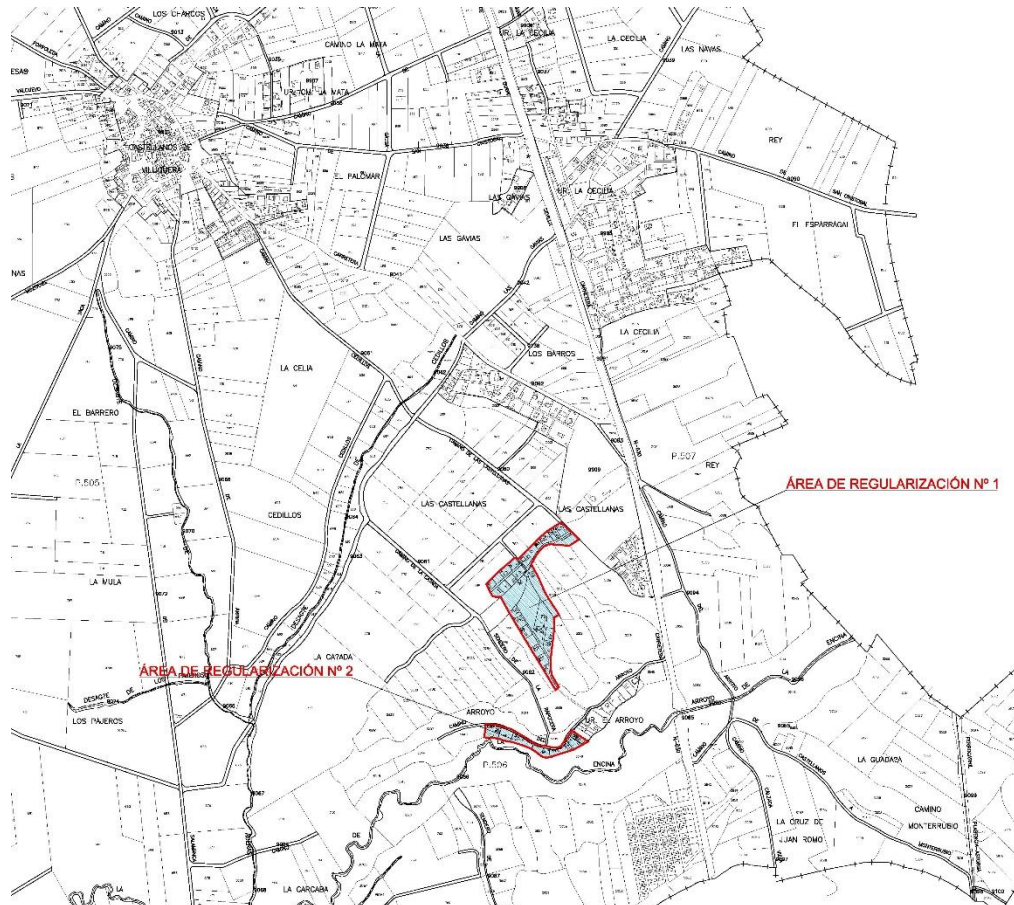


MODIFICACIÓN Nº 13 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA

MODIFICACIÓN PARA CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE REGULARIZACIÓN Nº 1 Y 2 DE SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR



MUNICIPIO: CASTELLANOS DE VILLIQUERA
PROVINCIA: SALAMANCA
PROMOTOR: ASOCIACIÓN LUGAR CASTELLANAS

EQUIPO REDACTOR: VÍCTOR CAMPAL GARCÍA Arquitecto colegiado Nº 3.469

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Fecha de entrega: JUNIO 2021

MEMORIA INFORMATIVA	3
A. GENERALIDADES	3
A.1 Objeto del documento.....	3
Clasificar como área de regularización de Suelo Rústico de Asentamiento Irregular (SR-AI) los terrenos ocupados por el Área de Regularización nº 1 (AR-1) y el Área de Regularización nº 2 (AR-2), según lo siguiente:.....	3
A.2 Promotor.....	3
A.3 Equipo redactor	3
B. ANTECEDENTES.....	4
B.1 Informes sectoriales.....	4
C. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	5
C.1 Características físicas y territoriales.....	5
C.2 Definición de las parcelas	5
D. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	7
D.1 Normativa vigente.....	7
MEMORIA VINCULANTE.....	10
E. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	10
F. DETERMINACIONES LEGALMENTE EXIGIBLES A LAS MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO	10
G. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN	11
G.1. Introducir la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Irregular.....	11
G.2. Actualizar la nomenclatura de las definiciones de suelo rústico.....	11
G.3. Clasificar los terrenos delimitados por el Área de Regularización nº 1 y el Área de Regularización nº 2 como Suelo Rústico de Asentamiento Irregular.....	11
H. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	12
H.1 Tramitación ambiental.....	12
I. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN.....	14
I.1 Modificaciones de Ordenación General	14
I.1.1 Modificación del título del capítulo 8 y del apartado 8.1 en su totalidad. Modificado	14
I.1.2 Modificaciones sobre el plano nº II-1M	14
J. CLASIFICACIÓN DEL SUELO RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN	15
K. INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE	15
L. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN	16
M. PLANOS	17

MEMORIA INFORMATIVA

A. GENERALIDADES

A.1 Objeto del documento

El objeto del presente documento es presentar al Ayuntamiento de Castellanos de Villiquera la propuesta de Modificación Nº 13 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NSM) vigentes en dicho municipio, de acuerdo con la LUCyL/99 y el RUCyL/04, con la siguiente finalidad:

Clasificar como área de regularización de Suelo Rústico de Asentamiento Irregular (SR-AI) los terrenos ocupados por el Área de Regularización nº 1 (AR-1) y el Área de Regularización nº 2 (AR-2), según lo siguiente:

La Memoria Informativa de las NSM en su epígrafe I.1.2. Estructura territorial ya hacía constar la existencia de un importante número de *“parcelaciones urbanísticas que han proliferado a lo largo de las carreteras de Salamanca a Zamora y la de acceso al núcleo urbano de Castellanos de Villiquera, todas ellas nacidas de manera totalmente anárquica y sin ningún tipo de control por parte de la Administración”*; que están provocando *“importantes perjuicios de muy diversa naturaleza”*.

Posteriormente, la Memoria Justificativa, dentro de la justificación de la conveniencia y oportunidad temporal, incluía *“acometer urgentemente la ordenación y total urbanización de las distintas parcelaciones”* urbanísticas que habían surgido en el término municipal.

Con el fin de conseguir estos objetivos marcados por las NSM se plantea la presente Modificación para incluir en ellas la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Irregular y la clasificación como tal de las parcelas delimitadas por el Área de Regularización (AR-1) y el Área de Regularización nº 2 (AR-2), sobre las que posteriormente habrá que redactar un Plan Especial de Regularización que ordenará esta parcelación y sus construcciones.

A.2 Promotor

El Proyecto de Modificación Nº 13 de las NSM de Castellanos de Villiquera se redacta por encargo de los propietarios de las parcelas, representados en su mayor parte por la Asociación Lugar Castellanas, con domicilio a todos los efectos en Calle Lugar Castellanas Nº 16, bajo, Castellanos de Villiquera (37797, Salamanca), N.I.F. G37548690.

El presente documento se redacta para su **aprobación inicial** por los organismos competentes.

A.3 Equipo redactor

El redactor del documento es D. Víctor Campal García, arquitecto colegiado nº 3.469 del Colegio Oficial de Arquitectos de León.

B. ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de 30 de junio de 1994 la Comisión Territorial de Urbanismo de Castilla y León aprobó definitivamente las Normas Subsidiarias Municipales de Castellanos de Villiquera, aunque no se publicaron en el BOCyL hasta el 8 de julio de 2015.

Desde ese momento y hasta la fecha actual se han aprobado diversas modificaciones puntuales de dichas Normas Subsidiarias con el fin de ir adaptando el planeamiento general a circunstancias de interés general para el municipio.

Con fecha 2 de febrero de 2004 se publica en el BOCyL el Decreto 22/2004 de 29 de enero, donde se establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), que desarrolla la Ley 5/1999, de 8 de abril. Hasta la fecha se han producido diversas modificaciones tanto de la Ley 5/1999 como del Decreto 22/2004. Las últimas modificaciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y del RUCyL (las vigentes) son la Ley 7/2014 de 12 de septiembre (BOCyL de 4 de marzo de 2016) y el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, (BOCyL de 4 de marzo de 2016) respectivamente.

Los promotores de la presente Modificación son propietarios de unos terrenos ubicados en suelo rústico que fueron parcelados sin atender a ninguna normativa urbanística ni edificatoria. Son un total de 38 parcelas con sus caminos de conexión correspondientes, identificadas según la Oficina Virtual del Catastro y mediante levantamiento topográfico, incluidas en el Área de Regularización nº 1 (31 parcelas) y en el Área de Regularización nº 2 (7 parcelas), que se denominan así según información facilitada por el ayuntamiento de Castellanos de Villiquera.

Con la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, se modificó el epígrafe número 1 del artículo 16 de la Ley 5/1999 introduciendo la letra j) que definía la nueva categoría de suelo rústico de asentamiento irregular con el intento de solucionar el problema generado por *“los terrenos parcelados y ocupados por edificaciones mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento”*.

Ante estas circunstancias legales es preciso que se modifique el planeamiento general del municipio para introducir la nueva categoría de suelo rústico de asentamiento irregular y poder incluir ese tipo de terrenos en ella para su ordenación.

El presente documento constituye la **Modificación Nº 13** de las Normas Subsidiarias Municipales de Castellanos de Villiquera.

B.1 Informes sectoriales

Previamente a la aprobación inicial de esta Modificación Nº 13, en cumplimiento del Art. 153 del RUCyL, el Ayuntamiento de Castellanos de Villiquera solicitará los informes sectoriales necesarios a los organismos pertinentes.

C. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

C.1 Características físicas y territoriales

Los terrenos objeto de la modificación incluidos en el AR-1 y en el AR-2 están situados al sur del término municipal, más concretamente al sureste del casco urbano de Castellanos de Villiquera.

- Las parcelas del AR-1 ocupan una superficie aproximada total de 4,5 hectáreas con pendientes pronunciadas en descenso hacia el Arroyo de la Encina. Están rodeadas de tierras de suelo rústico destinadas a cultivos de secano.
Se comunican con la carretera N-630 a través de la calle Arroyo de la Encina por su extremo sur y por un camino por el extremo norte, que a la vez enlaza con la calle Salamanca que conecta con el casco urbano de Castellanos de Villiquera.
- Las parcelas del AR-2 suman una superficie de casi 1 hectárea con ligeras pendientes. Tienen a su alrededor terrenos de suelo rústico para cultivo de secano (norte y oeste), de suelo urbano con viviendas unifamiliares (este) y del cauce del arroyo de la Encina.
Se comunican con la carretera N-630 a través de la calle Arroyo de la Encina por su lindero norte.

C.2 Definición de las parcelas

- El Área de Regularización nº 1 está constituida por un total de 31 parcelas:

Nº	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)	SUPERFICIE REAL (m ²)	SUPERFICIE AFECTADA (m ²)
1.01	37186A506050180001UZ	901	899,49	899,49
1.02	37186A506150180001UP	1.005	1.012,64	1.012,64
1.03	37186A506250180001UX	1.043	1.010,73	1.010,73
1.04	37186A506350180001UA	1.006	968,18	968,18
1.05	37186A506450180001UM	983	956,11	956,11
1.06	37186A506550180001US	962	922,27	922,27
1.07	37186A506650180001UQ	985	917,97	917,97
1.08	37186A506550160001UJ	974	1.043,27	1.043,27
1.09	37186A506350160001UH	1.127	1.075,82	1.075,82
1.10	37186A506150160001UG	1.015	1.019,95	1.019,95
1.11	37186A506450160001UT	1.077	1.039,41	1.039,41
1.12	37186A506250160001UR	1.035	1.061,52	1.061,52
1.13	37186A506050160001UE	1.056	1.071,69	1.071,69
1.14	37186A506050150000YH	6.296	6.196,06	6.196,06
1.15	37186A506050140001UI	12.956	12.956 *	3.821,51
1.16	37186A506007790001UB	8.983	8.983 *	4.337,36
1.17	37186A506485020001UP	1.019	835,91	835,91
1.18	37186A506385020001UZ	630	621,27	621,27
1.19	37186A506585020001UX	919	899,09	899,09
1.20	37186A506085020001UI	724	732,77	732,77
1.21	37186A506685020001UA	853	854,23	854,23
1.22	37186A506285020001UO	902	901,56	901,56
1.23	37186A506785020001UM	988	1.009,11	1.009,11
1.24	37186A506185020001UB	735	746,61	746,61
1.25	001000100TL74E0001XJ	1.876	1.957,08	1.957,08
1.26	001000200TL74E0001IJ	532	490,01	490,01
1.27	001000400TL74E0001EJ	1.010	973,08	973,08
1.28	37186A506085010001UX	473	496,73	496,73
1.29	37186A506085070001UU	473	496,88	496,88
1.30	001000300TL74E0001JJ	1.032	1.059,48	1.059,48

1.31	37186A506050050001UM	1.784	1.684,71	1.684,71
TOTAL SUPERFICE PARCELAS		55.354	54.881,80	41.101,67

* La superficie real total de estas parcelas no se ha comprobado en el levantamiento topográfico.

La maquinaria de los sondeos está contenida en dos casetas que ocupan una superficie de 29,14 m² para el sondeo 1 y 10,82 m² para el sondeo 2, lo que suma un total de 39,96 m².

El conjunto de los caminos que dan acceso a todas las parcelas ocupan una superficie de 4.371,90 m². Con lo que la superficie total del área de regularización nº 1 es:

Área de regularización nº 1	Superficie (m ²)
Parcelas privadas	41.101,67
Casetas sondeos	39,96
Caminos públicos	4.371,90
Total	45.513,53

- El Área de regularización nº 2 está constituida por un total de 7 parcelas:

Nº	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)	SUPERFICIE REAL (m ²)	SUPERFICIE AFECTADA (m ²)
2.01	001500600TL74E0001MJ	1.756	1.661,49	1.661,49
2.02	001500100TL74E0001QJ	1.316	1.340,61	1.340,61
2.03	37186A506085050001US	1.496	1.457,60	1.457,60
2.04	37186A506050410000YI	1.239	1.244,69	1.244,69
2.05	37186A506085040001UE	1.470	1.418,97	1.418,97
2.06	001500500TL74E0001FJ	997	938,18	938,18
2.07	001500400TL74E0001TJ	1.000	901,43	901,43
TOTAL SUPERFICE PARCELAS		9.274	8.962,97	8.962,97

La maquinaria del sondeo está contenida en una caseta que ocupa una superficie de 3,80 m².

El conjunto de los caminos que dan acceso a todas las parcelas ocupan una superficie de 730,35 m². Con lo que la superficie total del área de regularización nº 2 es:

Área de regularización nº 2	Superficie (m ²)
Parcelas privadas	8.962,97
Caseta sondeo	3,80
Caminos públicos	730,35
Total	9.697,12

El total de las superficies objeto de esta modificación son:

Área de regularización	Parcelas (m ²)	Viales (m ²)	Total (m ²)
1	41.141,63	4.371,90	45.513,53
2	8.966,77	730,35	9.697,12
Total	50.108,40	5.102,25	55.210,65

D. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

El objeto del presente documento es presentar al Ayuntamiento de Castellanos de Villiquera la propuesta de Modificación Nº 13 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NSM) vigentes en dicho municipio, de acuerdo con la LUCyL/99 y el RUCyL/04, con la siguiente finalidad:

CLASIFICAR COMO ÁREA DE REGULARIZACIÓN DE SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR (SR-AI) LOS TERRENOS OCUPADOS POR EL ÁREA DE REGULARIZACIÓN Nº 1 (AR-1) Y EL ÁREA DE REGULARIZACIÓN Nº 2 (AR-2)

- Modificación del **Apartado 8.1 Clasificación** contenido en el Capítulo 8 - Normas específicas del suelo no urbanizable (página 162 de las NSM).
Se introduce la nueva categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Irregular (**SR-AI**) según la definición del Art. 33 bis del RUCyL.
Se actualiza la nomenclatura de las definiciones de suelo rústico conforme a las reflejadas en la Modificación nº 12 de las NSM.
- Modificación del **plano nº II-1M. Estructura General** de las NSM
Se incorpora en la leyenda la nueva categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Irregular (**SR-AI**).
Además se delimitan los terrenos incluidos en el Área de Regularización nº 1 y el Área de Regularización nº 2, objeto de esta modificación, clasificándolos como **Suelo Rústico de Asentamiento Irregular**.

D.1 Normativa vigente

Castellanos de Villiquera posee Normas Subsidiarias Municipales aprobadas por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca el 30 de junio de 1994 y publicadas en el BOCyL el 8 de julio de 2015.

Desde ese momento y hasta la fecha actual se han aprobado diversas modificaciones de dichas Normas Subsidiarias, siendo la nº 12 una de las más relevantes, aprobada el 24 de octubre de 2019, ya que sirvió entre otros fines para actualizar la cartografía con el nuevo plano de ordenación general y clasificación del suelo (plano nº II-1M. Estructura General), en el que se introdujeron el trazado de la autovía A-66 "Ruta de la Plata", el ajuste de la zona de protección arqueológica de la Vía de la Plata y los trazados del gasoducto, del colector de abastecimiento agua potable y del colector de saneamiento de aguas residuales, para su inclusión con las preceptivas zonas de afección de cada uno de ellos.

Respecto a la actual clasificación de suelo no urbanizable que se pretende modificar:

CAPITULO 8 - NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

8.1 - CLASIFICACION.

El suelo del municipio de Castellanos de Villiquera no incluido en alguna de las clases de suelo urbano o apto para urbanizar, queda incorporado a la clase de suelo no urbanizable.

La totalidad del suelo no urbanizable queda protegido en las presentes Normas Subsidiarias, bien por su interés agrícola, bien por su condición de red viaria principal, a la que se incorporan las áreas de reserva de las dos alternativas en estudio de la futura autovía N-630, bien por su interés arqueológico.

Sobre el suelo no protegido por interés agrícola se han establecido tres niveles de protección: Nivel 1, coincide con el ámbito de Carbajosa de Armuña; Nivel 2, Mata de Armuña hasta N-630; y Nivel 3, resto del término municipal.

8.2 - DEFINICION DE ACTIVIDADES.

Actividad agraria.

Conjunto de acciones que implican una utilización dominante del suelo para cultivo de vegetales o cría y reproducción de especies animales.

MEMORIA VINCULANTE

E. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación, de iniciativa particular, de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento del municipio de Castellanos de Villiquera, tiene por objeto:

1. Introducir la categoría de **Suelo Rústico de Asentamiento Irregular (SR-AI)** según la definición del Art. 33 bis del RUCyL, tanto en la Normativa como en los planos.
2. Actualizar la nomenclatura de las definiciones de suelo rústico conforme a las reflejadas en la Modificación nº 12 de las NSM.
3. Clasificar y delimitar los terrenos incluidos en el Área de Regularización nº 1 y en el Área de Regularización nº 2 como **Suelo Rústico de Asentamiento Irregular**.

F. DETERMINACIONES LEGALMENTE EXIGIBLES A LAS MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO

La Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, en su Art. 58. Modificaciones, especifica que contendrán:

" (...)

2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.

(...)"

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el desarrollo de la propia Ley, establece lo siguiente en el Art.169.3:

"(...)

3. Las modificaciones de cualesquiera instrumento de planeamiento urbanístico deben:

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1. ° La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2. ° La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3. ° El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

Todas estas cuestiones se pretenden justificar en el presente documento.

G. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

G.1. Introducir la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Irregular.

La Memoria Informativa de las NSM en su epígrafe I.1.2. Estructura territorial hacía constar la existencia de un importante número de “parcelaciones urbanísticas que han proliferado a lo largo de las carreteras de Salamanca a Zamora y la de acceso al núcleo urbano de Castellanos de Villiquera, todas ellas nacidas de manera totalmente anárquica y sin ningún tipo de control por parte de la Administración”; que están provocando “importantes perjuicios de muy diversa naturaleza”.

Posteriormente, la Memoria Justificativa, dentro de sus fines y objetivos, incluía “acometer urgentemente la ordenación y total urbanización de las distintas parcelaciones” urbanísticas que habían surgido en el término municipal.

Hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, con la que se modificó el epígrafe número 1 del artículo 16 de la Ley 5/1999 introduciendo la letra j) que definía la nueva categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Irregular, no había sido posible afrontar la solución de estas actuaciones.

Para ello se modifica el apartado 8.1 de las NSM de suelo no urbanizable para insertar la categoría de asentamiento irregular, así como el plano nº II-1M. Estructura General para añadir la misma en su leyenda.

G.2. Actualizar la nomenclatura de las definiciones de suelo rústico

Cuando se aprobaron las NSM de Castellanos de Villiquera, el 30 de junio de 1994, se establecieron tres tipos de suelo: suelo urbano, suelo apto para urbanizar y suelo no urbanizable.

Posteriormente, el Decreto 22/2004, de 29 de enero, aprobó el RUCyL que definía las clases de suelo en tres grupos: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico con sus distintas categorías.

La Modificación nº 12 de las NSM, aprobada el 24 de octubre de 2019, entre otros fines, actualizó la cartografía con un nuevo plano de ordenación general y clasificación del suelo (plano nº II-1M. Estructura General), en el que introdujo las nuevas denominaciones de las clases de suelo establecidas por el RUCyL.

Por ello se modifican el título del capítulo 8 y el apartado 8.1 de las NSM para adaptarlo a la nomenclatura del RUCyL.

G.3. Clasificar los terrenos delimitados por el Área de Regularización nº 1 y el Área de Regularización nº 2 como Suelo Rústico de Asentamiento Irregular

Dos de las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico que se habían dado en el término municipal de Castellanos de Villiquera es la que ocupan los terrenos incluidos en el Área de Regularización nº 1 en el paraje “Las Castellanas”, según la denominación del ayuntamiento, y en el Área de Regularización nº 2 junto al Arroyo de la Encina.

Como se ha señalado previamente, hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, no había sido posible solucionar los problemas provocados por estas actuaciones.

El primer paso para solucionar el problema es clasificar los terrenos como Suelo Rústico de Asentamiento Irregular (delimitados en áreas de regularización) para posteriormente poder redactar, como siguiente paso, un Plan Especial de Regularización que lleve a la ordenación y dotación de los servicios urbanos imprescindibles para estas parcelaciones y las edificaciones contenidas en ella.

Para ello se modifica el plano nº II-1M. Estructura General de las NSM.

H. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (Art. 58) y el art. 169 del RUCyL, punto 4, “*La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican (...)*”.

La tramitación administrativa del documento de Modificación nº 13 de las Normas Subsidiarias de Castellanos de Villiquera debe atender los requisitos y procedimientos establecidos en el Título II, del Capítulo V, Sección 2ª y 3ª, del RUCyL, y en concreto en lo concerniente al contenido de los artículos 154 a 162.

H.1 Tramitación ambiental.

Según lo determinado en Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León modificada por la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, donde en el Art. 52 bis se dice lo siguiente:

«Artículo 52 bis. Trámite ambiental.

1. Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, entendiéndose como tales:

- a) Los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, en todo caso.*
- b) Las modificaciones de instrumentos de planeamiento general en las que concurran alguna de las siguientes circunstancias:*

- 1.º- Que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial.*
- 2.º- Que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.*
- 3.º- Que modifiquen la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afección significativa sobre los mismos.*
- 4.º- Que se incremente más de un 20% la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior. Si el uso predominante es industrial, sólo se requerirá evaluación ambiental si además el ámbito es mayor de 50 hectáreas.*

La presente Modificación Nº 13 no clasifica suelo urbano ni suelo urbanizable ni industrial; por tanto no produce incremento alguno de la superficie de suelo urbano ni urbanizable respecto de la ordenación vigente; tampoco modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural, ni modifica la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.

A la vista de lo anterior y en consonancia con lo establecido en el Art. 52 bis, punto 1, b de la Ley, **la presente Modificación Nº 13 de las Normas Subsidiarias de Castellanos de Villiquera no es objeto de evaluación ambiental.**

Por otra parte el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en referencia a la necesidad o no de trámite ambiental determina en el Art. 157 lo siguiente:

Artículo 157. TRÁMITE AMBIENTAL

- 1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, así como las modificaciones que afecten a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.*
- 2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.*

Por otro lado, el artículo 6.2. la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental prevé los Planes y Programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental a los efectos de determinar que el Plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien que el Plan debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

La presente Modificación se podría encontrar encuadrada en el artículo 6.2., apartado a) de la citada Ley que especifica, entre otros supuestos, las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el artículo 6.1 serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V.

El órgano administrativo competente para la tramitación del Documento Ambiental Estratégico y para formular

la preceptiva Resolución de Informe Ambiental Estratégico, resultante del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, es la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional segunda del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

J. CLASIFICACIÓN DEL SUELO RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN

La zona afectada por la Modificación son los terrenos ocupados por el **Área de Regularización nº 1** y el **Área de Regularización nº 2**. Por efecto de la aprobación de la presente Modificación nº 13, las parcelas objeto del presente documento tendrán la clasificación de **Suelo Rústico de Asentamiento Irregular**.

K. INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

La presente Modificación Nº 13 varía las determinaciones de las Normas Subsidiarias que regulan la ordenación general vigente:

- **Introduce la categoría de suelo rústico de asentamiento irregular (SR-AI).**
- **Delimita dos áreas de regularización de suelo rústico de asentamiento irregular (AR-1 y AR-2).**

Según se determina en los artículos del RUCyL 119 de clasificación de suelo y 125 en su apartado c) 3º, de determinaciones de ordenación general potestativas de las Normas Urbanísticas Municipales en suelo rústico.

El resto son pequeñas modificaciones para adaptar los distintos documentos que componen las NSM y dotarlos de coherencia léxica.

L. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN

El artículo 5.2. del RUCyL, señala expresamente que *“La competencia para desarrollar la actividad urbanística pública corresponde a los municipios.”* Por consiguiente, es el Ayuntamiento de Castellanos de Villiquera quien tiene que velar porque esta actividad urbanística pública se desarrolle dentro del marco, no sólo legal, sino también ajustándose a las necesidades de su municipio.

Dentro de esta potestad-obligación que tiene el Ayuntamiento, y habiéndose comprobado que dentro del desarrollo de sus NSM, con el paso del tiempo y las circunstancias sobrevenidas, ha demostrado que algunas de las determinaciones contenidas en el mismo, no daban cumplimiento a los objetivos planteados por la propia Normativa, a fin de garantizar que el uso del suelo y la actividad urbanística se realice de acuerdo con el interés público se promueve la presente Modificación.

Las NSM fueron aprobadas el 30 de junio de 1994 y ya su Memoria Informativa en su epígrafe I.1.2. Estructura territorial hacía constar la existencia en suelo rústico de un importante número de parcelaciones ilegales a lo largo de las carreteras de Salamanca a Zamora y la de acceso al núcleo urbano de Castellanos de Villiquera o sus cercanías, *“todas ellas nacidas de manera totalmente anárquica y sin ningún tipo de control por parte de la Administración”*; que están provocando *“importantes perjuicios de muy diversa naturaleza”*, como pueden ser el impacto visual negativo de las construcciones realizadas sin ordenanzas reguladoras de la edificación o problemas medioambientales por la ausencia de los servicios urbanísticos básicos (saneamiento y depuración de aguas residuales, pavimentación,...).

Posteriormente, la Memoria Justificativa, dentro de la justificación de la conveniencia y oportunidad temporal, incluía *“acometer urgentemente la ordenación y total urbanización de las distintas parcelaciones”* urbanísticas ilegales que habían surgido en el término municipal.

Con la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, se modificó el epígrafe número 1 del artículo 16 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León introduciendo la letra j) que definía la nueva categoría de suelo rústico de asentamiento irregular con el intento de solucionar el problema generado por *“los terrenos parcelados y ocupados por edificaciones mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento”*.

Posteriormente el Decreto 45/2009, de 9 de abril, modificó el RUCyL para añadir el artículo 33bis con la misma definición de suelo rústico de asentamiento irregular.

Por ello, mediante la presente modificación se pretende dotar del instrumento normativo para poder ordenar los terrenos ocupados por parcelaciones ilegales y las edificaciones que las ocupan, y conseguir su urbanización completa con el desarrollo urbanístico posterior mediante Planes Especiales de Regularización.

El interés público en el que se fundamenta la presente modificación está suficientemente acreditado, por cuanto se pretende adaptar la normativa urbanística municipal a sus necesidades, de manera que puedan solucionarse las numerosas situaciones problemáticas que generan las parcelaciones ilegales con construcciones de distinto tipo existentes desde hace años en suelo rústico.

Se introduce la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Irregular y se clasifican las Áreas de Regularización nº 1 y 2 dentro de esa categoría, que delimitan los terrenos de dos de las mencionadas parcelaciones ilegales.

La modificación inmediatamente anterior de las NSM actualizó la cartografía con un plano de ordenación general y clasificación del suelo, en el que introdujeron las nuevas denominaciones de las clases de suelo establecidas por el RUCyL. Al tener que modificar ahora el apartado 8.1 para introducir la categoría de suelo rústico de asentamiento irregular se considera conveniente actualizar la nomenclatura para hacerla coincidir con la de los planos.

Salamanca, junio de 2021

El arquitecto redactor

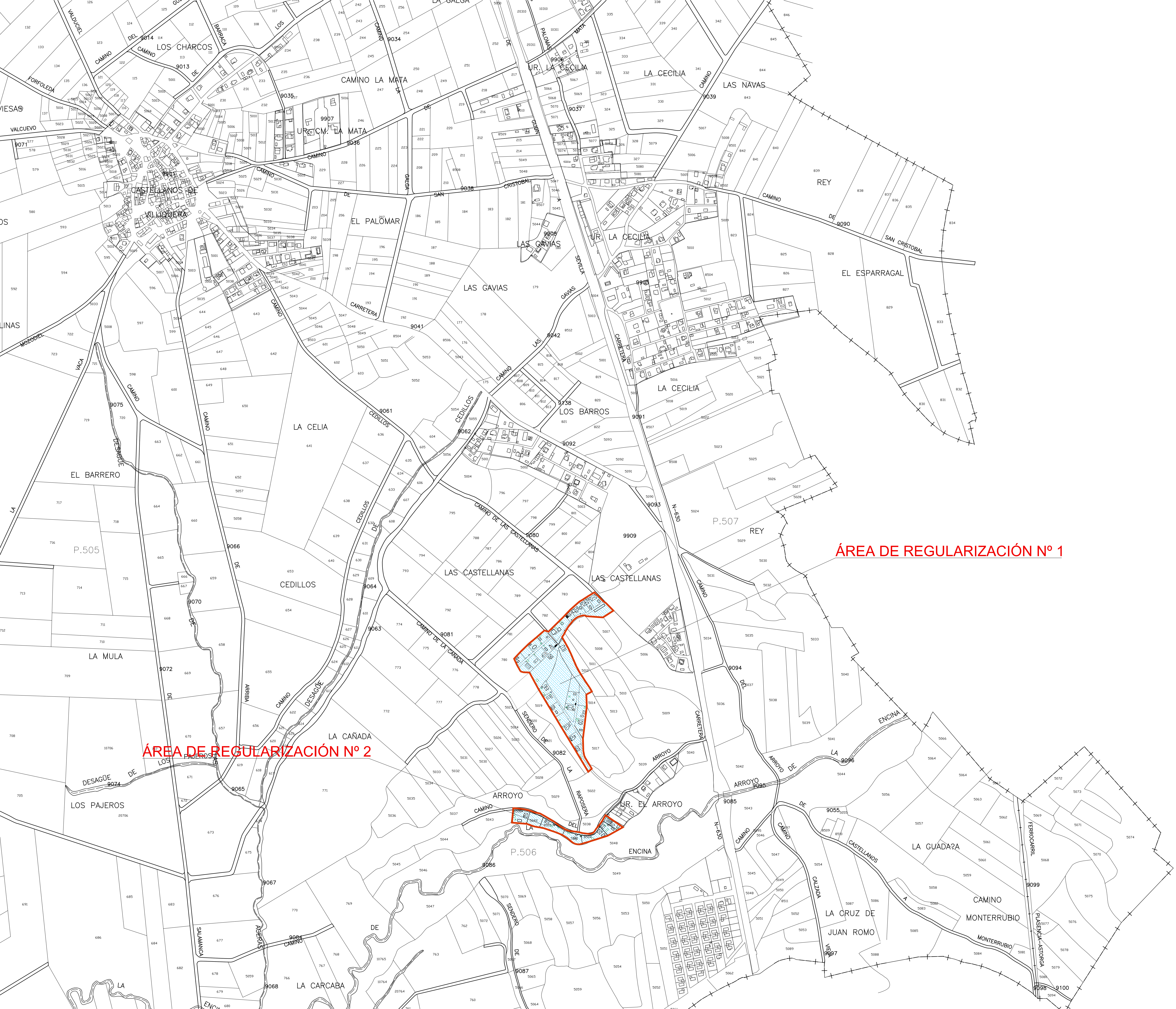

VICTOR CAMPAL GARCIA

M. PLANOS

PI.1 - PLANO DE SITUACIÓN

PI.2 - PLANEAMIENTO VIGENTE

PO.1 - PLANO DE ORDENACIÓN. CLASIFICACIÓN DE SUELO



ÁREA DE REGULARIZACIÓN Nº 1

ÁREA DE REGULARIZACIÓN Nº 2

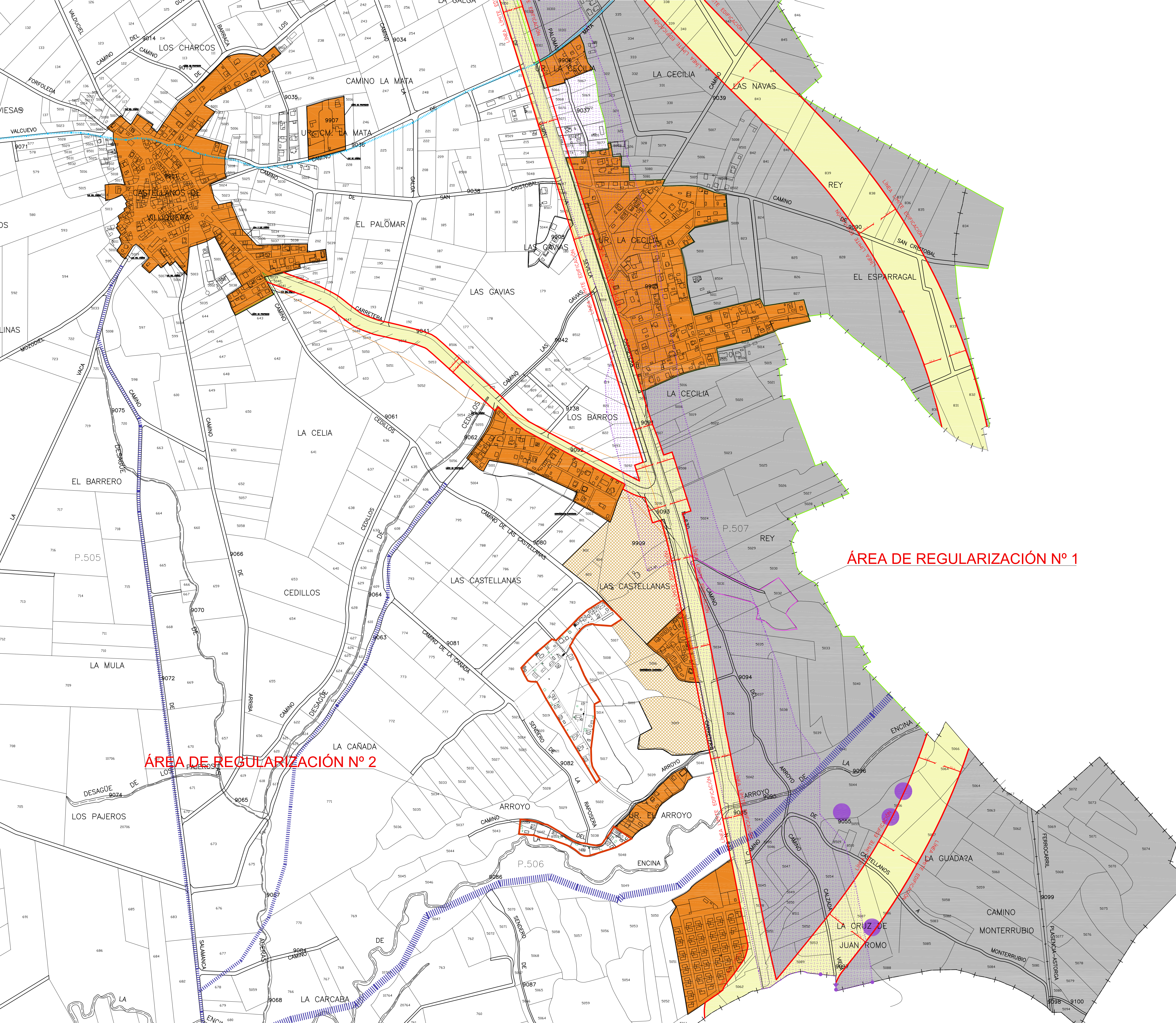
APROBACIÓN INICIAL JUNIO 2021

EXPEDIENTE: V-2020_02
 MODIFICACIÓN Nº 13 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CASTELLANOS DE VILIGUERA
 SITUACIÓN: CASTELLANOS DE VILIGUERA (SALAMANCA) FECHA PROYECTO: SEPTIEMBRE 2020

PI.1 PLANO DE SITUACIÓN

PROMOTOR: ASOCIACIÓN LUGAR CASTELLANAS

Arq. **Victor Campal García**
 Arquitecto Colegiado COAL Nº 3.469
 c/ Azofrañal nº 18 (pasaje), puerta 10
 37001 - Salamanca



— LIMITE DE ÁREAS DE REGULARIZACIÓN Nº 1 Y Nº 2

ÁREA DE REGULARIZACIÓN Nº 1

ÁREA DE REGULARIZACIÓN Nº 2

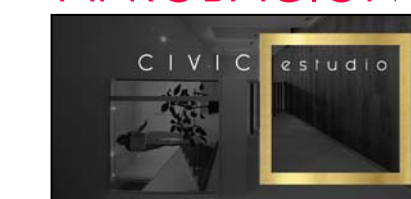
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

- SU SUELO URBANO
- SUR SUELO URBANIZABLE
- SR-PA1 SUELO RÚSTICO PROTEGIDO AGRICOLAMENTE (NIVEL 1)
- SR-PA2 SUELO RÚSTICO PROTEGIDO AGRICOLAMENTE (NIVEL 2)
- SR-PA3 SUELO RÚSTICO PROTEGIDO AGRICOLAMENTE (NIVEL 3)
- SR-PC SUELO RÚSTICO PROTEGIDO INTERÉS ARQUEOLÓGICO
- SR-PI SUELO RÚSTICO PROTEGIDO INFRAESTRUCTURAS
- LINEA LÍMITE EDIFICACIÓN

INFRAESTRUCTURAS: (SR-PI)

- ABASTECIMIENTO DE AGUA 3m a cada lado del eje
- COLECTOR DE LA ARMUÑA 3m a cada lado del eje
- TRAZADO DE GASODUCTO (S/ Esquema)
- LINEA DE ALTA TENSIÓN (110-132 Kv.) (S/ Esquema)

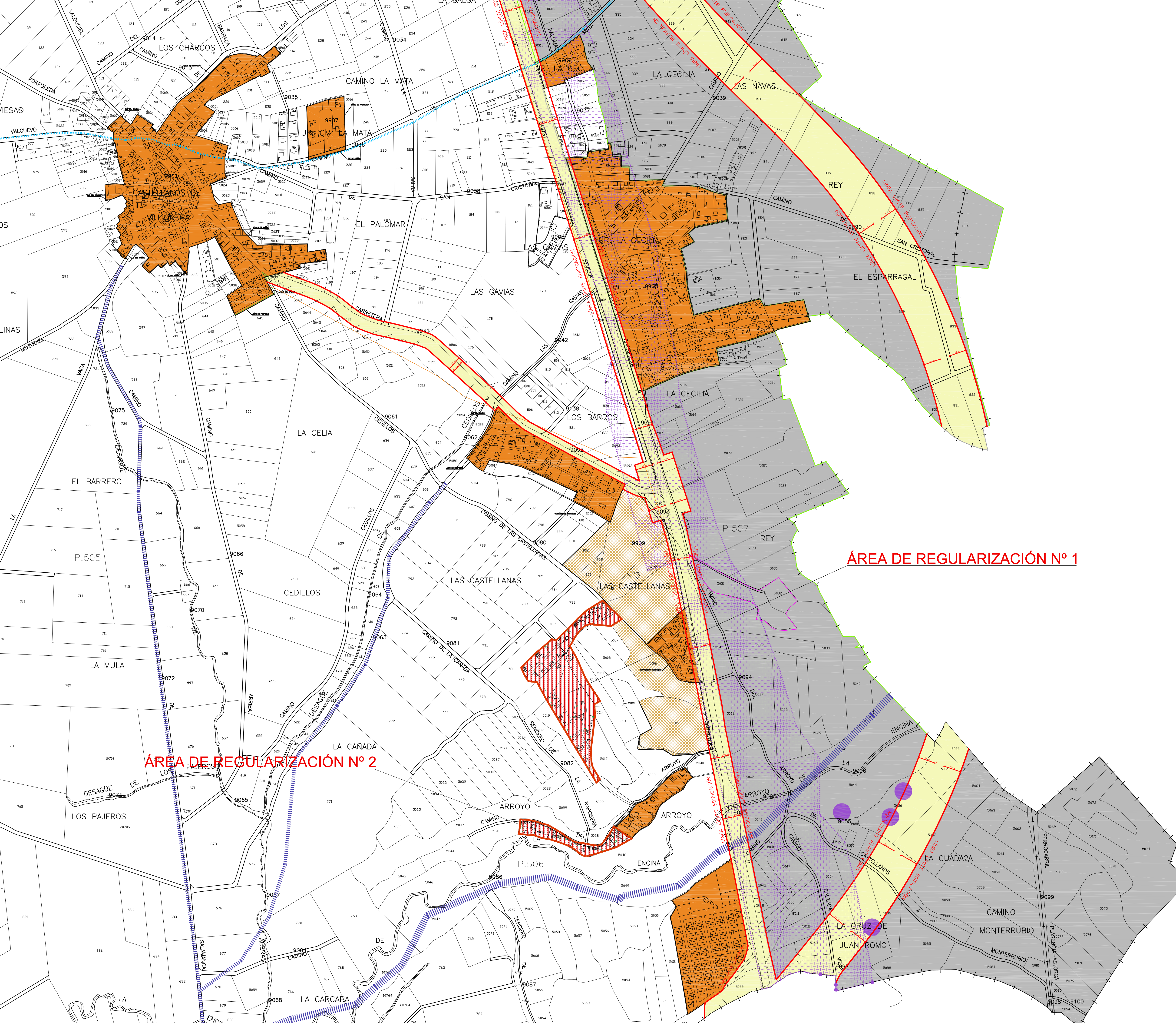
APROBACIÓN INICIAL JUNIO 2021



EXPEDIENTE: V-2020_02
 MODIFICACIÓN Nº 13 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CASTELLANOS DE VILLIQUERA
 SITUACIÓN: CASTELLANOS DE VILLIQUERA (SALAMANCA) FECHA PROYECTO: SEPTIEMBRE 2020

Victor Campal García
 Arquitecto Colegiado COAL Nº 3.469
 c/ Azofrañal nº 18 (pasaje), puerta 10
 37001 - Salamanca

PROMOTOR: ASOCIACIÓN LUGAR CASTELLANAS
PLANO Nº PI.2 PLANEAMIENTO VIGENTE
 Plano II-1-M Modificación nº 12 N.S.M. 1 / 5000



— LÍMITE DE ÁREAS DE REGULARIZACIÓN Nº 1 Y Nº 2

ÁREA DE REGULARIZACIÓN Nº 1

ÁREA DE REGULARIZACIÓN Nº 2

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

- SU SUELO URBANO
- SUR SUELO URBANIZABLE
- SR-AI SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR
- SR-PA1 SUELO RÚSTICO PROTEGIDO AGRICOLAMENTE (NIVEL 1)
- SR-PA2 SUELO RÚSTICO PROTEGIDO AGRICOLAMENTE (NIVEL 2)
- SR-PA3 SUELO RÚSTICO PROTEGIDO AGRICOLAMENTE (NIVEL 3)
- SR-PC SUELO RÚSTICO PROTEGIDO INTERÉS ARQUEOLÓGICO
- SR-PI SUELO RÚSTICO PROTEGIDO INFRAESTRUCTURAS
- LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN

INFRAESTRUCTURAS: (SR-PI)

- ABASTECIMIENTO DE AGUA 3m a cada lado del eje
- COLECTOR DE LA ARMUÑA 3m a cada lado del eje
- TRAZADO DE GASODUCTO (S/ Esquema)
- LÍNEA DE ALTA TENSIÓN (110-132 Kv.) (S/ Esquema)

APROBACIÓN INICIAL JUNIO 2021



EXPEDIENTE: V-2020_02
 MODIFICACIÓN Nº 13 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CASTELLANOS DE VILIGUERA
 SITUACIÓN: CASTELLANOS DE VILIGUERA (SALAMANCA) FECHA PROYECTO: SEPTIEMBRE 2020

Victor Campal García
 Arquitecto Colegiado COAL Nº 3.469
 c/ Azofrañal nº 18 (pasaje), puerta 10
 37001 - Salamanca

PROMOTOR:
 ASOCIACIÓN LUGAR CASTELLANAS
PLANO Nº PO.1
 CLASIFICACIÓN DE SUELO
 Modifica el Plano II-1-M de las N.S.M.
 1 / 5000