

DN-MV: Memoria Vinculante

T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Como consecuencia de adaptar el planeamiento a la nueva legislación urbanística de la Comunidad especialmente recogida en LUCyL y en el RUCyL, estas Normas Urbanísticas pretenden además solucionar toda la problemática planteada por las actuales Normas Subsidiarias ordenando el suelo según sus características y proponiendo vías de solución en la medida de lo posible y con planteamientos realistas ajustados a la mencionada nueva Normativa Urbanística.

La oportunidad de su redacción está basada en el agotamiento de las Normas Subsidiarias vigentes que no han solucionado los problemas urbanísticos que ya existían en el momento de su redacción y que han sido contemplados en la Memoria Informativa. Estos se han ido agravando en determinadas zonas y por lo tanto hay que acometer su regulación mediante las determinaciones de la presente revisión.

Las consideraciones sobre la conveniencia de realizar la Revisión – Adaptación de las Normas Subsidiarias actuales quedan reflejadas en las consideraciones siguientes:

Clasificación del suelo:

Las limitaciones que plantea la clasificación del suelo se refieren en suelo urbano a las razones expuestas en el Diagnóstico de exclusión de áreas consolidadas, y en el caso de suelo urbanizable a la dispersión de los polígonos delimitados con la resultante dificultad de implantación de servicios, accesibilidad, etc.

Sumado a esto, la calificación de usos industriales en suelo urbanizable se ha manifestado desproporcionada frente a la demanda para este tipo de suelo y, por otra parte, aún contando con la materialización de la variante repite accesos desde la carretera lo que sería proclive a la prolongación de la situación de travesía.

Ordenación:

• Suelo urbano.-

Los principales obstáculos de la ordenación del suelo urbano se presentan en las alineaciones y trazado de viales ya reseñados, aunque también afecta a otros parámetros como la ocupación que atendiendo a la configuración de algunas parcelas en las manzanas más extendidas del núcleo urbano, parece oportuno limitar.

Las alineaciones de algunas zonas y viales se han definido sin tener en cuenta las lindes de las parcelas, como es el caso de los equipos urbanos (juegos infantiles) frente a la piscina, que incluye una parcela privada al Suroeste, o el vial de nueva apertura entre las calles Santa Teresa y Calvo Sotelo propuesto por la Modificación puntual en el área del ensanche al Sur del núcleo urbano, los que deberían ajustarse a las lindes para mantener los usos originarios de las parcelas y equiparar las cesiones.

• Suelo urbanizable.-

No queda explícito el criterio adoptado para el establecimiento de las densidades en cada polígono de suelo urbanizable, lo que ha llevado a plantear la modificación de la calificación del polígono N° 3 de residencial disperso a residencial agrupado, lo que ha sido aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo.

• Suelo No Urbanizable.-

Aparte de la nomenclatura en desuso con la nueva legislación urbanística, en el análisis físico que se hace en las Normas vigentes y en el que luego se fundamenta la clasificación del suelo no urbanizable y sus protecciones, se observan algunas generalizaciones, presumiblemente debidas al ámbito de este análisis que excede del propio término de Almenara, agrupando en algunas categorías áreas que resultarían heterogéneas en una categorización más precisa (p, ej.: II, bosques de galería, cultivos llanos, pastizales, bosques de frondosas, etc.).

Sin embargo no se restringe la urbanización de las áreas aptas para regadío, mientras se plantee alejada de los cauces y con un aprovechamiento de baja densidad, lo que deja de manifiesto un reconocimiento a la tendencia de asentamientos que presentan estas áreas.

T.II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACION

• En suelo urbano:

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.

Inclusión como suelo urbano de áreas con suficiente grado de consolidación y/o dotación de servicios urbanísticos y ajustes puntuales del perímetro a la situación actual.

Delimitación de áreas de ensanche, espacios libres y equipos urbanos acorde a los usos consolidados y a la propiedad de las parcelas en los ensanches Sur y Este corrigiendo errores materiales detectados en las Normas Subsidiarias.

Indicar la necesidad de redacción de planeamiento de segundo grado y/o proyectos de urbanización que completen la urbanización de los sectores deficitarios en los suelos clasificados como urbanos no consolidados (SU.NC).

• En suelo urbanizable:

Dotar al término municipal de los ámbitos necesarios para el desarrollo urbano en las áreas más aptas para este fin.

Integración de los sectores de suelo urbanizable a la trama urbana y a las redes de servicios urbanísticos ya implantados.

Establecer densidades de acuerdo a las aptitudes de los terrenos para otros usos y de su situación respecto al casco urbano.

Obtención de cesiones para espacios libres que permitan dotar al núcleo urbano de un sistema de estos espacios localizados estratégicamente para la protección de áreas naturales (ribera del río) e infraestructuras (carretera y vías pecuarias).

Establecimiento de una programación que regule la gestión del desarrollo estableciendo prioridades de plazos de las actuaciones.

• En suelo rústico:

Cambiar la nomenclatura de suelo no urbanizable a la de suelo rústico y mantener las determinaciones de las Normas precedentes para este tipo de suelo incorporando las medidas de protección de vías pecuarias y los yacimientos arqueológicos existentes en el término municipal.

Establecer un ordenamiento más exhaustivo de los usos permitidos, autorizables y prohibidos en este tipo de suelo y eventualmente la normativa supletoria.

• En los sistemas generales:

Mantenimiento de la propuesta del trazado de la variante al Norte del núcleo urbano que resuelva la problemática actual de inseguridad vial y desintegración de la trama urbana.

La variación del límite del suelo urbano se justifica por la dotación de servicios urbanísticos. Sin embargo el aumento del número de viviendas dentro del casco urbano es relativamente pequeño, como se puede apreciar en los cuadros comparativos correspondientes a la clasificación del suelo de las Normas Subsidiarias y de las Normas Urbanísticas que las sustituyen:

CUADRO DE CLASIFICACION CORRESPONDIENTE A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

CLASIFICACION	SUBCLASIFICACION	SUP. PARCIAL (M2.)	SUPERFICIE TOTAL (M2.)
SUELO URBANO			182.741
SUELO APTO PARA URBANIZAR	Suelo residencial agrupado	129.300	
	Suelo residencial disperso	156.750	
	Suelo Industrial	110.000	
			396.050
SUELO NO URBANIZABLE	Zona de protección natural	3.054.984	
	Zona de protección agrícola	3.264.616	
	Zona rústica general	111.632.977	
			17.952.577
TOTAL SUPERFICIE DEL TERMINO MUNICIPAL			18.620.268

La superficie total del término municipal difiere ligeramente de la obrante en la Intranet de la Diputación Provincial de Salamanca don de se sitúa en 19.290.000 M2.

Se detectan discrepancias en las superficies del suelo urbano, en función de la documentación consultada, igualmente se observan discrepancias en el número máximo de viviendas, comprobadas con unos cálculos sencillos.

CUADRO DE CLASIFICACION CORRESPONDIENTE A LAS NORMAS URBANISTICAS

CLASIFICACIÓN SUELO			SUPERFICIE (Ha)		
SUELO URBANO SU	CONSOLIDADO SU-C	TRADICIONAL	7,78	20,68	22,82
		ENSANCHE	12,90		
	NO CONSOLIDADO SU-NC			2,14	
SUELO URBANIZABLE SUR	INDUSTRIAL	S1		11,36	49,80
	RESIDENCIAL	S2	7,48	38,44	
		S3	6,79		
		S4	8,87		
		S5	5,25		
		S6	10,05		
SUELO RUSTICO SR	RUSTICO COMÚN SR-C			1.383,08	1.856,38
	RUSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL SR-PN	CON PROTECCIÓN NATURAL	274,47	473,3	
		CAUCES SECUNDARIOS	25,40		
		SERVIDUMBRE DE RIO	107,10		
		VIAS PECUARIAS	9,15		
		CANAL DE RIEGO	4,59		
INFRAEST. CARRETERAS	52,59				
SUPERFICIE TOTAL DEL TERMINO MUNICIPAL					1.929,00

Cap. 1. Clases y categorías de suelo.

De acuerdo con la legislación vigente, la totalidad del término municipal queda dividida en las siguientes clases de suelo:

SUELO URBANO: núcleos consolidados tradicionales de edificación con uso predominante claramente residencial. Áreas ya clasificadas y con servicios así como pequeñas porciones de terreno contiguas al casco que pueden considerarse solares.

SUELO URBANIZABLE: áreas limítrofes a los núcleos tradicionales cuyo desarrollo sea viable técnica y medioambientalmente posible.

Aunque no existe una presión especulativa en la demanda de nueva vivienda, sí existe una cierta tendencia de acogida a nueva población y sobre todo, de ofertar modelos distintos al de los cascos, que aunque interesantes arquitectónicamente, tienen inconvenientes de salubridad y accesibilidad, a veces graves.

No existen motivos para reservar bolsas de suelo, hoy rústico, que pudieran ser delimitadas y transformadas por ser aptas para su urbanización o simplemente por carecer de valores dignos de protección. En el momento de redacción de las presentes normas, se propone desde la Junta de Castilla y León la desaparición del "*suelo urbanizable no delimitado*", por colisionar con el espíritu de la ley de suelo 8/07 que entró en vigor el 1 de julio de 2007.

SUELO RÚSTICO: Grandes masas de suelo que no son residenciales, que no tienen vocación ni aptitudes para ser urbanizadas y que presentan valores, a menudo muy altos, paisajísticos, naturales, agrícolas, yacimientos etc. así como grandes infraestructuras generales.

La protección en la totalidad del suelo rústico está encaminada no sólo a preservar los valores que se han hallado sino también a evitar o dificultar su reclasificación para suelo residencial, cuestión que en la última década ha sido práctica corriente.

Cap. 2. Sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado.

Suelo urbano no consolidado:

Dentro de la delimitación de suelo urbano, en la zona de casco tradicional, se califica un sector de SU-NC como consecuencia de sus especiales características que implican la actuación mediante la redacción y tramitación de un estudio de detalle que permita su ordenación y la posterior equidistribución mediante los correspondientes proyectos de actuación.

Suelo urbanizable

Comprende los terrenos aptos para recoger los posibles asentamientos residenciales que se produzcan en este municipio. Se señalan en el plano de clasificación, y su ubicación se ha realizado atendiendo a condiciones de aptitud y tendencias de crecimiento urbano y siguiendo prácticamente las delimitaciones de los sectores de las Normas que se revisan.

En el suelo urbanizable se consideran CINCO sectores para uso residencial y usos compatibles y UN sector para uso industrial. Se trata de sectorizar el desarrollo de las futuras edificaciones a realizar en el término municipal. Se fijan los niveles de aprovechamiento máximo que deben aplicarse en los planes parciales de ordenación correspondientes a cada uno de los sectores de este suelo, según el destino concreto que la estructura urbana le asigna.

En todos los casos los sectores que se delimitan son colindantes o muy cercanos al núcleo urbano lo que facilitará su materialización e integración en la trama urbana existente con la consiguiente reducción de costes a la hora de implantar los servicios, y responden además a iniciativas reales de ser desarrollados en un plazo razonable de tiempo, por contar con una mayor probabilidad de demandas de asentamiento.

Los Planes Parciales previstos para desarrollar son los siguientes:

Sector 1 (11,36 Has): este polígono ya se contemplaba en las normas subsidiarias precedentes. Se localiza al Noroeste del núcleo urbano, siendo su límite Norte la carretera SA-300 Salamanca-Ledesma, al Este con la zona protegida del arroyo de la Cárcaba, al Sur con zona de suelo rustico común y al Oeste con la zona protegida del arroyo el Regero y zona protegida de suelo rustico con protección natural.

El uso predominante que se propone es Industrial, puesto que los terrenos de este sector tienen aptitudes para este uso, limitando con la carretera SA-300 Salamanca-Ledesma y separado del casco urbano por el arroyo de la Cárcaba.

Sector 2 (7,48 Has): se localiza al Sureste del núcleo urbano en el paraje Las Pocitas siendo su límite Noreste la carretera y vía pecuaria, al Sureste una alineación con un camino vecinal que une la vía pecuaria con camino de Enbajo, al Sur con la línea de servidumbre del río, al Sudoeste con la línea correspondiente al Q-500, y al Norte con el casco urbano. Se presenta una incipiente consolidación especialmente de edificios agrícolas como invernaderos y una vivienda.

Al Noreste de este sector y paralelo a la carretera se localiza una vía pecuaria que en el sector discurre por el camino de la Ermita y que el Plan Parcial que se redacte deberá recoger para su protección.

El uso predominante que se propone es el Residencial y puesto que los terrenos de este sector tienen aptitudes para la agricultura se propone una baja densidad y usos agrícolas compatibles como huertos familiares, etc.

Las cesiones que se fijen en el Plan Parcial estarán de acuerdo con la Normativa en vigor y se dará prioridad para situar los espacios libres en las márgenes de la carretera aunque disponiendo todos los accesos desde el propio sector, evitando los accesos desde la carretera.

Sector 3 (6,79 Has): este polígono constituye una ampliación del delimitado por las normas precedentes al Norte del núcleo urbano. Limita al Oeste con la carretera, al Norte con el trazado de la variante, al Este con la variante y al Sur con el núcleo urbano. Esta Sector queda dividido en dos zonas por el área de protección natural del Yacimiento Teso del Castillo donde se situaba el antiguo Castillo, está atravesado por un camino que partiendo de la calle San Jurjo se dirige al Noroeste acercándose a la carretera en la parte Norte del sector. Este camino forma parte de la vía pecuaria mencionada anteriormente por lo que debe respetarse su trazado y establecer las medidas de su protección.

El uso predominante propuesto para el sector es el Residencial con las mismas condiciones que el anterior. Las cesiones que establezca el Plan Parcial estarán de acuerdo con la Normativa en vigor y los espacios libres se localizarán prioritariamente en colindancia con el trazado de la variante de la carretera y de las áreas de protección natural.

Sector 4 (8,87 Has): este sector corresponde con el Sector 4 de la normas precedentes con algunos ajustes en su delimitación buscando aproximarse a la estructura del parcelario catastral y de los caminos existentes.

Sus límites son al Norte y Este la carretera, al Norte y al Oeste el barranco sobre el arroyo Cárcaba, al Sureste el núcleo urbano en la zona de ensanche del tramo Oeste de la calle Cervantes, y al Sur el Sector 5.

Las determinaciones que se proponen, aunque no vinculantes intentan recoger los caminos existentes y los lindes de las parcelas.

El uso predominante propuesto para el sector es el Residencial Se establecen usos compatibles como los talleres artesanales y naves de almacenamiento que no incluyan actividades molestas, nocivas o peligrosas, que permitan compensar en parte la eliminación del polígono industrial clasificado en las precedentes normas.

Las cesiones que establezca el Plan Parcial estarán de acuerdo con la Normativa en vigor y los espacios libres se localizarán prioritariamente en colindancia con el trazado de la carretera actual.

Sector 5 (5,25 Has): este sector se sitúa al Oeste del núcleo urbano, siendo colindante por el Norte con el Sector 4, por el Sur con la zona accidentada que lo separa de Suelo Rústico Común, al Oeste el barranco sobre el arroyo Cárcaba y al Este el núcleo urbano.

El uso predominante que se propone es Residencial y puesto que los terrenos que rodean a este sector tienen aptitudes para la agricultura se propone usos agrícolas compatibles como huertos familiares, etc.

Las cesiones que se establezcan en el Plan Parcial serán las que se establezcan en la Normativa urbanística en vigor.

Sector 6 (10,5 Has): se sitúa al Suroeste del núcleo urbano, cercano a la margen Sur del río Tormes. Limita al Norte con la ribera del río Tormes, al Sur, Este y Oeste con terrenos de suelo no urbanizable.

Este sector que ya se delimitaba en las nonuas subsidiarias precedentes estando su desarrollo en tramitación, y siendo asumido por las Normas Urbanísticas que se redactan.

Cap. 3.

Dotaciones urbanísticas existentes y previstas.

Dotaciones urbanísticas.

De acuerdo con la definición del artículo 120 del RUCyL, las dotaciones de un municipio las componen:

- La red viaria
- Los espacios libres públicos
- Los equipamientos y
- Los servicios urbanos.

Las dotaciones existentes se definen en los capítulos correspondientes de la memoria informativa.

Previsión de nuevas dotaciones.

Red Viaria:

Se definen en estas normas algunas vías de nueva apertura y se mantienen en general las actuales con ligeras modificaciones sin tener en cuenta el viario de las Normas Subsidiarias.

Espacios libres públicos:

No se trata de que no fuera deseable un mayor número de espacios libres dentro de los núcleos urbanos, pero la capacidad económica y técnica del Ayuntamiento no lo permiten y habrá que esperar a que se desarrollen los Planes Parciales previstos.

Equipamientos.-

Por el momento, el patrimonio municipal de suelo es escaso, no siendo factible obtener suelo municipal.

Cap. 4. Otras determinaciones de ordenación general.

Como se expone en la memoria, parte de este municipio se encuentra dentro de la RED NATURA 2000 como L.I.C. (Lugar de Interés Comunitario) ya declarado. Esta circunstancia determina la clasificación como SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL de toda el área afectada.

La existencia de los cursos fluviales, afectados por La ley de Aguas que obliga a una zona de policía hidráulica, aconseja asimismo la clasificación de los mismos y su entorno como SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL.

Los yacimientos arqueológicos ya inventariados por la Junta de Castilla y León, por ley, el tratamiento de SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL. (Artículos 30 a 39 RUCYL)

Cap. 5. Otras determinaciones relevantes.

La inclusión de parte del municipio en la **RED NATURA 2000** por ser Lugar de Interés Comunitario (LIC) obliga a la clasificación de la parte afectada como SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL sin que se conozca con precisión, por el momento, las consecuencias que ello va a tener, ya que depende de Normativa Europea Comunitaria. Las ordenanzas en las presentes Normas Urbanísticas Municipales para este tipo de suelo se diseñan con sentido común, pero cabe señalar que es posible que queden obsoletas o entren en alguna contradicción si algún día se llega a dictar normas concretas sobre la RED NATURA 2000 por el organismo competente en la materia.

También es digno de mención que debido a la profusión de legislación en materia de suelo, urbanismo y medio ambiente en los últimos años, entra dentro de lo posible que la **promulgación de nueva legislación sectorial** deje en suspenso o al menos, haga dudosa la correcta aplicación de alguna(s) disposición(es) contenidas en el presente documento.

Anexo. FICHA SINTESIS DE LOS DATOS DE PLANEAMIENTO

CLASIFICACIÓN SUELO			SUPERFICIE (Ha)		
SUELO URBANO SU	CONSOLIDADO SU-C	TRADICIONAL	7,78	20,68	22,82
		ENSANCHE	12,90		
	NO CONSOLIDADO SU-NC			2,14	
SUELO URBANIZABLE SUR	INDUSTRIAL	S1		11,36	49,80
		S2	7,48		
	RESIDENCIAL	S3	6,79		
		S4	8,87	38,44	
		S5	5,25		
		S6	10,05		
SUELO RUSTICO SR	RUSTICO COMÚN SR-C			1.383,08	1.856,38
	RUSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL SR-PN	CON PROTECCIÓN NATURAL	274,47		
		CAUCES SECUNDARIOS	25,40		
		SERVIDUMBRE DE RIO	107,10	473,3	
		VIAS PECUARIAS	9,15		
		CANAL DE RIEGO	4,59		
INFRAEST. CARRETERAS	52,59				
SUPERFICIE TOTAL DEL TERMINO MUNICIPAL					1.929,00