JUNTA DE CASTILLA Y LEON
COMISIÓN
Aprobado 28-11-2000

EL SECRETARIO DE LA COMISION
TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

Fdo.: Miguel Angel Caro García-Quismondo

RELACION DE DOCUMENTOS:

MODIFICADO II DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA

- Antecedentes
- Memoria Justificativa
- Planos que se modifican
- Normas Urbanísticas
- Adaptación del Modificado II a la Ley de Urbanismo de Castilla y León
- Planos

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
INFORMACION. Aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión.
de 30 de MARZO de 2000
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA (Salamanca)

JUNTA DE CASTILLA Y LEON
SALAMANCA

AYUNTAMIETO DE CASTELLANOS DE VILLIGUERA (SALAMANCA)

MODIFICADO II DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

ANTECEDENTES

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
(SALAMANCA)
OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL

ANTECEDENTES:

La delimitación actual del Sector S-2 de las Normas Subsidiarias Municipales de Castellanos de Villiquera con relación al parcelario resultante de Concentración Parcelaria (no tiene sentido referirse al anterior parcelario toda vez que el amojonamiento de las fincas y los caminos se han efectuado, no existiendo ya las parcelas anteriores a la Concentración) es la siguiente:

Nordeste: Carretera de acceso a Castellanos de Villiquera desde la N-630 y antiguo trazado de la carretera de acceso a Castellanos de Villiquera desde la N-630.
Este: Carretera Nacional N-630 (Ruta de la Plata)
Sudeste: UE Nº3 - Urbanización El Arroyo
Sudoeste: Camino de Concentración Parcelaria " B"
Noroeste: con las porciones de las parcelas divididas en dos por el límite del sector que son la 802, 803, 804, 805 y la unidad de ejecución UE Nº 2 " Las Castellanas"

Esta delimitación del sector sigue criterios claros en casi todos los limites, no así en el Noroeste en el que parece que el criterio seguido es el puramente gráfico de unir mediante una línea referencias cartográficas sin considerar la forma en que esta línea influye en las parcelas existentes, contrariamente a la regla tácita de que las parcelas pertenezcan a una única clase de suelo y más cuando estas son de escasa entidad.

Con relación a la parcela Catastral 5090, antes 139, estaba antes situada a la derecha de la carretera de acceso a Castellanos de Villiquera desde la carretera nacional N-630 en continuidad con el resto de las tierras de labor; con el cambio de situación de dicho acceso ha quedado a la izquierda de la mencionada carretera de acceso, y aislada entre el antiguo trazado (que la separa del Sector S-2), el actual, y la N-630; es de escasas dimensiones (811,27m²) y prácticamente inservible para cualquier actividad dada su ubicación.

Por otro lado el planeamiento urbanístico no tiene como finalidad el beneficio de los particulares, pero tampoco su perjuicio. Desde este punto de vista ¿qué sentido tiene clasificar como suelo apto para urbanizar el 98,28% de una parcela dejando un resto de 126m², el 1,72% de la misma como suelo no urbanizable?, tal el caso de la parcela 805. Esto mismo sucede, no de forma tan desmedida con las otras parcelas.

Es aconsejable regularizar el sector estableciendo para el mismo una delimitación razonable: limites naturales, carreteras, caminos, limites de parcelas, etc.

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión.
de 30 de MAR 20 de 2000
EL SECRETARIO.

La regularización optima del sector en función de lo expuesto tendría como limites los siguientes:

Norte:	Carretera de acceso a Castellanos de Villiquera desde la N-630
Nordeste:	Carretera Nacional N-630 (Ruta de la Plata)
Sudeste:	UE Nº3 - Urbanización El Arroyo
Sudoeste:	Camino de Concentración Parcelaria
Noroeste:	Parcela 800 y UE Nº 2 Las Castellanas

con un incremento en la superficie del mismo de 7,07 a 8,32 Ha.

En planos siguientes se expresa gráficamente lo aquí expuesto.

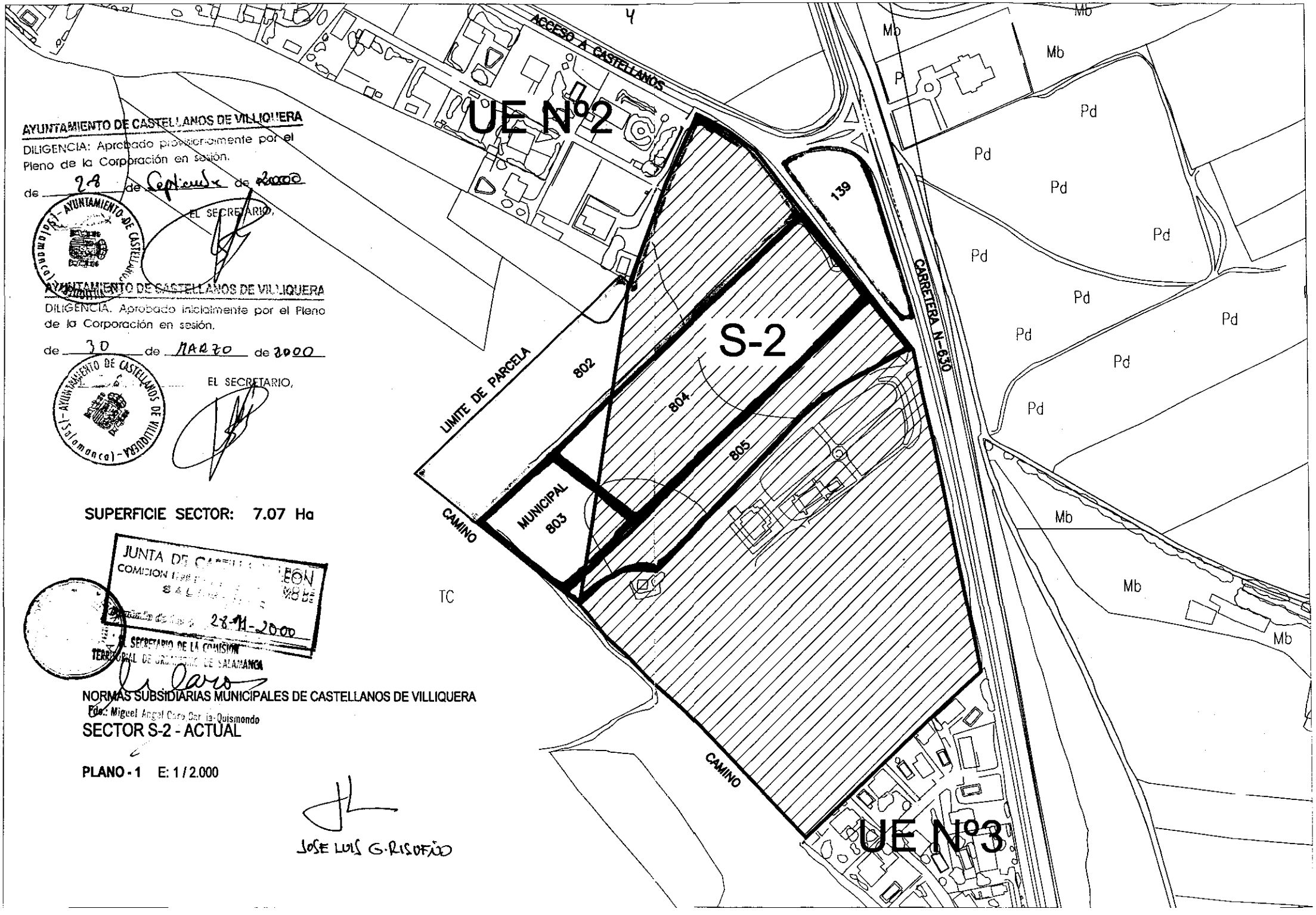
A continuación los documentos y planos que siguen contienen la modificación propiamente dicha y sustituyen a los correlativos de las Normas Subsidiaras Municipales.

Castellanos de Villiquera, enero de 2000
El Arquitecto Municipal

José I. García-Risueño

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión.
de 30 de MARZO de 2000
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión.
de 28 de Septiembre de 2000
EL SECRETARIO,



AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión.

de 28 de Septiembre de 2000

EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA

DILIGENCIA. Aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión.

de 30 de MARZO de 2000

EL SECRETARIO,

SUPERFICIE SECTOR: 7.07 Ha

JUNTA DE CA... LEON
COMISION ...
SALAMANCA
Aprobado de fecha 28-11-2000
EL SECRETARIO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

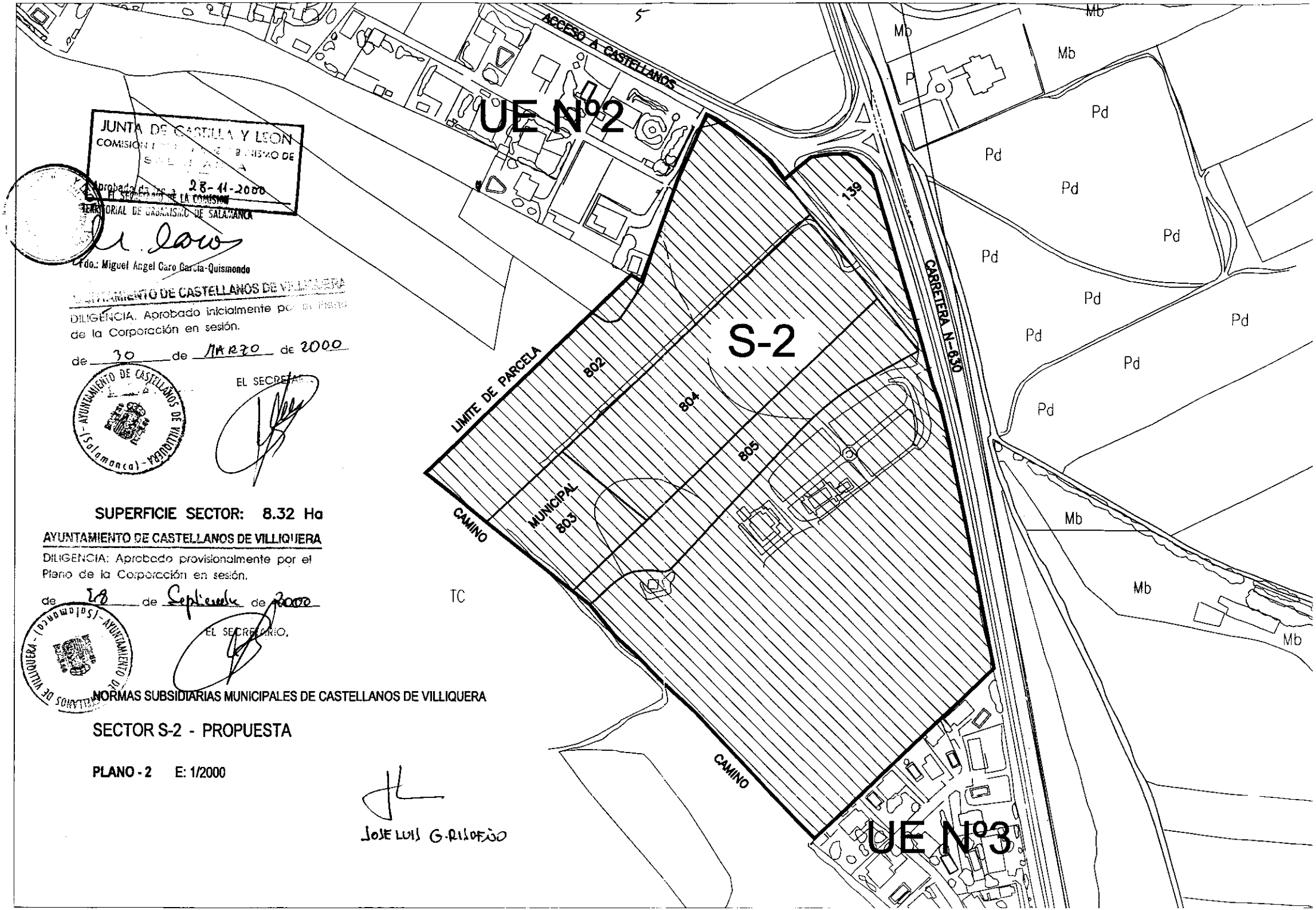
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA

Fdo.: Miguel Angel Caro Garcia-Quismondo

SECTOR S-2 - ACTUAL

PLANO - 1 E: 1 / 2.000

JOSE LUIS G. RISUEÑO



JUNTA DE CASTILLA Y LEON
COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA
Aprobado definitivamente con fecha 28-11-2000
EL SECRETARIO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA
Fdo.: Miguel Angel Caro García-Quismondo

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
DILIGENCIA. Aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión.
de 30 de MARZO de 2000
EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA (Salamanca)

SUPERFICIE SECTOR: 8.32 Ha

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión.
de 28 de Septiembre de 2000
EL SECRETARIO.
AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA (Salamanca)

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA

SECTOR S-2 - PROPUESTA

PLANO - 2 E: 1/2000

JOSE LUIS G. RIOFEJO

JUNTA DE CASTILLA Y LEON
DELEGACION TERRITORIAL
SALAMANCA

AYUNTAMIETO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA (SALAMANCA)

MODIFICADO II DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

Documento Nº 1-II

MEMORIA JUSTIFICATIVA

II.5 - SUELO APTO PARA URBANIZAR.

En las presentes Normas se han delimitado seis sectores de suelo apto para urbanizar: Sector S.1; Sector S-2, en la margen izquierda en sentido Salamanca-Zamora de la N-630, entre las Unidades de Ejecución nº 2 y nº 3; y el Sector S-3, en las inmediaciones del núcleo urbano de Mata de Armuña; Sector S-4 colindante con el casco urbano por su parte Oeste; S-5, en la margen izquierda de la N-630; y S-6 de ampliación de La Cecilia.

A pesar de que en el Avance no se contemplaba ningún sector de suelo urbanizable, con la entrada en vigor de la nueva legislación urbanística y de la propia tramitación del Avance, se ha considerado oportuno la inclusión de tres sectores de suelo apto para urbanizar (S-1, S-2 y S-3). Con posterioridad, como resultado del trámite de información pública, se han clasificado otros tres sectores (S-4, S-5 y S-6).

Los sectores S-1 y S-3 ya figuraban como suelo urbano en el Avance, sin embargo, en aplicación de los niveles mínimos de consolidación exigibles de acuerdo con el Texto Refundido[1], dos terceras partes, estos terrenos quedarían fuera de la clase de suelo urbano, por lo que se ha considerado oportuno incluirlos como suelo apto para urbanizar.

El sector S-2 se incorpora como resultado del trámite de participación pública del Avance, a partir de una sugerencia presentada por los propietarios afectados.

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VI
DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
de la Corporación en sesión.
de 30 de MARZO de 2000
EL SECRETA

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VI
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
Pleno de la Corporación en sesión.
de 28 de Septiembre de 2000
EL SECRETARIO,

[1] Anexo 1.1.: Articulo 11- Suelo Urbano (Ley de Urbanismo de Castilla y León)

Las razones que justifican la clasificación de estos terrenos de comprende fácilmente que no responden a necesidades objetivas de crecimiento, sino que son resultado de la consideración de otra serie de factores como son: interés de los propietarios; reducido número de afectados; suelos de escaso interés agrícola, y estar rodeado de suelos urbanos, con lo que se puede facilitar la puesta en marcha de medidas urbanizadoras conjuntas.

Los Sectores S-4, S-5 y S-6 se han clasificado a petición del Ayuntamiento de Castellanos de Villiquera.

Para estos sectores se fija un aprovechamiento tipo de 0,30 m2/m2, con uso residencial en viviendas por hectárea.

A fin de simplificar el desarrollo de estos suelos, cada uno de los sectores constituirá una única área de reparto.

En el Sector S-7, se tendrá en cuenta las especificaciones del M.P.O.U. en lo referente a los accesos desde la Caretera nacional a la urbanización, en cuyo informe se dice literalmente " Accesos a la urbanización se deberan realizar a distinto nivel en aplñicación del Art.º 28 de la Ley de Carreteras y del Art.º 102.8b del Reglamento General para su aplicación, por tener una IMD superior a 5.000 vehículos.

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión.
de 30 de MARZO de 2000
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión.
de 28 de Septiembre de 2000
EL SECRETARIO,

JUNTA DE CASTILLA Y LEON - DELEGACION TERRITORIAL - SALAMANCA

II.6 - CAPACIDAD TOTAL DEL SUELO CLASIFICADO.

La capacidad total del suelo clasificado por las Normas es la siguiente:

- Suelo urbano:

Para los núcleos históricos se estima que los suelos públicos suponen el 30% de la superficie total, y la densidad neta es 25 viv/ha., equivalente a una vivienda cada 400 m2:

Castellanos de Villiquera -13,6 Has.x0,70x25.....238
Carbajosa de Armuña - 5,20 Has.x0,70x25 91
Mata de Armuña - 5,56 Has.x0,70x25.....97
Mozodiel de Sanchiñigo - 3,52 Has.x0,70x25.....62
Suma.....488

La capacidad de las unidades de ejecución es la siguiente:

U.E. nº1 (La Guadaña) 12
U.E. nº2 (Las Castellanas).....12
U.E. nº3 (El Arroyo).....12
U.E. nº 4 (La Cecilia): 18,67Hasx0,80x13 viv/Ha 194
U.E. nº5 (Cº de la Mata).....8
U.E. nº6 (Arroyo de la Encina).....9
U.E. nº7 (Carretera Zamora).....6
U.E. nº8 (El Capricho).....14
U.E. nº9.....4
U.E. nº 10: 1,58 Has x 0,80 x 13 viv/Ha 16
Suma.....287

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión.
30 de MARZO de 2000
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión.
28 de Septiembre de 2000
EL SECRETARIO,

MODIFICADO

- Suelo apto para urbanizar (Densidad 10 viv/Ha) :

Sector S-1: 1,99 Has. x 10 viv/Ha..... 20
Sector S-2: 8,32 Has. x 10 viv/Ha..... 83
Sector S-3: 2,14 Has. x 10 viv/Ha..... 21
Sector S-4: 4,31 Has. x 10 viv/Ha..... 43
Sector S-5: 11,90 Has. x 10 viv/Ha..... 119
Sector S-6: 3,08 Has. x 10 viv/Ha..... 30
Suma..... 316

- Capacidad total del suelo clasificado:

Del suelo urbano..... 775
De los núcleos históricos 488
De las unidades de ejecución..... 287
Del suelo apto para urbanizar 316
TOTAL..... 1.091

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión.
de 30 de MARZO de 2000
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión.
de 28 de Septiembre de 2002
EL SECRETARIO,

II.7 - RED VIARIA PRINCIPAL.

La red viaria principal la constituyen las carreteras que atraviesan el término municipal: La N-630 de la red nacional, y las carreteras de acceso a Castellanos de Villiquera y a Mata y Carbajosa, estas últimas pertenecientes a la red de la Excma. Diputación Provincial.

Por otro lado, ya se ha comentado que está en fase de estudio la transformación de la carretera N-630 en autovía. Los trabajos realizados hasta el momento han descartado la solución de acomodar la futura autovía al trazado actual de la carretera, dado el importante nivel de consolidación de las dos márgenes de la misma en lo que afecta al municipio de Castellanos de Villiquera. Esta situación de partidad ha originado la necesidad de studio de otras soluciones, estando muy avanzada la definición de dos alternativas, al este y al oeste de la actual carretera.

A fin de proteger los terrenos necesarios para la implantación de esta nueva vía, se ha decidido reservar cautelarmente una banda de 200 m. de anchura total para cada una de las dos soluciones en estudio. Si durante los trámites de aprobación de las Normas se produjese la toma de decisión del organismo competente sobre cual es la solución más adecuada, se eleminaría la protección ahora propuesta para la alternativa no elegida.

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión,
de 30 de MARZO de 2000
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA (Salamanca)

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión,
de 28 de Septiembre de 2000
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA (Salamanca)

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
DELEGACIÓN TERRITORIAL
COMISIÓN TÉCNICA
SALAMANCA

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA (SALAMANCA)

MODIFICADO II DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

Documento Nº 2

PLANOS

DOCUMENTO Nº 2 - PLANOS.

INDICE.

II - PLANOS DE ORDENACION.

II.1 - Estructura general.

II.2 - Delimitación y calificación del suelo:

II.2.6 - Entorno carretera N-630 (Sur).

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión.
de 30 de MARZO de 2000
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA (Salamanca)

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión.
de 22 de Septiembre de 2000
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA (Salamanca)

JUNTA DE CASTILLA Y LEON
DELEGACION TERRITORIAL
SALAMANCA

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA (SALAMANCA)

MODIFICADO II DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

Documento Nº 3

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPITULO 3 - NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO.

3.1 - PLANES PARCIALES.[2]

3.1.1 - Función.

Al amparo de las presentes Normas Susidiarias se redactarán Planes Parciales para la ordenación detallada de los sectores S-1, S-2, S-3, S-4, S-5, S-6 y S-7, de suelo apto para urbanizar.

3.1.2 - Contenido.

Con carácter general, los Planes Parciales ajustarán su contenido a las determinaciones establecidas en el Artículo 83 del Texto Refundido.

3.1.3 - Condicionantes y limitaciones.

a) En el desarrollo de los Planes Parciales que se redacten al amparo de estas Normas Subsidiarias, se respetarán integramente las determinaciones recogidas en las Normas Urbanísticas.

b) En ningún caso los Planes Parciales podrán sustituir o modificar a las Normas Subsidiarias como instrumento de ordenación integral y, por tanto, no podrán clasificar suelo, ni modificar el contenido de las mismas en cuanto a la asignación de usos y aprovechamientos.

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
CERTIFICO: Aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión.
de 30 MARZO de 2000
EL SECRETARIO,

[2] Anexo 1.2: Artículo 46 – Planes parciales (Ley de Urbanismo de Castilla y León)

CAPITULO 7 - NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

7.1 - AMBITO DE APLICACION.

Las presentes normas son de aplicación a los sectores denominados S-1, S-2, S-3, S-4, S-5, S-6 y S-7 de suelo clasificado como apto para urbanizar.

7.2 - USOS GLOBALES.

El uso global de los seis sectores es el de residencial en vivienda unifamiliar aislada, autorizándose la vivienda adosada o pareada si los Planes Parciales así lo establecen.

Las ordenanzas de edificación serán libremente establecidas por los Planes Parciales correspondientes, pudiéndose aplicar las ordenanzas señaladas para vivienda unifamiliar aislada en las presentes Normas Urbanísticas, siendo vinculante, en todos los casos, la altura máxima de dos plantas y bajo cubierta, con 6,50 m.

7.3 - AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

Cada uno de los sectores constituirá una única área de reparto.

El aprovechamiento tipo en los seis sectores será de 0,30 m2/m2.

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión.
de 29 de Septiembre de 2000
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión.
de 30 de MARZO de 2000
EL SECRETARIO,

7.4 - LIMITES DE DENSIDAD.[3]

La densidad máxima de los Planes Parciales será de 10 viviendas por hectárea.

Para evitar que en el desarrrollo mediante Planes Parciales se incumpla el espíritu de la norma anterior, agotando la capacidad máxima de viviendas y, además implantando otros usos lucrativos adicionales hasta agotar el aprovechamiento tipo, será de aplicación el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca de fecha 25 de Marzo de 1.993 " 1°. Todo planeamiento de primer grado que se tramite con previsiones de usos hoteleros autorizables deberá precisar el número máximo de habitaciones previstas y la diferente tipología (habitación sencilla, doble, triple, etc.) o en su defecto la capacidad máxima de hospedaje, en caso de no indicarse se adoptará una superficie media por habitación doble de 50 m2. - 2°. Todo planeamiento de segundo grado que se tramite con previsiones de uso hotelero autorizable deberá contabilizarse una vivienda de acuerdo con los siguientes criterios: 1 vivienda cada 100 m2. construidos; 1 vivienda cada dos dormitorios; 1 vivienda cada 3 plazas de hospedaje. - 3°. La capacidad total de todo plan que prevea usos hoteleros, autorizables será el resultado de sumar el número máximo de viviendas con el número de viviendas equivalente de la anterior operación para el uso hotelero, sirviendo esta capacidad total para el cómputo de Reservas y Cesiones de Planeamiento".

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
DILIGENCIA. Aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión de 30 de MARZO de 2000
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
DILIGENCIA. Aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión de 29 de Septiembre de 2000
EL SECRETARIO,

[3] Anexo 1.3.: Articulo 36 – Sostenibilidad y Protección del Medio Ambiente (Ley de Urbanismo de Castilla y León)

7.5 - CUADRO RESUMEN POR SECTORES.

Sector (area de reparto)	A. Tipo (m2/m2)	Superficie (Has)	Nº máximo viviendas
S-1	0,30	1,99	20
S-2	0,30	8,53	80
S-3	0,30	2,14	21
S-4	0,30	4,31	43
S-5	0,30	11,90	119
S-6	0,30	3,08	30

7.6 - PRIORIDADES.

Dada la total independencia de los seis sectores de suelo apto para urbanizar, no se considera necesario establecer prioridades en el desarrollo de los mismos.

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
DILIGENCIA. Aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión.
de 28 de Septiembre de 2000
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
DILIGENCIA. Aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión.
de 30 de MARZO de 2000
EL SECRETARIO,

7.7 - PLAZOS DE PLANEAMIENTO Y DE EJECUCION.

- Plazo para la presentación en el Ayuntamiento de los Planes Parciales 2 años a contar desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

- Plazo para la presentación en el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación[4] - 1 año a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

- Plazo para la ejecución de las obras de urbanización - Tres años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- Plazo para solicitar la licencia de edificación - Tres años a partir del momento que los terrenos adquieran la condición de solar.

7.8 - SISTEMA DE ACTUACION.[5]

Para la ejecución de todos los sectores se adoptará el sistema de compensación, con los niveles de exigencia de participación de los propietarios señalados en el Artículo 149 del Texto Refundido.

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLI
DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el
de la Corporación en sesión.
de 30 de MARZO de 2000
EL SECRETARIO

Salamanca, diciembre de 1999

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

José L. García-Risueño

[4] Anexo 1.4.: Aptdo.VI de la Exposición de Motivos y Articulo 72 – Atuaciones Integradas (Ley de Urbanismo de Castilla y León)

[5] Anexo 1.4.: Aptdo.VI de la Exposición de Motivos y Articulo 72 – Atuaciones Integradas (Ley de Urbanismo de Castilla y León)

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE V
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
pleno de la Corporación en sesión.
de 28 de Septiembre de 2000
EL SE

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA (SALAMANCA)

MODIFICADO II DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

ANEXO 1

ADAPTACION DEL PRESENTE MODIFICADO II DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA A LA VIGENTE LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON

ANEXO 1

ADAPTACION DEL PRESENTE MODIFICADO II DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA A LA VIGENTE LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON

DISPOSION TRANSITORIA TERCERA DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

VIGENCIA DE LOS PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANA Y DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

1. En los Municipios con planeamiento general vigente a la entrada en vigor de esta Ley, y en tanto no se adapten a ella conforme a la Disposición Transitoria primera, el régimen urbanístico aplicable será el establecido en esta Ley, con las siguientes particularidades:

a) En el suelo urbano no incluido en unidades de actuación, unidades de ejecución, o ámbitos equivalentes, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo urbano consolidado, con la salvedad de que el aprovechamiento correspondiente a los propietarios de terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, en su caso, será la media ponderada de los aprovechamientos correspondientes a los propietarios de los terrenos servidos por la dotación, calculada conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado.

b) En el suelo urbano incluido en unidades de actuación, unidades de ejecución, o ámbitos equivalentes, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo urbano no consolidado, con la salvedad de que para determinar el aprovechamiento correspondiente a los propietarios de terrenos incluidos en áreas de reparto, las referencias al aprovechamiento medio del sector se entenderán hechas al aprovechamiento tipo del área de reparto.

c) En el suelo urbanizable programado, en todo caso, en el suelo urbanizable no programado con Programa de Actuación Urbanística aprobado, y en el suelo apto para urbanizar con sectores delimitados y con aprovechamiento medio o índice equivalente, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo urbanizable delimitado, con la salvedad señalada en el apartado anterior.

d) En el suelo urbanizable no programado y en el suelo apto para urbanizar que no cumplan las condiciones señaladas en el apartado anterior, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo urbanizable no delimitado, con la salvedad señalada en el apartado b).

e) En el suelo no urbanizable común, suelo no urbanizable genérico o denominación equivalente que implique la inexistencia de una protección especial, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo rústico común, con la salvedad de que, en tanto el Plan General no se adapte a esta Ley, el Ayuntamiento no podrá ejercer la competencia para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico.

f) En el suelo no urbanizable protegido, especialmente protegido, o denominación equivalente que implique una protección especial, se aplicará el régimen establecido en el planeamiento urbanístico, si bien se aplicará lo previsto en el artículo 25 para la autorización de usos excepcionales, con la salvedad señalada en el apartado anterior.

g) No obstante lo dispuesto en los dos apartados anteriores, en el suelo no urbanizable situado en el entorno de protección de los bienes inmuebles de interés cultural, o en defecto de éste dentro de una banda de 50 metros desde el límite exterior de dichos bienes, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo rústico con protección del patrimonio cultural.

2. Las modificaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbana y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes a la entrada en vigor de esta Ley se ajustarán

a lo dispuesto en ella. Sin embargo, en tanto el Plan General no se adapte a esta Ley, distinguiendo con claridad las determinaciones de ordenación general, el Ayuntamiento no podrá ejercer la competencia para la aprobación de las modificaciones que no afecten a la ordenación general.

3. En los Municipios con población inferior a 20.000 habitantes y que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente a la entrada en vigor de esta Ley, y en tanto no se adapten a la misma, no será de aplicación lo dispuesto en los artículos 17, 25, 36, 55, 58, 109, 123, 129, 131, 132 y 147 en cuanto a la equiparación o aproximación de su régimen urbanístico al de los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes, aplicándose hasta su adaptación a esta Ley el régimen de los demás Municipios con población inferior a 20.000 habitantes.

1 El resultado de la consideración efectuada en el apartado II.5-Suelo Apto Para Urbanizar de las Normas Subsidiarias Municipales de Castellanos de Villiquera permanece vigente para el Sector 3 con la definición de Suelo Urbano contenida en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 11
SUELO URBANO

Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de un núcleo de población, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Los terrenos que cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que sobre ellos permita el planeamiento urbanístico.

b) Los terrenos que estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.

c) Los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico.

2 El Sector 3 de las Normas Subsidiarias Municipales de Castellanos de Villiquera es de suelo urbanizable delimitado con el aprovechamiento fijado, siendo de aplicación el artículo:

Artículo 46
PLANES PARCIALES

1. Los Planes Parciales pueden tener por objeto:

a) En los sectores de suelo urbanizable delimitado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

b) En suelo urbanizable no delimitado, establecer la ordenación detallada de sectores que delimiten los propios Planes Parciales, según los criterios señalados en el planeamiento general.

2. Los Planes Parciales no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

3. Los Planes Parciales establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los artículos 42 ó 44, según el instrumento de planeamiento general del Municipio.

4. Además de las anteriores, los Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado deberán justificar expresamente la conveniencia de desarrollar el sector y definir con precisión los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para su desarrollo, incluidas las obras de conexión con las ya existentes, y las de ampliación o refuerzo de éstas que sean precisas para asegurar su correcto funcionamiento. Asimismo incluirán las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del medio ambiente.

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión, de fecha 30 de MARZO de 2000
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión, de fecha 28 de Septiembre de 2000
EL SECRETARIO,

3 Los límites de densidad previstos en las Normas Subsidiarias Municipales quedan dentro del ámbito de los establecidos en el Artículo 36 de la Ley de urbanismo de Castilla y León, permaneciendo vigente la limitación de 10 Viviendas/Ha.

Artículo 36
SOSTENIBILIDAD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

1. El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida de la población mediante el control de la densidad humana y edificatoria, y a tal efecto se atendrá a los siguientes criterios y normas:

a) En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como la altura, el volumen o el fondo edificable, no superarán los niveles que sean característicos de la edificación ya construida legalmente en su entorno.

b) En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas ó 15.000 metros cuadrados construidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento del aprovechamiento o de la densidad de población totales.

c) En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte una densidad superior a:

1º. 70 viviendas ó 10.000 metros cuadrados por hectárea, en los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes.
2º. 50 viviendas ó 7.500 metros cuadrados por hectárea, en los Municipios con población inferior a 20.000 habitantes que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana.
3º. 30 viviendas ó 5.000 metros cuadrados por hectárea, en los demás Municipios con población inferior a 20.000 habitantes.

d) En sectores con uso predominante industrial o de servicios, no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a dos tercios de la superficie del sector.

e) Para la aplicación de las normas anteriores se excluirán de las superficies de referencia los terrenos reservados para sistemas generales, y se expresará la superficie construible en metros cuadrados en el uso predominante, previa ponderación al mismo de los demás usos.

2. Asimismo, el planeamiento asumirá como objetivo la protección del medio ambiente y a tal efecto incluirá las determinaciones necesarias para la conservación y en su caso recuperación de condiciones ambientales adecuadas:

a) En suelo urbano y urbanizable la red de vías públicas se diseñará de acuerdo con las necesidades del transporte público y los recorridos peatonales, procurando reducir el impacto contaminante del tráfico motorizado. Igualmente se establecerán las medidas precisas para la depuración de aguas residuales y el tratamiento de residuos sólidos.

b) En suelo urbanizable se integrarán en la nueva ordenación los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación.

c) En suelo rústico se establecerán las medidas necesarias para la conservación, y en su caso recuperación, de los espacios naturales y de la fauna y la flora silvestres.

4 La Ley de Urbanismo de Castilla y León habilita la elección del sistema de actuación en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector, así pues, será el propio Plan Parcial quien determine el sistema de actuación (Art. 72 y siguientes de la L.U:C y L.).

Apartado VI de la Exposición de Motivos de la L.U.C.y.L.
.....

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
DILIGENCIA. Aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión. 30 de MARZO de 2000
EL SECRETARIO.

En cuanto a las actuaciones integradas, llamadas sistemáticas en la terminología de 1992, tendrán por objeto la urbanización de los terrenos de suelo urbano no consolidado y urbanizable. A tal efecto los sectores, que son los ámbitos de planeamiento, se dividirán en ámbitos de gestión denominados unidades de actuación (aunque lógicamente sector y unidad de actuación pueden ser coincidentes). La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada, pero en tanto la Administración no adopte iniciativas, estará abierta la posibilidad de proponer su desarrollo mediante alguno de los sistemas regulados en la Ley. Es decir, valorando la importancia de adecuar la gestión a las circunstancias de cada caso, se ha querido que sólo la delimitación de la unidad venga prevista en el planeamiento (por lo demás su modificación es sencilla), mientras que el sistema de actuación no quedará fijado hasta la aprobación del denominado Proyecto de Actuación, figura que refunde la antes dispersa nomenclatura de los instrumentos de gestión.

En cuanto a las actuaciones integradas, llamadas sistemáticas en la terminología de 1992, tendrán por objeto la urbanización de los terrenos de suelo urbano no consolidado y urbanizable. A tal efecto los sectores, que son los ámbitos de planeamiento, se dividirán en ámbitos de gestión denominados unidades de actuación (aunque lógicamente sector y unidad de actuación pueden ser coincidentes). La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada, pero en tanto la Administración no adopte iniciativas, estará abierta la posibilidad de proponer su desarrollo mediante alguno de los sistemas regulados en la Ley. Es decir, valorando la importancia de adecuar la gestión a las circunstancias de cada caso, se ha querido que sólo la delimitación de la unidad venga prevista en el planeamiento (por lo demás su modificación es sencilla), mientras que el sistema de actuación no quedará fijado hasta la aprobación del denominado Proyecto de Actuación, figura que refunde la antes dispersa nomenclatura de los instrumentos de gestión.

.....

Artículo 72
ACTUACIONES INTEGRADAS

1. Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el Título Primero.

2. La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada. La aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, habilita la presentación de iniciativas para desarrollar la actuación mediante alguno de los sistemas regulados en este capítulo.

3. La gestión de las actuaciones integradas se desarrollará sobre áreas interiores al sector o coincidentes con el mismo, denominadas unidades de actuación, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación.

4. Con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, el urbanizador será el responsable de ejecutar la actuación, asumiendo las obligaciones establecidas en el Proyecto de Actuación, elaborando los Proyectos de Reparcelación y Urbanización cuando no estén contenidos en aquél, y financiando los gastos de urbanización que procedan, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
DILIGENCIA. Aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión.
de 30 de MARZO de 2000
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA (Salamanca)

AYUNTAMIENTO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
DILIGENCIA. Aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión.
de 28 de Septiembre de 2000
El Secretario

AYUNTAMINETO DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA (SALAMANCA)

MODIFICADO II DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

P L A N O S

JUNTA DE CASTILLA Y LEON
SALAMANCA