

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL DE LA CUESTA



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE SAN CRISTOBAL DE LA CUESTA EN EL ÁMBITO DEL SECTOR AP. UR-1 (SALAMANCA)

CONSULTOR:

INGENIERO DE CAMINOS:



Francisco Ledesma García

ABRIL 2014

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO INFORMATIVO

DI-MI.- MEMORIA INFORMATIVA

DI-PI.- PLANOS DE INFORMACIÓN

DOCUMENTO NORMATIVO

DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE

DOCUMENTO INFORMATIVO

DI-MI.- MEMORIA INFORMATIVA

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

ÍNDICE

TÍTULO I.- ANTECEDENTES

TÍTULO II.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

TÍTULO III.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

 Capítulo III.1.- Situación, emplazamiento y delimitación

 Capítulo III.2.- Características naturales del terreno

 III.2.1.- Topografía

 III.2.2.- Geología y geotecnia

 III.2.3.- Hidrología

 III.2.4.- Vegetación

 III.2.5.- Fauna

 III.2.6.- Paisaje

 III.2.7.- Zonas protegidas y ecosistemas singulares

 III.2.8.- Vías pecuarias

 Capítulo III.3.- Usos del suelo e infraestructuras existentes

TÍTULO IV.- NORMATIVA GENERAL

TÍTULO V.- NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL. FICHA REGULADORA

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

TÍTULO I.- ANTECEDENTES

El instrumento de planeamiento general actualmente vigente en el municipio de San Cristóbal de la Cuesta es el contenido en las “Normas Subsidiarias Municipales de San Cristóbal de la Cuesta”, redactadas por el arquitecto D. José Arribas Mínguez en 1995, aprobadas definitivamente por Acuerdo de 28 de febrero de 1996, de la entonces denominada Comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca, publicado el citado acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León de 8 de mayo de 1996 así como en el Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca de 13 de enero del mismo año y finalmente publicado el texto íntegro de las Normas Subsidiarias en el Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca de 21 de enero de 2009, como consecuencia de una sentencia judicial dictada ante un recurso interpuesto por un particular, en la que se declaraba la carencia de entrada en vigor de las citadas Normas por incumplimiento del artículo 61 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León que exige al efecto la mencionada publicación del texto íntegro de las mismas.

En las Normas Subsidiarias expresadas se clasifica como “suelo apto para urbanizar” el sector denominado Ap-Ur-1, de 6,58 Ha de extensión, en cuyo desarrollo se redactó el correspondiente Plan Parcial, aprobado definitivamente por Acuerdo de 2 de septiembre de 2004 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca.

Con posterioridad, en diciembre de 2006, se aprobó definitivamente por la Comisión anteriormente citada una modificación puntual de las NN.SS, la

cual afectaba específicamente al Plan Parcial del sector Ap.Ur-1. Esta modificación tuvo por objeto el cambio de clasificación de una parcela de 300 m², la cual aparecía clasificada en el instrumento de planeamiento general como suelo urbanizable del sector Ap-Ur-1, proponiendo su clasificación como suelo urbano –Ensanche 4-.

Tras la aprobación definitiva de esta modificación se presentaron ante la Administración municipal los instrumentos de gestión urbanística (Proyecto de urbanización y proyecto de actuación), los cuales fueron aprobados definitivamente mediante el Decreto 9/2008, de 21 de enero de 2008, del Sr. Alcalde del Ayuntamiento de San Cristóbal de la Cuesta.

Contra este Decreto se tramitó ante el Juzgado Contencioso Administrativo nº 1 de Salamanca, el recurso anteriormente citado, interpuesto por un particular demandando al Ayuntamiento de San Cristóbal de la Cuesta. En la sentencia dictada por la Magistrada-Juez, se declara la nulidad del Acuerdo que aprobaba el Proyecto de Actuación y Urbanización objeto de impugnación, derivada de la nulidad de pleno derecho del Plan Parcial por carecer del soporte normativo del planeamiento general, dado que los Planes Parciales no pueden aprobarse de acuerdo con el artículo 46.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en ausencia de planeamiento general.

En base a estos argumentos, y una vez se ha procedido a la publicación del texto íntegro de las Normas Subsidiarias en el Boletín Oficial de la Provincia nº13, de 21 de enero de 2009, se ha estimado preciso por parte del Ayuntamiento de San Cristóbal de la Cuesta volver a iniciar el trámite urbanístico del Plan Parcial del sector Ap.Ur-1.

Sin embargo, algunas de las determinaciones contenidas en el Plan Parcial aprobado en 2004 ya no son conformes con la legislación urbanística actualmente vigente, lo cual hace inviable el desarrollo del sector para la consolidación de las viviendas ya existentes en su ámbito, con una parcela mínima de 500 m², una densidad de 10 viviendas por hectárea y sin permitirse las viviendas unifamiliares adosadas, conforme establecen las Normas Subsidiarias de 1996, ya vigentes después de la publicación de su texto íntegro en el B.O.P. de 21 de enero de 2009.

Por todo ello, el Ayuntamiento de San Cristóbal de la Cuesta encargó a CASTELLANA DE INGENIERÍA, CASTINSA, S.L. la redacción de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de San Cristóbal de la Cuesta a fin de adecuar las determinaciones generales del citado sector urbanizable Ap-Ur-1 a la legislación vigente.

En cumplimiento del encargo municipal, en enero de 2012 fue redactada la expresada Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, aprobándose inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 2 de febrero del mismo año. Este acuerdo se publicó en el BOCYL de fecha 17 de febrero de 2012, el cual inició el preceptivo periodo de información pública del documento aprobado inicialmente.

Con fecha 20 de agosto de 2012 y para una mayor seguridad jurídica, fue publicado en el BOCYL el texto íntegro de las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente en febrero de 1996 y publicadas íntegramente en el BOP de 21 de enero de 2009, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 61.2 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.

Con fecha 23 de octubre de 2012 se publicó en el BOCYL el texto íntegro de la "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de San Cristóbal de la Cuesta y Modificación Puntual del Plan Parcial Ap.Ur-1", aprobados definitivamente en diciembre de 2006, que afectaban a la delimitación del sector Ap-Ur-1, si bien en el acuerdo de publicación se hizo advertencia por la Comisión Territorial de Urbanismo que la Modificación Puntual del Plan Parcial Ap.Ur-1, no surte efectos, al haber sido declarado nulo de pleno derecho por sentencia judicial el Plan Parcial Ap-Ur-1.

Entre las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias aprobadas en febrero de 2012, una de ellas, formulada por D. Fermín García Hernández, incluía entre otras cuestiones la exclusión de la parcela de su propiedad número 2.17 del sector Ap.Ur-1 del ámbito del mismo, calificándola como suelo urbano del Ensanche E-4, determinación que no era objeto de la Modificación Puntual de iniciativa municipal respecto de la que se alegaba, pero sí era viable por reunir la parcela los requisitos precisos para clasificarse como urbana.

Con tal motivo, en octubre de 2012 se redactó por el Ingeniero que suscribe y bajo encargo de D. Fermín García Hernández una nueva Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de San Cristóbal de la Cuesta, en la cual se reclasifica como suelo urbano que se incluye en el Ensanche E-4 la parcela de su propiedad antes citada, modificándose el ámbito del sector Ap.Ur-1 al excluir del mismo la parcela expresada.

La citada Modificación Puntual promovida por D. Fermín García Hernández fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de la Cuesta en sesión ordinaria de 13 de diciembre de 2012.

En abril de 2013 se redactó el “Documento de aprobación provisional/definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de San Cristóbal de la Cuesta” promovida por D. Fermín García Hernández, en el cual se subsanaban las observaciones contenidas en el preceptivo informe referido al artículo 52.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 153 de su Reglamento, emitido por el Servicio Territorial de Fomento de Salamanca con fecha 20 de diciembre de 2012 y ratificado por la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 21 de enero de 2013.

Una vez aprobado provisionalmente el citado documento por el Ayuntamiento, la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo en sesión celebrada el 5 de noviembre de 2013 ha acordado la suspensión de la Aprobación Definitiva de la Modificación de las Normas Subsidiarias, para que se subsanen ciertas objeciones concretas, que se han corregido en el Texto Refundido de las mismas redactado en noviembre de 2013 y elevado a la Comisión Territorial para su aprobación definitiva.

Con la entrada en vigor de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias promovida por D. Fermín García, la cual ha modificado el ámbito del sector Ap.Ur-1, al segregar del mismo la parcela de su propiedad, procede dar cumplimiento al encargo del Ayuntamiento de San Cristóbal redactando la presente “Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de San Cristóbal de la Cuesta en el ámbito del sector Ap.Ur-1” de iniciativa municipal.

TÍTULO II.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objeto de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de San Cristóbal de la Cuesta es reducir la parcela mínima de 500 a 300 m², aumentar la densidad de viviendas por hectárea de 10 a 15, permitir el desarrollo de viviendas unifamiliares adosadas en el ámbito del sector y limitar la reserva de viviendas de protección pública al 10% de la edificabilidad residencial, sin variar ninguna otra determinación ni aumentar la edificabilidad del sector, todo ello con el exclusivo fin de realizar adecuadamente la ordenación detallada del sector de manera que permita la consolidación de las viviendas existentes en el mismo en la actualidad.

TÍTULO III.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Capítulo III.1.- Situación, emplazamiento y delimitación

Los terrenos comprendidos en el perímetro neto del sector establecido en las Normas Urbanísticas Municipales presentan los linderos que se indican a continuación:

- Al Norte: con el casco urbano en las Unidades de Ejecución 3, 4 y 5 y parcela segregada de D. Fermín García Hernández.
- Al Sur: con el límite del canal del desagüe de los Lavaderos.
- Al Este: con el camino de las Zorreras y con el límite del canal de desagüe de los Lavaderos.
- Al Oeste: con el camino de los Majuelos.

Los límites anteriormente descritos se han determinado mediante un levantamiento topográfico de sus tramos coincidentes con elementos reales del terreno, con cuyos datos se ha obtenido una superficie real del ámbito comprendido en el mismo de 58.429,00 m².

Capítulo III.2.- Características naturales del terreno

III.2.1- Topografía

La geomorfología se encuentra íntimamente ligada a la horizontalidad general de los materiales terciarios y con el mayor o menor grado de cubrición por parte de los materiales cuaternarios. El resultado final es un modelado muy suave, donde los terrenos incluidos dentro del sector de estudio presentan suaves pendientes, dando un aspecto más alomado en la zona norte, con una pendiente media que se mantiene prácticamente en la totalidad del ámbito de actuación en torno al 3%.

La cota más baja (+816,7) se localiza junto al vértice sudeste del sector, coincidiendo con la obra de desagüe del arroyo Gavia del Agua bajo el camino Las Zorreras, ascendiendo la altimetría paulatinamente hacia el noroeste, donde se llega a alcanzar la cota +828,4 a la altura del camino de Los Majuelos, que a su vez acota por el oeste el sector.

Dada su singularidad es importante destacar la presencia de varias edificaciones en el interior del sector, así como viales sin pavimentar, cuya configuración e implantación han llegado a modificar ligeramente la topografía original del terreno.

III.2.2.- Geología y geotecnia

La zona de estudio se sitúa en la gran cuenca intramontana correspondiente a la submeseta Septentrional o Cuenca del Duero, encontrándose en su borde suroccidental; concretamente corresponde a la zona III, Galaico-Castellana (Lotze,1945). Los materiales de la zona de estudio corresponden, en su totalidad, a depósitos continentales de edad Terciaria de tipo arenoso y a materiales Cuaternarios de tipo granular.

En octubre de 2006, la empresa IDC (Investigación y Desarrollo de Calidad, S.A.L.) llevó a cabo por encargo de esta Consultora, el Estudio Geológico-Geotécnico preceptivo para el desarrollo urbanístico de este sector. Las prospecciones geológicas de campo y los ensayos de laboratorio que se llevaron a cabo se encaminaron al reconocimiento de las características litológicas de los diferentes terrenos presentes en la zona de estudio, centrándose principalmente en su estructura, disposición, potencia, compacidad y sus características geotécnicas (granulometría, plasticidad, humedad, densidad, índice de resistencia, etc.), con el fin de determinar la clasificación como tipo de explanada, así como los posibles problemas constructivos: método de excavación, capacidad portante, nivel freático, etc.

Tomando como fuente el informe final de los resultados de la campaña geotécnica realizada, se puede apuntar que los terrenos donde se programa desarrollar el sector se caracterizan por presentar un primer nivel conformado por un terreno vegetal y/o materiales de relleno, cuyo espesor varía desde entre los 0,20 y 0,60 metros, medidos desde la superficie topográfica del solar.

El segundo nivel se encuentra constituido por varias tipologías de materiales, en función de su localización en el sector, constituidas por suelos

tolerables arenosos o areno-arcillosos, a una profundidad media hasta 1,20 a 1,30 metros.

El tercer nivel, al igual que el anterior se encuentra constituido por varias tipologías de materiales areno-arcillosos o arcillo-arenosos, con clasificaciones de tolerables, marginales o inadecuados, sin afectar a la capacidad portante de los firmes del futuro viario dada su profundidad.

III.2.3.- Hidrología

En cuanto a la hidrografía del área de estudio es importante apuntar la presencia, acotando por límite sur el sector Ap.Ur-1, del arroyo de los Lavaderos, el cual cuenta con una escasa anchura de cauce y carece de caudal la mayor parte del año.

La cuenca vertiente de este arroyo se extiende principalmente a lo largo del término municipal de San Cristóbal de la Cuesta, presentando una orientación sur-norte. La superficie de cuenca que afecta directamente al sector es de 168 ha, siendo la longitud del arroyo desde su cabecera hasta el sector de 1.580 metros.

III.2.4.- Vegetación

En todo el sector no queda resto alguno de la vegetación potencial climática, serie que incluye los encinares supramediterráneos de la Península Ibérica, donde destacaba la gran extensión que alcanzaban los carrascales o encinares formados por la encina de hoja redondeada (*Quercus rotundifolia*), ni siquiera dentro de los estratos de vegetación resultantes de la degradación del bosque inicial (matorral denso, matorral degradado y pastizales). La

extraordinaria expansión de las tierras de cultivo y del proceso urbanizador, han ido relegando al olvido toda muestra de la vegetación potencial que en su día debió albergar esta zona.

A pesar de esto, la presencia arbórea es bastante abundante en el ámbito del sector, sobre todo si lo comparamos con el resto del territorio municipal, si bien corresponde en la totalidad de los casos a especies que los propietarios de las parcelas han introducido aleatoriamente junto a las edificaciones o zonas ajardinadas interiores privadas, siempre con fines ornamentales. Entre estas especies se puede citar a los chopos (*Populus nigra*), que en algunos casos, como en el extremo sudeste forman alineaciones acotando parcelas. También formando alineaciones y conformando pantallas vegetales en algunas fincas rústicas se puede observar tanto el ciprés de Arizona (*Cupressus arizonica*), como el ciprés de leyland (*Cupressocyparis leylandii*).

En el interior de las parcelas edificadas también se han inventariado ejemplares de catalpa (*Catalpa bignonioides*), pino piñonero (*Pinus pinea*), sauce llorón (*Salix babylonica*), frutales (almendros, membrilleros), cedros (*Cedrus sp.*), etc.

El estrato arbustivo tampoco resulta de relevante calidad botánica, correspondiendo al igual que en el caso anterior, principalmente a especies de carácter ornamental introducidas artificialmente, tanto en forma de setos, como enredaderas tapizantes.

En las fajas laterales del arroyo Gavia del Agua no se asienta, como ya se manifestó anteriormente, vegetación de porte arbórea o arbustiva alguna

El estrato herbáceo es el más extendido, alcanzando las especies cultivadas la mayor extensión; en el momento de realización de los trabajos de campo, la parcela de cultivo situada al nordeste se encontraba arada, donde normalmente se siembra cereal. Sobre esta parcela de cultivo, zonas de erial o algunas parcelas abandonadas, como la localizada en la zona suroeste, se desarrollan multitud de herbáceas invasoras. Entre estas especies, cabe mencionar por su mayor presencia: cardo corredor (*Eryngium campestre*), gordolobo (*Verbascum pulverulentum* y otros), hinojo (*Foeniculum vulgare*), cardo borriquero (*Onopordum acanthium*), cicuta (*Conium maculatum*), avena loca (*Avena sterilis*), viborera (*Echium vulgare*), arveja (*Vicia cracca*), centaurea (*Centaurea sp.*), y multitud de rosetas basales de difícil identificación en el momento de realización de los trabajos de campo, etc.

III.2.5.- Fauna

Las comunidades faunísticas que pueblan en la actualidad la superficie de estudio se caracterizan, debido a su proximidad a zonas urbanizadas y notablemente alteradas, por su adaptabilidad a las condiciones cambiantes introducidas en el hombre en el entorno, por su ubicuidad y por sus hábitos oportunistas. Los grupos faunísticos mejor representados corresponden a las aves y a los mamíferos de pequeño y mediano tamaño, siendo las primeras las más extendidas y diversificadas, contando con especies típicamente urbanitas (palomas, estorninos, gorriones, cigüeñas blancas, urracas, etc.) y especies asociadas a los cultivos agrícolas (jilgueros, lavanderas, gorriones morunos, herrerillos, carboneros, petirrojos, tórtolas, cogujadas, milanos, etc.). En cuanto a los mamíferos, principalmente encuentran representación los de pequeño tamaño, denominados micromamíferos (ratones, ratas, musarañas, topillos, etc.), y los de talla media como los conejos, todos ellos caracterizados por su

gran éxito evolutivo, debido bien a su tendencia oportunista, bien a su elevada capacidad reproductora.

III.2.6.- Paisaje

Como ya se ha comentado anteriormente, la única zona desprovista de edificaciones se encuentra ocupada en la actualidad por campos de cultivo. Esta notable alteración producida por el hombre determina una gran homogeneidad paisajística, provocando una gran merma del paisaje actual sobre su posible calidad inicial.

Por otro lado, la presencia tanto en el interior del sector como en sus inmediaciones, de numerosos elementos antrópicos, edificaciones e infraestructuras, dan lugar a un paisaje altamente modificado y estéticamente pobre. Ambos hechos determinan que la calidad paisajística y escénica del sector y su entorno pueda considerarse BAJA.

III.2.7.- Zonas protegidas y ecosistemas singulares

El ámbito de actuación *no se encuentra afectado* por ningún régimen de protección en relación a:

- Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPA) de la Red Natura 2000.
- Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) de la Red Natura 2000.
- Espacios Naturales Protegidos de Castilla y León por la Ley 8/91, de 10 de mayo de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.
- Zonas húmedas incluidas en el Catálogo de Zonas Húmedas de Interés de Castilla y León (Decreto 194/1994 y Decreto 125/2001).

- Hábitats protegidos por la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres, (incorporada al ordenamiento jurídico español por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad).
- Montes de Utilidad Pública.

Asimismo, tampoco se localiza en las inmediaciones del sector de estudio, ninguna de las figuras de protección anteriormente citadas.

III.2.8.- Vías pecuarias

La red de vías pecuarias tiene su origen en la diversidad orográfica y climática existente en la Península, que obligaba a la trashumancia, con objeto de que el ganado disfrutase de pastos durante todo el año. Con el paso del tiempo, su función se ha visto mermada, al proliferar las explotaciones intensivas de ganado, viéndose reducidas hasta casi desaparecer por completo; aún así, la región castellano leonesa, tierra de trashumancia, está marcada por el cruce de estas vías, que suman en su totalidad una longitud de 35.000 kilómetros.

En base a la consulta efectuada al proyecto de clasificación de vías pecuarias del término municipal se puede apuntar la presencia de una sola vía pecuaria: Cordel de Toro, cuyo itinerario a su paso por el municipio coincide con el trazado de la carretera de la red autonómica SA-605, no afectando directa o indirectamente en ningún caso al ámbito del sector Ap.Ur-1.

Capítulo III.3.- Usos del suelo e infraestructuras existentes

La práctica totalidad de la superficie del sector AP-Ur-1 se encuentra en la actualidad ocupada por edificaciones aisladas; únicamente aparece despejada la zona nordeste, que se encuentra aprovechada en la actualidad por campos de cultivo y la parcela situada más al noroeste del sector, con fachada al camino de los Majuelos, que corresponde en general a un erial donde se ha producido el abandono agrícola de la misma.

En cuanto a infraestructuras, cabe resaltar la presencia de varios servicios básicos en el interior del sector, que dan prestación a las construcciones implantadas. En concreto se trata de los siguientes servicios urbanísticos:

- Abastecimiento de agua por medio de prospecciones particulares, que abastecen a las viviendas actualmente implantadas.
- La evacuación de las aguas residuales de las viviendas se resuelve mediante pozos negros
- La energía eléctrica se distribuye mediante tendidos aéreos provisionales.
- No cuentan con viales pavimentados, red de alumbrado público, ni red de telefonía.

TÍTULO IV.- NORMATIVA GENERAL VIGENTE

Las disposiciones legales que son de aplicación para la redacción, tramitación y ejecución de la presente Modificación Puntual.

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 21/2002, de 27 de diciembre.
- Ley 13/2003, de 23 de diciembre.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 99/2005, de 22 de diciembre.
- Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero.
- Ley estatal 8/2007, de suelo.
- Ley 4/2008, de 14 de septiembre, Medidas Sobre Urbanismo y suelo.
- Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifican el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley estatal 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Igualmente le serán de aplicación las disposiciones legales en materia medioambiental que se indican a continuación:

- Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.
- Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental.

Con respecto a la protección del patrimonio cultural regirán las siguientes disposiciones legales:

- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Ley 8/2004, de 22 de diciembre, de modificación de la Ley 12/2002, de 11 de julio.
- Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Así mismo le serán de aplicación las siguientes disposiciones legales:

- Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.
- Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las

personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

- 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.

TÍTULO V.- NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL. FICHA REGULADORA

Las determinaciones establecidas en el planeamiento general para el sector Apto para Urbanizar AP.Ur-1 son las contenidas en la ficha referente en el apartado 3.2 de las Normas Urbanísticas Municipales, que a continuación se presenta.

3.2.- NORMATIVA PARA SUELO APTO PARA URBANIZAR

PLAN PARCIAL **Ap.Ur - 1**



Instrumento de ordenación.....Plan Parcial.
Uso global.....Residencial
Densidad.....10 viv./Ha.
Edificabilidad global.....0.25 m²/m²
Superficies.....6.58 Ha.
Usos incompatibles.....Agrícolaganadero
Parcela mínima.....500 m²
Tipología.....Aislada y
pareada.
Ocupación de parcela.....50 %.
Altura máxima.....II plantas.
7,00 m.
Aprovechamiento bajo cubierta.
Aparcamiento..... 1 plazas por vvda.
Cesiones y reservas..... Las marcadas por la Ley del
Suelo. (Anexo del
Reglamento de Planeamiento)
y la Ley de Reforma del
Régimen Urbanístico y
Valoración del Suelo

Salamanca, abril de 2014

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo. Francisco Ledesma García

DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN

DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN

ÍNDICE

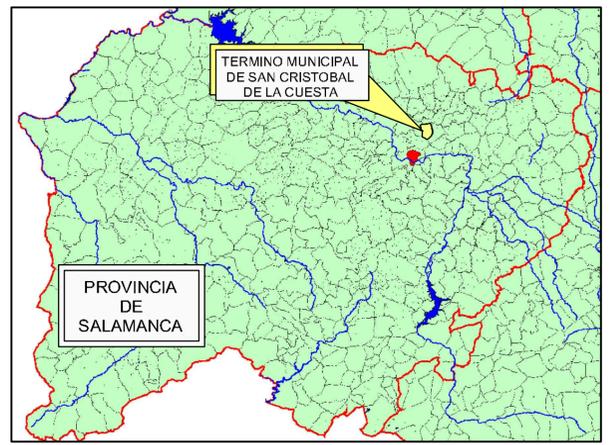
PI-1.- Plano de situación y emplazamiento



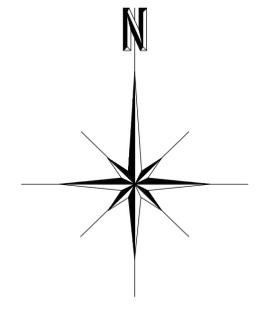
ESCALA= 1: 10.000



SIN ESCALA



SIN ESCALA



AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTOBAL DE LA CUESTA
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
MUNICIPALES DE SAN CRISTOBAL DE LA CUESTA
EN EL ÁMBITO DEL SECTOR AP. UR-1 (SALAMANCA)

HOJA N.º:	PI-1	PLANOS DE INFORMACIÓN PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
-----------	------	-------------------------------------------------------------

DOCUMENTO NORMATIVO

DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE

DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE

ÍNDICE

TÍTULO I.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

TÍTULO II.- DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

TÍTULO III.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

TÍTULO IV.- ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN VIGENTE

TÍTULO V.- NORMATIVA URBANÍSTICA. FICHA REGULADORA

DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE

TÍTULO I.- OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objetivo de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de San Cristóbal de la Cuesta es introducir las modificaciones mínimas necesarias en las determinaciones de ordenación general establecidas en las Normas Subsidiarias para el sector urbanizable residencial Ap-Ur-1, a fin de permitir el desarrollo del mismo conforme a la legislación urbanística actualmente vigente, de manera compatible con la consolidación urbanística de las viviendas existentes en el ámbito del sector, así como con el desarrollo de los suelos vacantes en el mismo, haciendo posible la materialización de las viviendas de protección pública exigibles en la actualidad con soluciones adecuadas a la difícil coyuntura económica actual.

TÍTULO II.- DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

Las modificaciones introducidas en el presente documento afectan a las determinaciones que se indican a continuación:

Número máximo y mínimo de viviendas

Las Normas Subsidiarias actualmente vigentes establecen únicamente una densidad máxima de 10 viviendas por hectárea, que daría lugar a un número máximo de 57 viviendas para el sector Ap-Ur-1, sin determinar la mínima, no haciéndose compatible el máximo expresado con el desarrollo de las zonas vacantes del sector y con la consolidación de todas las viviendas

existentes así como con la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento. En su lugar, se propone en la presente Modificación Puntual una densidad máxima de 15 viviendas por hectárea, que hace factible los objetivos anteriormente expresados, así como una densidad mínima igual a la actual, de 10 viviendas por hectárea.

Parcela mínima

De forma análoga, en las Normas Subsidiarias de 1996 está fijada una parcela mínima de 500 m², que no solo resulta excesiva para la implantación del número requerido de viviendas del sector sino que es incluso mayor que algunas parcelas consolidadas con edificaciones existentes. Por consiguiente se propone en su lugar la reducción de la parcela mínima a 300 m², que resulta mucho más proporcionada para el desarrollo de las viviendas, especialmente si son adosadas y es compatible con todas las parcelas y edificaciones existentes.

Tipología de edificación

En las Normas Subsidiarias aprobadas se permiten para el sector Ap-Ur-1 únicamente las tipologías de vivienda unifamiliar aislada y pareada, que, análogamente a las determinaciones anteriormente indicadas, resultan poco adecuadas para el desarrollo de viviendas unifamiliares de protección pública, así como viviendas libres de precio moderado. En consecuencia, en la presente Modificación Puntual se propone permitir igualmente el desarrollo de viviendas unifamiliares adosadas, mucho mejor adaptadas a la difícil situación actual del mercado, tanto para la implantación de viviendas con protección pública como para viviendas libres que las tipologías actualmente autorizadas.

Reserva para viviendas con protección pública

Las Normas Subsidiarias vigentes no indican expresamente la reserva exigida para viviendas con protección pública, remitiéndose a lo establecido en la legislación urbanística entonces vigente, que requería anteriormente a la aprobación del actual Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, una reserva mínima del 10% de la edificabilidad residencial, la cual ha pasado a un mínimo del 30% a la entrada en vigor del Decreto 45/2009 de 9 de julio, por el que se aprueba el citado Reglamento actual.

Sin embargo, la aplicación de la actualmente vigente reserva del 30%, hace inviable el desarrollo del sector para el elevado grado consolidación del mismo por las viviendas ya existentes, agravado por las desfavorables circunstancias actuales del mercado. Por ello se propone mantener la reserva mínima para viviendas con protección del 10% de la edificabilidad residencial, amparado en lo establecido en el artículo 122.2.e.2 del Reglamento de Urbanismo y avalado por lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

TÍTULO III.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La oportunidad y conveniencia de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de San Cristóbal de la Cuesta se sustentan en la necesidad de desarrollar adecuadamente la ordenación detallada del sector Ap-Ur-1 a través de su Plan Parcial para la edificabilidad establecida en las Normas Subsidiarias vigentes, haciéndolo de forma compatible con el importante grado de desarrollo que presenta el sector, con un considerable número de viviendas

habitadas permanentemente desde la época de redacción inicial del Plan Parcial anulado por la sentencia judicial.

Esta característica del elevado grado de consolidación de algunas zonas del sector obligará a la concentración de las preceptivas cesiones en las zonas actualmente vacantes, cuyo desarrollo es prácticamente inviable, pues con la densidad vigente actual y viviendas existentes quedarían muy pocas viviendas nuevas a realizar, casi todas de protección pública, en grandes parcelas y con tipología aislada o como mucho pareada y todo ello bajo las muy desfavorables circunstancia que padece el mercado de la vivienda en el momento presente.

En cambio, las determinaciones cuya modificación se propone, densidad de edificación, parcela mínima, viviendas adosadas y reducción de la reserva de viviendas de protección al 10% de la edificación residencial, se adaptan mucho mejor al elevado porcentaje de viviendas existentes que los parámetros contenidos en las Normas vigentes, según se ha detallado pormenorizadamente en el título precedente y así mismo comportan un destacado carácter de protección social, al permitir la consolidación de las citadas viviendas existentes, lo que acredita su interés público.

Con respecto a la reducción de la reserva de viviendas de protección, se debe mencionar que en la precaria coyuntura económica actual, no existe demanda alguna de viviendas de protección y su financiación es aún más difícil que la de viviendas libres, por lo que mantener un elevado porcentaje representa una carga insostenible para el sector, pues además ésta se concentra en las zonas actualmente vacantes, según ya se ha comentado.

Esta reducción al 10,00% está autorizada de forma excepcional y justificada, como ocurre en el presente caso, para sectores urbanizables en

virtud de lo dispuesto en el artículo 122.2.e.2º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, a tenor de las peculiares circunstancias del sector y en cumplimiento de los objetivos municipales. Así mismo se respeta la legislación estatal, pues según se establece en la Disposición Final Duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se modifica el texto refundido de la Ley de Suelo, R.D. Legislativo 2/2008 de 20 de junio, y en particular el artículo 10.1.b de esta última, permitiendo excepcionalmente una reserva inferior al 30% de la edificabilidad residencial para vivienda sujeta a un régimen de protección pública o incluso eximirla. Así mismo en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 8/2013 se autoriza a las Comunidades Autónomas en un plazo de 4 años a dejar en suspenso la aplicación del artículo 10.1.b de la Ley 2/2008.

Cabe resaltar que en la presente Modificación Puntual bajo ningún concepto se aprovecha la variación de las determinaciones propuestas para introducir un aumento del aprovechamiento lucrativo del sector, cuya edificabilidad permanece invariable. Por ello, las modificaciones propuestas encajan plenamente con el espíritu de la normativa, pues además de permitir una mayor racionalidad de las viviendas previstas, resaltan el carácter social de la actuación y se adecuan mejor a la actual coyuntura socioeconómica.

TÍTULO IV.- ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN VIGENTE

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias se realiza conforme a lo establecido en el artículo 122.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por Decreto 45/2009 y no afecta al modelo de ordenación del territorio vigente.

TÍTULO V.- NORMATIVA URBANÍSTICA. FICHA REGULADORA

El objeto de la presente Normativa Urbanística es recoger las regulaciones mínimas generales para el sector Ap-Ur-1, una vez se apruebe la propuesta de modificación de la densidad de edificación, parcela mínima y viviendas unifamiliares adosadas contenida en esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.

Las normas generales que serán de aplicación en el sector Ap-Ur-1 serán las siguientes:

Denominación del sector	Ap-Ur-1
Instrumento de ordenación	Plan Parcial
Uso global	Residencial
Densidad máxima	15 viv/Ha
Densidad mínima	10 viv/Ha
Edificabilidad global	0,25 m ^c /m ²
Superficie total.....	58.429 m ²
Usos incompatibles.....	Agrícola, ganadero
Parcela mínima.....	300 m ²
Tipología de edificación.....	Aislada, pareada y adosada
Ocupación de parcela.....	50%
Altura máxima	II plantas, 7,00 m.
	Aprovechamiento bajo cubierta
Aparcamiento privado	1 plaza por vivienda

Cesiones y reservas Las establecidas en la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y en el Decreto 45/2009 que modifica el R.U.CyL.

Se destinará el 10% de la edificabilidad residencial a viviendas con algún régimen de protección pública.

Salamanca, abril de 2014
EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Francisco Ledesma García