

Ayuntamiento de Almenara de Tormes

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE
ALMENARA DE TORMES
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

Modificación puntual referida al trazado de la calle de nueva apertura desde la C/ Ermita, en la zona de la Urb. “Los Pocitos”

Aprobación Inicial
Enero 2016

PROMOTOR: D. ELOY MORAN TERUELO

REDACTOR: D. MIGUEL ANGEL MORENO DE VEGA HARO

EQUIPO REDACTOR:

Miguel Angel Moreno de Vega Haro, arquitecto colegiado nº 3.000 COAL.

C/ Pollo Martín nº 27, 3º dcha.

37005 Salamanca

miguelangel.morenodevega@coal.es

Tfnos: 923 232 740 y 608 007 024

INDICE DE DOCUMENTOS:

- **Documento nº 1:** Memoria Informativa y Justificativa.
- **Documento nº 2:** Memoria Vinculante.

Ayuntamiento de Almenara de Tormes

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE
ALMENARA DE TORMES
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

Modificación puntual referida al trazado de la calle de nueva apertura desde la C/ Ermita, en la zona de la Urb. “Los Pocitos”

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Aprobación Inicial
Enero 2016

DOCUMENTO N° 1- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

INDICE

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN
2. NORMATIVA DE APLICACION
3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
4. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
5. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL
6. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIÓN PROPUESTA

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN

Se redacta la presente modificación nº 1 de las Normas Urbanísticas Municipales de Almenara de Tormes, por iniciativa privada de D. Eloy Morán Teruelo, con NIF 71.539.402 H, y domiciliado en Almenara de Tormes (Salamanca), C/ Ermita nº 6, tras varias conversaciones con el Ayuntamiento de la localidad.

2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

NORMATIVA ESTATAL:

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Texto Refundido de Régimen Local RDL 781/1986, de 18 de abril.

NORMATIVA AUTONÓMICA:

- Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), vigente tras las diversas modificaciones producidas.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), vigente tras las diversas modificaciones producidas.
- ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León. Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.
- Ley 7/2014, de 12 de septiembre de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE:

Las Normas Urbanísticas Municipales de Almenara de Tormes, que es el instrumento de planeamiento general del municipio, fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca en sesión celebrada el 4 de febrero de 2015, habiéndose publicado en el BOCyL de 10 de marzo de 2015.

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Se redacta la presente Modificación Puntual nº 1 con el objetivo que resumidamente se puede concretar en establecer un nuevo trazado para el vial de nueva apertura que se contempla en las Normas Urbanísticas en la zona de la Urbanización "Los Pocitos", en la zona este del casco urbano. Más concretamente, partiendo de que la calle de nueva apertura tiene forma de L, lo que se modifica es el tramo de esa calle que discurre en dirección Norte-Sur, dejando el otro tramo, con dirección Este-Oeste, con el trazado actual.

4. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con el art. 57 de la vigente Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (en adelante LUCyL), *“Se entiende por Revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años”*. El art. 168 del RUCyL, en la nueva redacción dada por el DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, matiza más el concepto de *“reconsideración de la ordenación general”* al afirmar que se trata de *“la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos”*.

Es claro que en el caso de la presente modificación nº 1, no se produce ninguna reconsideración de la ordenación general propuesta por las Normas Urbanísticas de Almenara de Tormes vigente, ni se aumentan las superficies de suelos urbanos o urbanizables, ni mucho menos, se incrementa la previsión del número de viviendas en más del 50%, tal y como resumidamente se ha mencionado en el apartado anterior de este documento, y que más detalladamente se justificará en la memoria vinculante del presente documento.

Del mismo modo, el art. 58 de la LUCyL, y el art. 169 del RUCyL afirman que: *“Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos”*.

La Ley 7/2014, de 12 de septiembre, sobre medidas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materias de urbanismo, no ha modificado nada de la legislación aplicable al caso que nos ocupa referida anteriormente.

Nos encontramos pues claramente en esta situación de modificación, ya que lo que se propone en el presente documento, no es sino una modificación del trazado de una calle de nueva apertura de modo que no afecte a la vivienda existente propiedad del promotor.

5. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL

De acuerdo con lo establecido con el art. 52.bis de la LUCyL, *“Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general, incluidas sus revisiones y modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente”*, señalando en sus diferentes apartados las condiciones necesarias. De igual manera se expresa el art. 157.2 del RUCyL.

En nuestro caso, consideramos que no es necesario un nuevo trámite ambiental ya que la modificación nº 1 propuesta, como puede comprobarse fácilmente tanto en la breve justificación del apartado 3 anterior como en la propia Memoria Vinculante, no se encuentra en ninguno de los casos contemplados en el art. 52.bis.1.b) de la LUCyL (o su equivalente del art. 157.2 del nuevo texto RUCyL) ya que:

- No clasifica en ningún caso suelo urbano o urbanizable, y por lo tanto, no lo hace con suelos no colindantes con el suelo urbano de población existente.

- No se refiere en ningún caso, y por lo tanto, no modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico de protección natural.
- No realiza actuaciones, y por lo tanto no modifica la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.
- Como ya se había mencionado en el punto primero, al no clasificar suelo urbano ni urbanizable, tampoco se incrementa en más de un 20% la superficie conjunta de los mismos respecto a la ordenación vigente.

6. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Nº 1 PROPUESTA

El artículo 169.3 del RUCyL define el contenido y documentación a incluir en las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico. En el documento "Memoria Vinculante" se indica, para la modificación nº 1 de las Normas Urbanísticas de Almendra de Tormes propuesta, su análisis detallado así como la documentación requerida.

Salamanca, 18 de Enero de 2016.

EL ARQUITECTO

Fdo.: Miguel Angel Moreno de Vega Haro.

Ayuntamiento de Almenara de Tormes

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE
ALMENARA DE TORMES
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

Modificación puntual referida al trazado de la calle de nueva apertura desde la C/ Ermita, en la zona de la Urb. "Los Pocitos"

DOCUMENTO Nº 2: MEMORIA VINCULANTE

Aprobación Inicial
Enero 2016

DOCUMENTO Nº 2- MEMORIA VINCULANTE

INDICE

1. OBJETO
2. FINALIDAD DE LA PROPUESTA
3. DETERMINACIONES DE LAS NN.UU. DE ALMENARA DE TORMES VIGENTES
4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
5. CONCLUSIÓN – PROPUESTA
6. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL RUCyL.
7. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCyL
8. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCION CIVIL
9. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO.
10. AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO
11. PLANOS

1. OBJETO

La presente memoria vinculante de la propuesta de Modificación nº 1 de las Normas Urbanísticas Municipales de Almenara de Tormes, tiene por objeto describir detalladamente y justificar la modificación que se pretende, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169.3 del RUCyL.

Por tanto, en los apartados siguientes, se describe detalladamente tanto la identificación y justificación de las determinaciones que se alteran, como la conveniencia de la modificación.

Como puede comprenderse fácilmente de la lectura y análisis de su contenido, y tal y como se indicaba en la Memoria Justificativa de este documento, la modificación propuesta debido a su carácter puntual, sin alteración alguna de las clasificaciones de suelo, es claro que no posee influencia alguna en el modelo territorial ni en las determinaciones vigentes de ordenación general.

2. FINALIDAD DE LA PROPUESTA

Se redacta la presente Modificación Puntual nº 1 con la finalidad de establecer un nuevo trazado para el vial de nueva apertura que se contempla en las Normas Urbanísticas en la zona de la Urbanización “Los Pocitos”, en la zona este del casco urbano, modificando ligeramente el anteriormente propuesto. Más concretamente, teniendo en cuenta que el viario de nueva apertura tiene forma de L y por tanto presenta dos tramos bien diferenciados, lo que se modifica es el tramo que discurre en dirección casi Norte-Sur partiendo de la calle Ermita, dejando el otro tramo, con dirección Este-Oeste, con el trazado actual.

3. DETERMINACIONES DE LAS NN.UU. DE ALMENARA DE TORMES VIGENTES

En las Normas Urbanísticas Municipales vigentes se plantea la apertura de una nueva calle, en la zona de la Urbanización “Los Pocitos”, paralela a la C/ Las Pocitas como continuación de un tramo ya existente.

Concretamente la referencia que contienen las Normas Urbanísticas vigentes en la sección 1 sobre suelo urbano del capítulo 1 del Título III sobre determinaciones de ordenación general en el documento DN-MV Memoria Vinculante se indica:

“En este sentido, especial atención merece la apertura de una nueva calle paralela a la calle Las Pocitas como continuación de un tramo ya existente y que discurre atravesando el Canal de riego de Zorita, el cual está en trámite de eliminación de acuerdo con el proyecto del ITACYL al realizarse una toma del río Tormes que mediante bombeo se conduce a una balsa para la distribución mediante tubería enterrada.”

Esta calle descrita en la memoria se plasmó realmente en las Normas Urbanísticas como dos nuevos tramos de viario que dan continuidad a calles ya existentes y que conforman una L que permite una división más racional en cuanto a fondos de manzana se refiere de la zona que ordena.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN

En la misma Memoria vinculante de las Normas Urbanísticas, concretamente en su Título II sobre objetivos y propuestas de actuación, en el capítulo 5 referido a la síntesis

de objetivos en cuanto a la estructura urbana y territorial y en la sección 1 referida al suelo urbano, se recogen entre otros los siguientes objetivos:

“Determinación de alineaciones y trazado de viales en suelo urbano para completar la red viaria existente definidos de manera que no condicionen técnica y económicamente la realización de los mismos”.

“Favorecer la obtención de suelo de dominio público para calles, plazas, jardines y equipamiento de la manera menos onerosa posible para el municipio y en la localización más adecuada en base a la estructura de ocupación de suelo propuesta.”

Partiendo de lo enunciado anteriormente, y en su propia aplicación, se plantea la presente modificación puntual puesto para que el viario de nuevo trazado propuesto en las Normas Urbanísticas aprobadas definitivamente pueda ser ejecutado hay que demoler la vivienda sita en la C/ Ermita nº 6, que es propiedad del promotor de la presente modificación puntual y que es su domicilio habitual, lo cual parece que contradice el espíritu de las propias Normas en cuanto a que no se condicione técnica ni económicamente la realización de los viales, así como la obtención de los mismos de la manera menos onerosa posible...

En la modificación se trata de mantener la funcionalidad del viario propuesto conectando las calles existentes que se pretenden prolongar en las Normas vigentes, manteniendo el ancho de viario establecido en las Normas Urbanísticas (9,00 metros) con excepción de la embocadura a la calle Ermita donde, respetando los vallados de las parcelas con viviendas existentes, tenemos una zona con forma de ligero embudo que va reduciendo desde los 8,60 metros de anchura a los 6,50 m en el entronque con la C/ Ermita.

Asimismo en la zona de conexión con el viario existente se ha buscado un trazado que no afecte a viviendas consolidadas. De modo que el tramo del nuevo viario que discurre con dirección dominante Norte-Sur estaría configurado en su parte inicial desde la C/ Ermita por la anchura que queda con la distancia existente en la actualidad entre los dos vallados existentes, manteniéndose la alineación izquierda en el vallado existente hasta su final, mientras que por la derecha, una vez que termina el cerramiento existente en la parcela edificada, la alineación viene definida por una línea paralela a la alineación del otro lado a nueve metros de distancia.

Una vez que termina la valla de la parcela que conforma la alineación izquierda (este) entrando desde la C/ Ermita, el viario se traza formando una curva para enlazar con el cruce del viario que ya existe actualmente, pasando por el espacio que queda entre las dos parcelas que tienen una vivienda unifamiliar construida sobre ellas, manteniendo en todo caso la anchura de 9,00 metros.

En el plano se puede apreciar el trazado con claridad, si bien será el proyecto de construcción de ese viario el que defina con precisión el trazado partiendo de las premisas enunciadas en los párrafos anteriores.

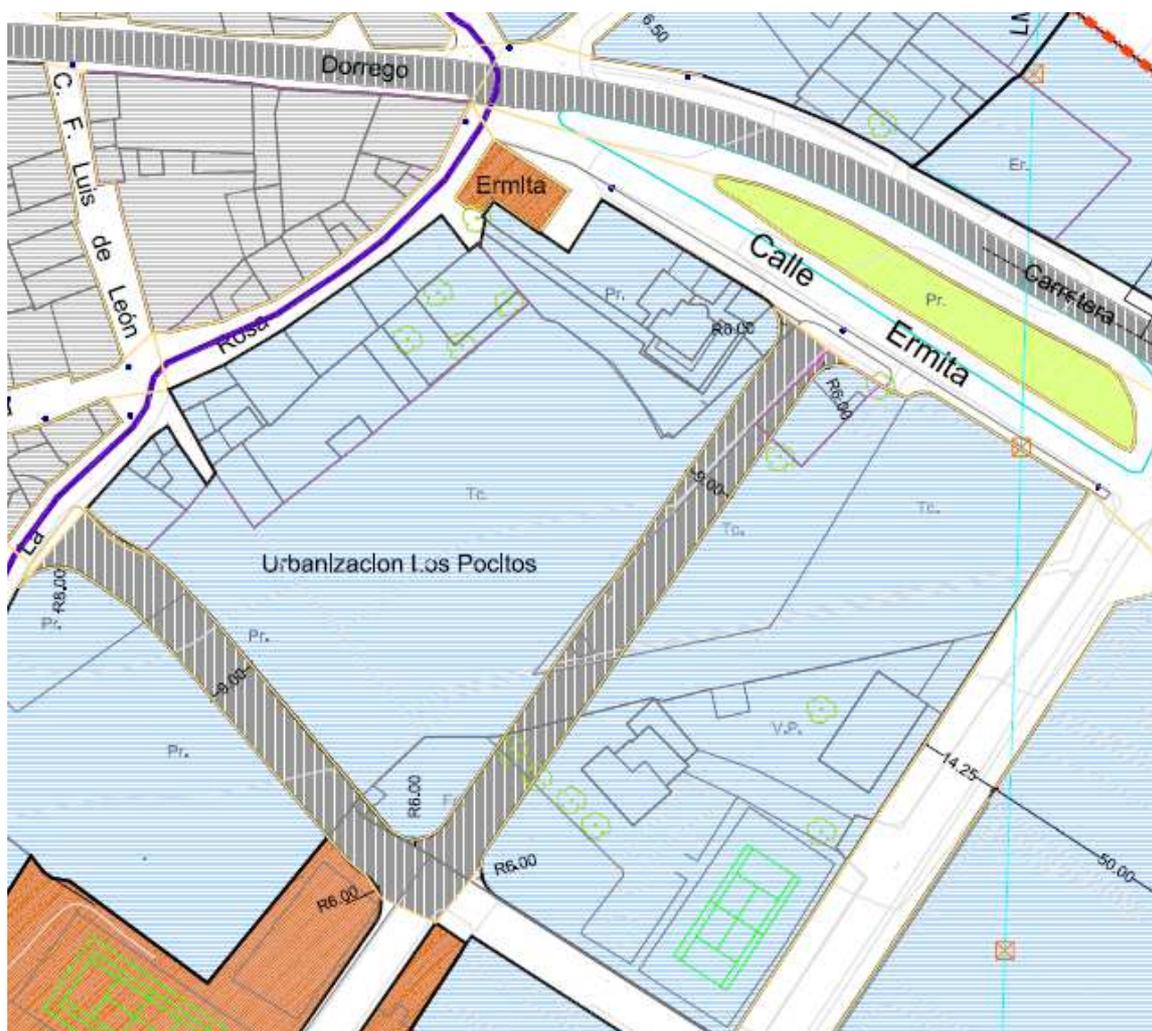
Al objeto de favorecer una mejor lectura y comprensión de las modificaciones propuestas en el documento, en el apartado 4 “Conclusión” de esta modificación, se incluye una comparativa de la ordenación vigente y la modificación propuesta

5. CONCLUSIÓN - PROPUESTA

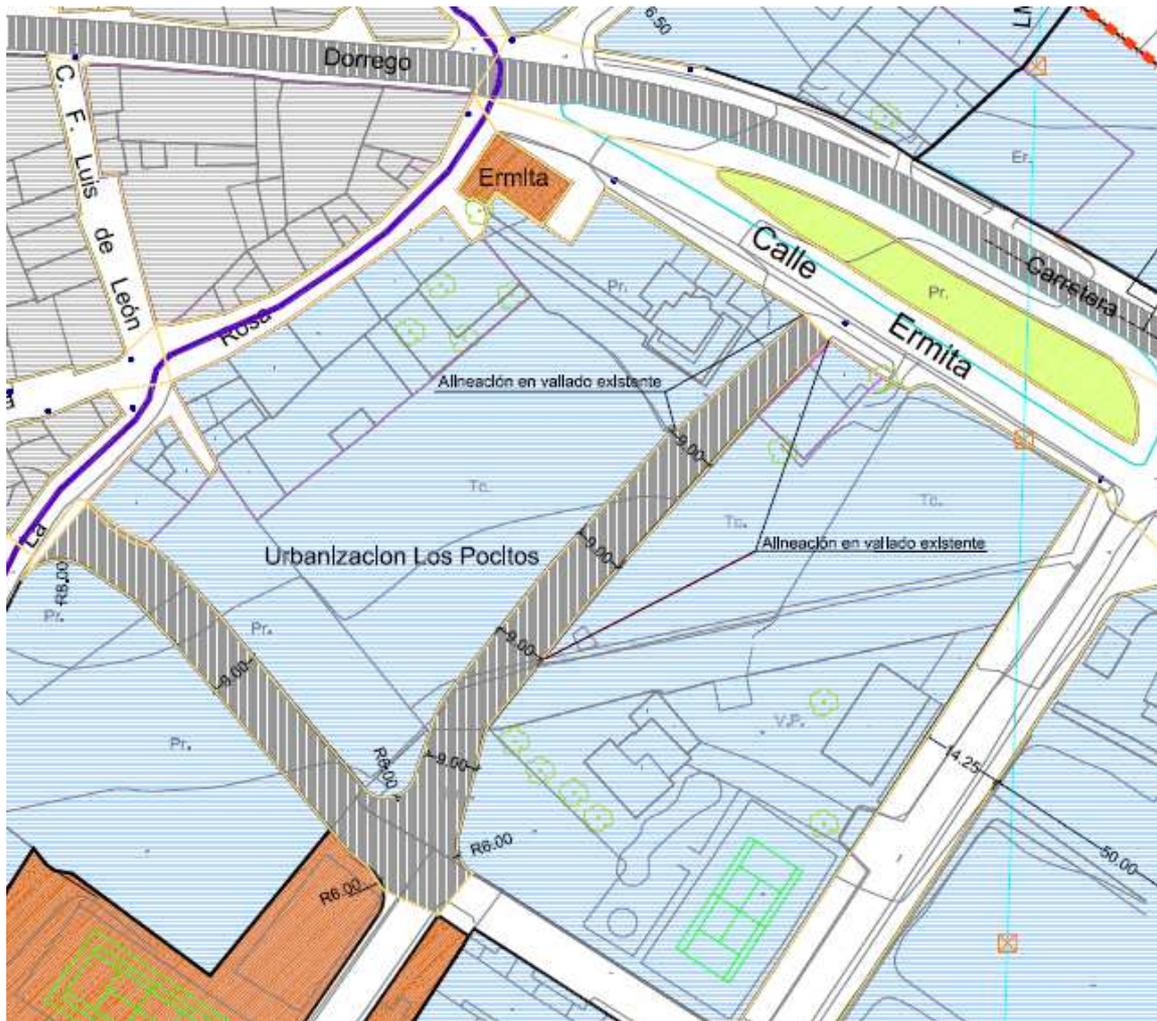
A la vista de lo expuesto anteriormente, se propone **modificar el trazado de la calle de nueva apertura propuesto en las Normas Urbanísticas de Almenara de Tormes en la zona de la Urbanización “Los Pocitos”, de modo que el tramo que discurre**

entre la calle Ermita y el cruce del viario ya existente situado al Sur, en lugar de tener un trazado recto y con una anchura de 9,00 metros todo él que obligue a demoler la vivienda sita en la C/ Ermita nº 6, adapte su trazado a los vallados con las anchuras existentes en su tramo inicial, y a partir de ahí, manteniendo como alineación por el Este el vallado existente, dejarlo con una anchura constante de 9,00 metros, y llevar su trazado hasta desembocar en el cruce del viario ya existente antes señalado y que se encuentra en el extremo más al Sur de la calle de nueva apertura.

Se adjunta a continuación para mejor ilustración de la propuesta, una imagen comparativa de cómo se recoge actualmente el trazado de la calle en el plano PO-2 y como queda después de la modificación propuesta:



NORMAS URBANISTICAS VIGENTES



MODIFICACION PROPUESTA

6. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL RUCyL

A continuación se justifica el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169 del RUCyL, de una forma resumida, dado que con mayor detalle se ha justificado en los apartados anteriores:

- Su conveniencia e interés público se basa, como ya se ha indicado y justificado anteriormente, en facilitar la ejecución de la red viaria proyectada en las Normas Urbanísticas de manera que sea viable.
- Las determinaciones que se alteran, se consideran perfectamente identificadas, en el apartado de conclusión de este documento al detallar concretamente las modificaciones propuestas, en forma de comparativa de imágenes de lo que se propone con lo recogido en las Normas Urbanísticas Municipales de Almenara de Tormes vigentes.
- Por el objeto del tema, es claro que no existen influencias ni en el modelo territorial ni en la ordenación general vigente, al tratarse de una cuestión puntual de modificar el trazado de una calle pero manteniendo la funcionalidad de la misma como originalmente se había proyectado.

7. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCyL

Como ha quedado demostrado en los puntos anteriores, la presente propuesta de modificación no supone ningún aumento del volumen edificable, ni del número de viviendas previsto, ni cambios de usos concretos, ya que los propietarios afectados seguirán teniendo el aprovechamiento resultante de aplicar a la superficie de sus parcelas brutas la edificabilidad asignada por el planeamiento general. Por ello, no será de aplicación lo dispuesto en el art. 173 del RUCyL, en cuanto a mencionar la identidad de los propietarios o titulares de las fincas afectadas.

8. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCION CIVIL

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, y en la posterior modificación del apartado 1, por medio de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCYL no 246, jueves 23 de diciembre de 2010).

Por parte de la Agencia de Protección Civil de la Junta de Castilla y León se ha emitido informe durante la tramitación de las Normas Urbanísticas que fueron aprobadas definitivamente en Febrero de 2015 sobre los riesgos tanto naturales como tecnológicos para la población y su peligrosidad en el ámbito del término municipal.

En el caso que nos ocupa, la presente Modificación Puntual no conlleva aumento o variaciones de ningún tipo de riesgo de los señalados anteriormente. Por lo tanto, se considera que nos encontramos en el caso contemplado en el art. 12.1 de la Ley 4/2007, de ausencia de afección, al tratarse de una modificación puntual de las vigentes NN.UU. de Almenara de Tormes.

No obstante, se indica que el ámbito de la Modificación Puntual, está fuera de la zona de inundaciones contempladas, así como separada de zonas de carreteras y ferrocarriles. Sobre otros riesgos naturales como de incendios forestales carece de repercusión al encontrarse en una zona urbana consolidada, y en cuanto a deslizamientos de terrenos, tampoco tiene influencia al no existir este riesgo en el subsuelo como se ha podido comprobar en la construcción de las edificaciones del entorno.

El proyecto de la Norma Sismorresistente que define la peligrosidad sísmica del territorio nacional, analiza que en el territorio municipal de Almenara de Tormes los valores de aceleración sísmica son inferiores a 0,04 g. por lo que, no es necesario establecer medidas preventivas.

En cuanto a los riesgos tecnológicos, el ámbito se localiza alejado de centrales nucleares. En cuanto al riesgo de accidentes derivados del transporte de mercancías peligrosas por carretera, el ámbito se encuentra separado de vías importantes de transporte. Asimismo, no existe almacenamiento de sustancias peligrosas por lo que, es claro que no se aumenta ni varían las condiciones existentes sobre los riesgos mencionados.

En conclusión, se considera que las actuaciones contempladas en la presente Modificación Puntual, no producen incremento o variación en la situación existente en los aspectos contemplados por la legislación de protección civil, existiendo en consecuencia ausencia de riesgo para las personas, los bienes y el medio ambiente, no

siendo necesario, por las propuestas que formula la presente Modificación Puntual, adoptar ninguna medida correctora.

9. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO

La modificación nº 1 de las NN.UU. de Almenara de Tormes propuesta en el presente documento, no tiene ninguna incidencia sobre lo vigente en lo que se refiere a la normativa en materia de ruido, puesto que lo único que pretende es modificar ligeramente el trazado de un viario de nueva apertura para evitar que afecte a una vivienda existente.

10. AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Como puede observarse por los apartados anteriores, ni el objeto ni el contenido de la modificación propuesta tiene repercusión alguna sobre el Catálogo, ni sobre los criterios de catalogación, ni sobre la normativa de protección ni los criterios de intervención, ni por supuesto, sobre ningún elemento catalogado, todo lo cual se encuentra regulado en el capítulo DN-CT CATALOGO de las Normas Urbanísticas.

11. PLANOS

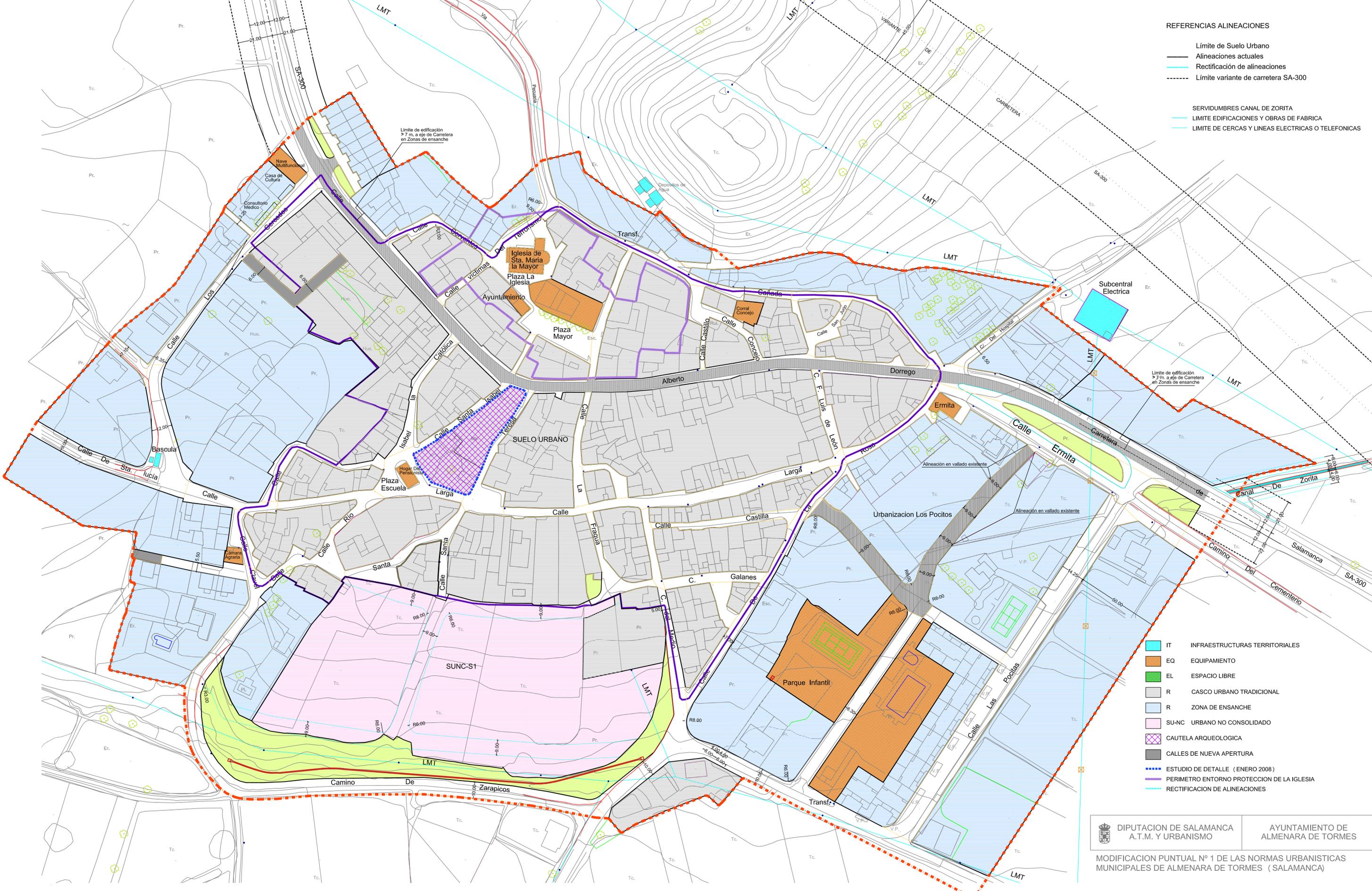
Teniendo en cuenta el contenido y alcance de la modificación puntual, se acompaña a continuación el plano PO-2 modificado recogiendo ya el trazado propuesto para la calle de nueva apertura.

Salamanca, 18 de Enero de 2016.

EL ARQUITECTO

Fdo.: Miguel Angel Moreno de Vega Haro.

PLANO PO-2 MODIFICADO



- REFERENCIAS ALINEACIONES**
- Límite de Suelo Urbano
 - Alineaciones actuales
 - Rectificación de alineaciones
 - - - Límite variante de carretera SA-300
- SERVIDUMBRES CANAL DE ZORITA**
- LIMITE EDIFICACIONES Y OBRAS DE FABRICA
 - LIMITE DE CERCAS Y LINEAS ELECTRICAS O TELEFONICAS

- IT INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES
- EQ EQUIPAMIENTO
- EL ESPACIO LIBRE
- R CASCO URBANO TRADICIONAL
- R ZONA DE ENSANCHE
- SU-NC URBANO NO CONSOLIDADO
- CAUTELA ARQUEOLOGICA
- CALLES DE NUEVA APERTURA
- ESTUDIO DE DETALLE (ENERO 2008)
- PERIMETRO ENTORNO PROTECCION DE LA IGLESIA
- RECTIFICACION DE ALINEACIONES

DIPUTACION DE SALAMANCA
A.T.M. Y URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE
ALMENARA DE TORMES

MODIFICACION PUNTUAL Nº 1 DE LAS NORMAS URBANISTICAS
MUNICIPALES DE ALMENARA DE TORMES (SALAMANCA)

DOCUMENTO PARA LA APROBACION INICIAL

PLANO Nº:
P0-2

ORDENACION Y GESTION

ESCALA
1:1000

ARQUITECTO
MIGUEL ANGEL MORENO DE VEGA HARO

ENERO 2016