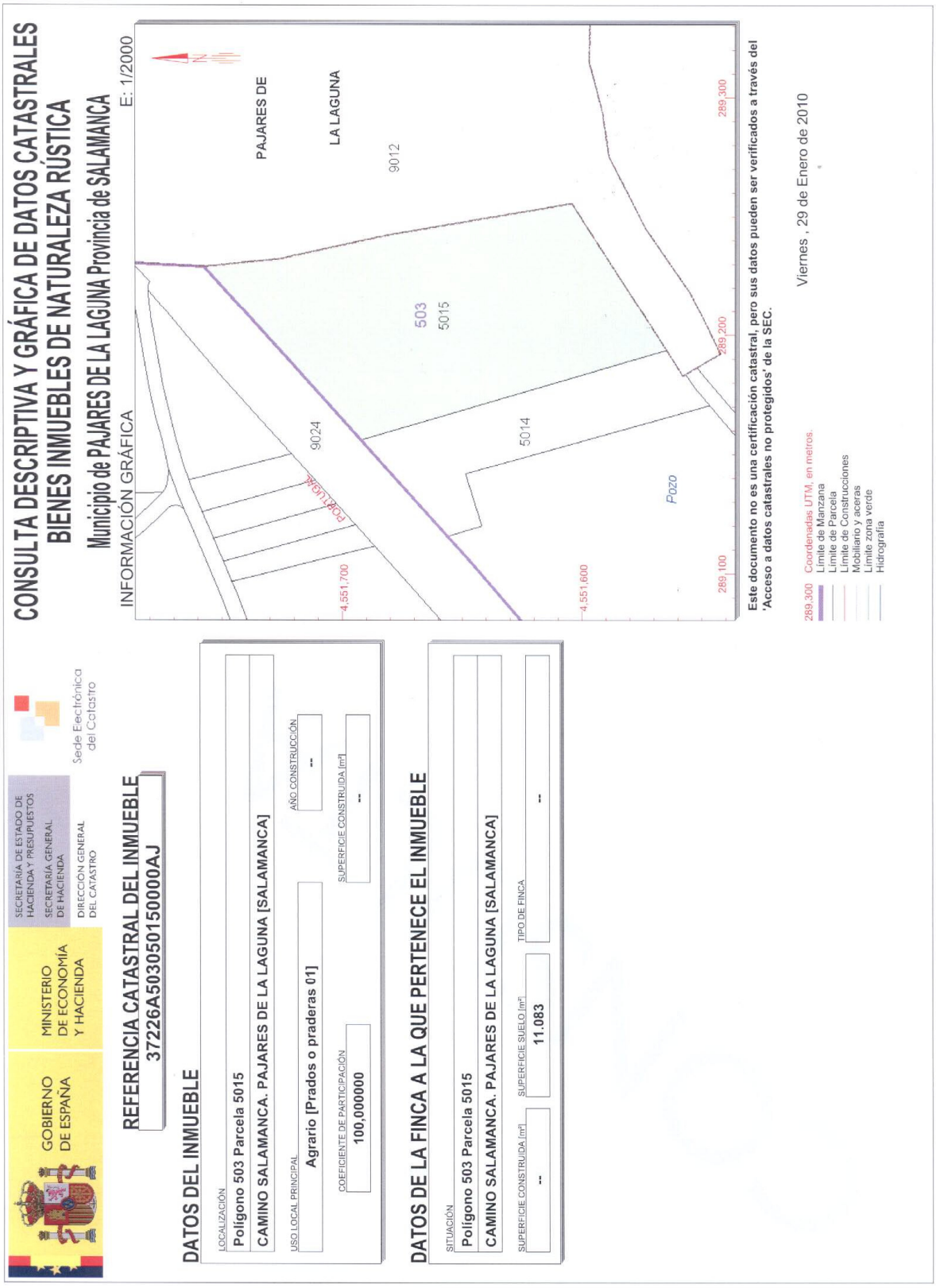
ANEXOS:

- Fichas catastrales de las parcelas 5.014 y 5.015 del Polígono 503
- Fotografías de estado actual
- Diagrama del proceso de Concentración Parcelaria

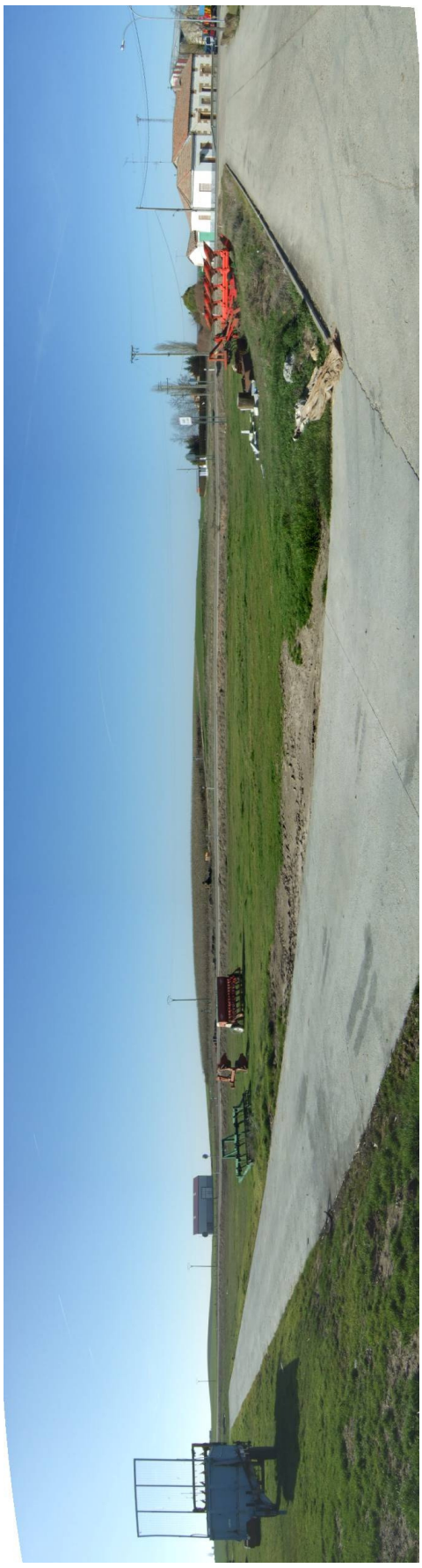
ALBERTO RUIZ MANCHO ARQUITECTO
CALLE RUISEÑOR 3. STA. MARTA DE TORMES, SALAMANCA PLAZA TENERÍAS 5, 5º C. VALLADOLID
923 13 86 76 983 33 95 24



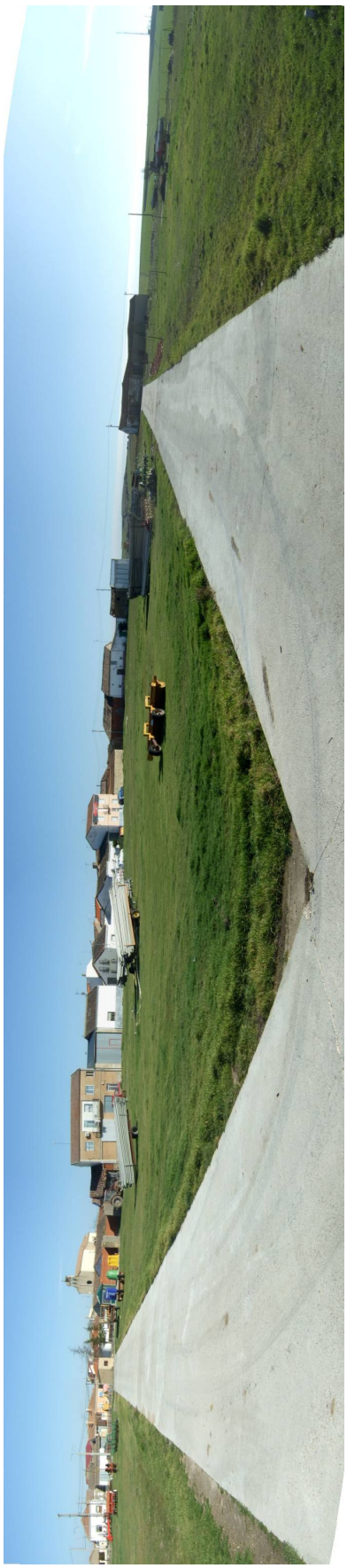
PARCELA 5.014, POLÍGONO 503

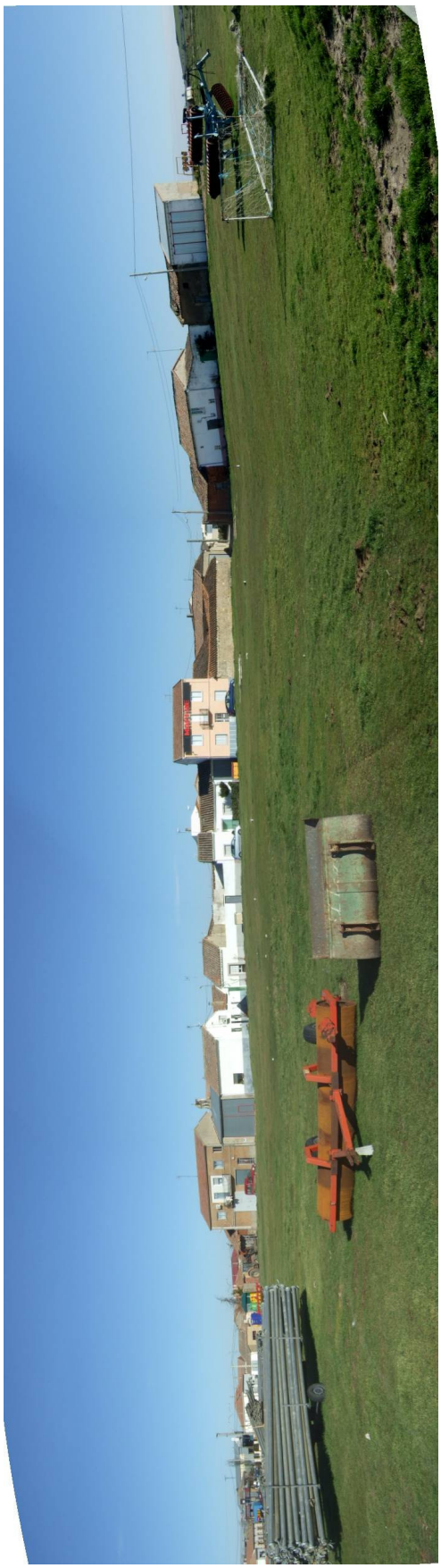


PARCELA 5.015, POLÍGONO 503



Fotografías de estado actual





Fotografías de estado actual

Fotografías de estado actual

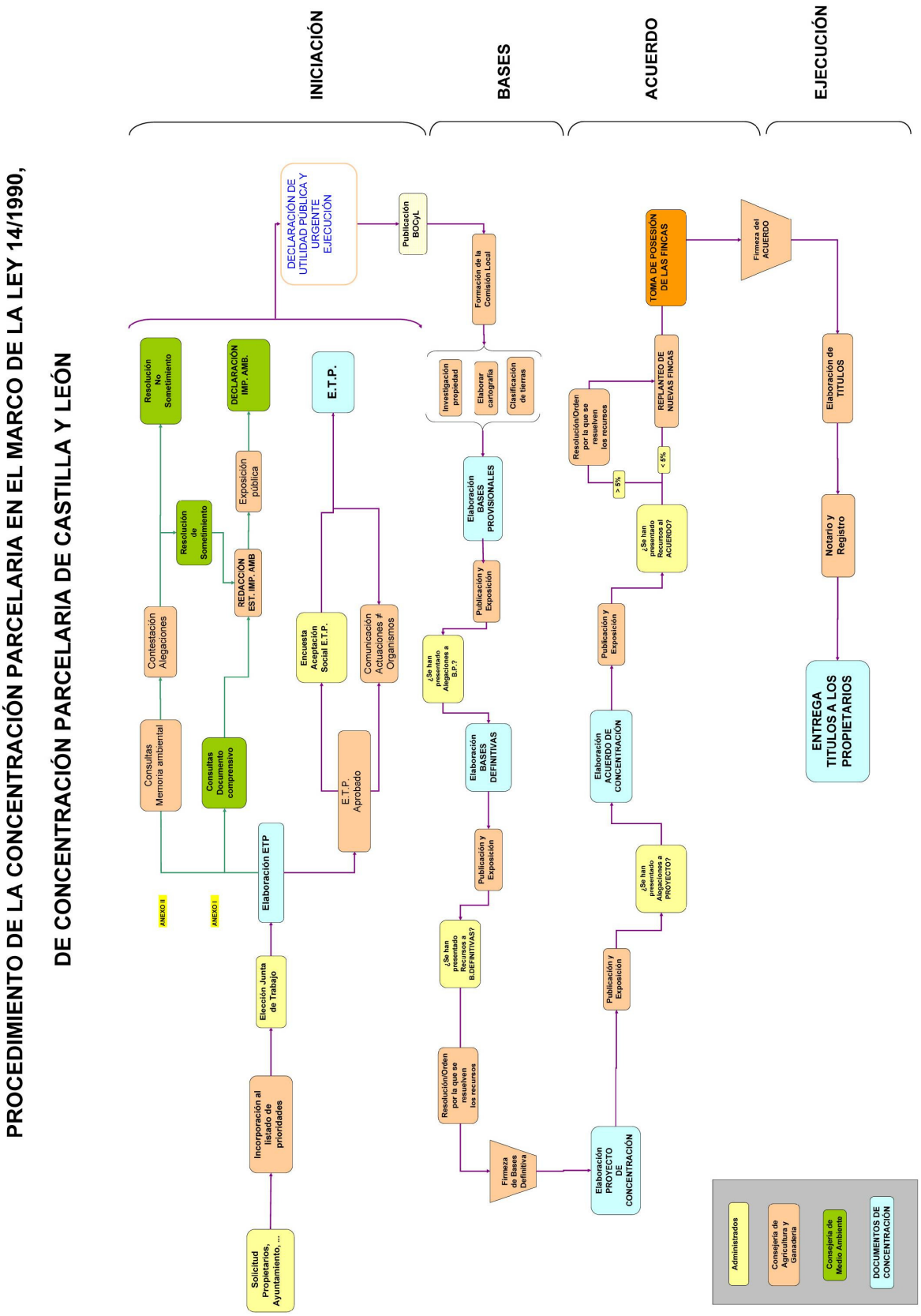


Diagrama del proceso de Concentración Parcelaria

DOCUMENTO 6.- PLANOS

Plano nº 1. – Plano de situación del sector en municipio.
Plano nº 2. – Cartografía catastral
Plano nº 3. – Estado Actual. Delimitación de Suelo Urbano
Plano nº4. – Detalle parcial del plano de Acuerdo de Concentración Parcelaria.
Plano nº 5. – Superposición plano D.S.U. y Acuerdo de Concentración Parcelaria.
Plano nº 6. – Propuesta de modificación