

MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.
MUNICIPIO: EL MAILLO. SALAMANCA.
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE EL MAILLO.
ARQUITECTO: JUAN CARLOS GARCÍA ALONSO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
RETRANQUEOS EN SUELO RÚSTICO.
MUNICIPIO: EL MAILLO. SALAMANCA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE EL MAILLO.

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. Antecedentes.
- 1.2. Situación y planeamiento que afecta al suelo rústico.
- 1.3. Normativa urbanística aplicable.
- 1.4. Estructura de la Propiedad

2. MEMORIA VINCULANTE

- 2.1. Justificación de la Modificación Puntual. Interés público.
- 2.2. Identificación y justificación de los parámetros modificados.
- 2.3. Influencia de la modificación puntual sobre el modelo territorial y la ordenación vigente.
- 2.4. Zonificación acústica
- 2.5. Trámite ambiental.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
RETRANQUEOS EN SUELO RÚSTICO.
MUNICIPIO: EL MAILLO. SALAMANCA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE EL MAILLO.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Antecedentes

Se redacta la presente documentación para la aprobación inicial de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de El Maillo, referente a los retranqueos en suelo rústico, por encargo del propio Ayuntamiento de El Maillo.

Las perspectivas de desarrollo en el municipio son buenas, una vez pasados estos años en los que la construcción era prácticamente inexistente, observándose ahora como se quieren realizar nuevas construcciones, tanto en suelo rústico como urbano.

El Maillo cuenta con Normas Urbanísticas Municipales aprobadas el 18 de noviembre de 2004 y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León el 18 de mayo de 2005, por lo que ha sido posible comprobar en estos años aquellos puntos que dificultan el normal desarrollo del municipio, habiéndose ya realizado modificación de las Normas con anterioridad a la presente.

El objeto de la modificación es establecer un nuevo retranqueo mínimo en el Suelo Rústico

Este documento se realiza en consideración a la disposición transitoria primera de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999 de 8 de abril, por la que los municipios deberán adaptarse a lo dispuesto en esta ley cuando procedan a la elaboración o revisión de su planeamiento general. Asimismo las modificaciones de cualquiera de los instrumentos de planeamiento urbanístico deben cumplir lo dispuesto en esta ley, si bien tan solo en las determinaciones que sean objeto de modificación.

1.2 Situación y planeamiento que afecta al Suelo Rústico

Como se ha indicado, el área de actuación de esta Modificación Puntual afecta al suelo rústico definido en las Normas Urbanísticas Municipales.

En este caso, el Ayuntamiento de El Maillo pretende acometer una modificación puntual para posibilitar las construcciones agropecuarias en su suelo rústico, lo que en la actualidad y en muchos casos es imposible.

Esto es debido a la estrechez de numerosas parcelas rústicas dentro del término municipal, lo que hace que debido a los retranqueos fijados en las Normas, éstas sean inedificables.

Las Normas vigentes establecen en el Capítulo 8 “Condiciones específicas del suelo rústico”, apartado 8.1 “Generalidades”, artículo 92 de la Normativa Reguladora las siguientes categorías de suelo rústico:

- a) Suelo rústico de protección natural (Nivel 1)
- b) Suelo rústico de protección natural (Nivel 2)
- c) Suelo rústico de protección cultural
- d) Suelo rústico con protección de infraestructuras
- e) Suelo rústico común

El apartado 8.2 “Régimen de usos” define los usos excepcionales para cada categoría de suelo rústico y el apartado 8.5 “Condiciones de parcelación, volumen y superficie” fija las condiciones para la edificación, tales como la superficie mínima de parcela, superficie máxima de edificación, retranqueos y altura máxima de la edificación.

Dado que la presente modificación puntual, únicamente tiene por objeto la modificación del parámetro de retranqueos en suelo rústico, manteniéndose invariables todas las demás disposiciones normativas, se reproduce a continuación lo indicado en el artículo 104 “Retranqueos” de la Normativa Reguladora:

1. En las áreas de suelo rústico con protección, se establece un retranqueo mínimo a todos los linderos de 20 m. En las parcelas que por sus dimensiones no soportarían la anterior norma general se admite la reducción de los retranqueos laterales y trasero hasta 5 m. No se admiten reducciones en los retranqueos en los frentes de las vías de acceso.
2. En las áreas de suelo rústico común, se establece un retranqueo mínimo a linderos de 15 m. En las parcelas que por sus dimensiones no soportarían la anterior norma general se admite la reducción de los retranqueos laterales y trasero hasta 5 m. No se admiten reducciones en los retranqueos frontales de las vías de acceso.

1.3 Normativa urbanística aplicable

La normativa urbanística a considerar se relaciona a continuación.

Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y sus sucesivas modificaciones.

Decreto 22/2004 de 29 de enero, BOCYL 2 de febrero de 2004, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y sus sucesivas modificaciones.

Normas Urbanísticas Municipales de El Maillo, Salamanca, aprobadas el 18 de noviembre de 2004 y publicadas en el BOCYL el 18 de mayo de 2005.

Esta modificación del planeamiento general de El Maillo, se desarrollará según lo dispuesto en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Este documento de modificación puntual se realiza en consideración a la disposición transitoria primera de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999 de 8 de abril, por la que los

municipios deberán adaptarse a lo dispuesto en esta ley cuando procedan a la elaboración o revisión de su planeamiento general. Asimismo las modificaciones de cualquiera de los instrumentos de planeamiento urbanístico deben cumplir lo dispuesto en esta ley, si bien tan solo en las determinaciones que sean objeto de modificación.

1.4 Estructura de la propiedad

El artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León requiere para la aprobación de las modificaciones de cualquiera de los instrumentos de planeamiento urbanístico que aumente el volumen edificable o del número de viviendas previstas, o que cambien el uso del suelo, que se haga constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.

La modificación propuesta no modifica el parámetro urbanístico referente a la superficie máxima edificada ni el uso del suelo, por lo que no es necesario relacionar la identidad de los propietarios afectados.

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1 Justificación de la Modificación Puntual. Interés público.

Se justifica la presente modificación en la necesidad de dar cauce al desarrollo de actividades agropecuarias en el término de El Maillo, facilitando la implantación de construcciones en parcelas de reducida anchura, que con la actual normativa en cuanto a retranqueos hace que las parcelas no sean aprovechables, ya que aunque se beneficien de la reducción a retranqueos mínimos de 5 metros que permite la Norma, la edificación a realizar presentarían anchos inadmisibles para desarrollar la actividad que se desea.

Dado que la estrechez de las parcelas afecta a buena parte del término municipal, el Ayuntamiento de El Maillo quiere proponer la modificación, para todas las categorías de suelo rústico, de los retranqueos exigibles en su término municipal para actividades agropecuarias, lo que permitirá que los vecinos puedan obtener un mayor aprovechamiento de su propiedad para estas actividades agropecuarias.

2.2. Identificación y justificación de los parámetros modificados

En el punto 1.2 de la Memoria Informativa, se han indicado las determinaciones que afectan al término municipal en lo referente al parámetro urbanístico del retranqueo mínimo, único parámetro sometido a variación en la presente modificación puntual. Siguiendo los criterios establecidos en el informe del Servicio Territorial de Fomento de fecha 4 de agosto de 2017 se propone la modificación del artículo 104 “Retranqueos” vigente, que tendrá la siguiente redacción:

1. En las áreas de suelo rústico con protección se establece, para construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agropecuarias, forestales y cinegéticas, un retranqueo mínimo a todos los linderos de 20 m. En las parcelas que por sus dimensiones no soportarían la anterior norma general se admite, para el caso de construcciones con superficie construida no superior a 100 m², la reducción de los retranqueos laterales y trasero hasta los 2 m, con posibilidad de adosarse a los citados linderos laterales y trasero con acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes, siempre que los propietarios afectados suscriban un acuerdo de colindancia que necesariamente deberá estar escriturado notarialmente.

Para construcciones superiores a 100 m² de superficie construida se mantendrán las condiciones del citado artículo 104 de la Normativa Reguladora con retranqueo mínimo a todos los linderos de 20 m. En las parcelas que por sus dimensiones no soportarían la anterior norma general se admite la reducción de los retranqueos laterales y trasero hasta 5 m. No se admiten reducciones en los retranqueos en los frentes de las vías de acceso.

2. En las áreas de suelo rústico común se establece, para construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agropecuarias, forestales y cinegéticas, un retranqueo mínimo a linderos de 15 m. En las parcelas que por sus dimensiones no soportarían la anterior norma general se admite, para el caso de construcciones con superficie construida no superior a los 100 m², la reducción de los retranqueos laterales y trasero hasta los 2 m con posibilidad de adosarse a los citados linderos laterales y trasero con acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes, siempre que los propietarios afectados suscriban un acuerdo de colindancia que necesariamente deberá estar escriturado notarialmente.

Para construcciones superiores a 100 m² de superficie construida se mantendrán las condiciones del citado artículo 104 de la Normativa Reguladora con retranqueo mínimo a todos los linderos de 15 m. En las parcelas que por sus dimensiones no soportarían la anterior norma general se admite la reducción de los retranqueos laterales y trasero hasta 5 m. No se admiten reducciones en los retranqueos en los frentes de las vías de acceso.

En ambos apartados anteriores y en cuanto a los retranqueos frontales de las vías de acceso, se tendrá en cuenta al artículo 54 “Protección mínima de las vías públicas” del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en el que se indica que sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación sectorial y con la excepción de los elementos catalogados en el planeamiento urbanístico, en suelo rústico todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes, e igualmente los cierres y vallados de fincas con materiales opacos de altura superior a un metro y medio, deben situarse a una distancia no inferior a tres metros desde el límite exterior de las carreteras, caminos, cañadas y demás vías públicas. Cuando dicho límite no esté definido, deben situarse a una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de las citadas vías.

3. Para el resto de edificaciones permitidas o autorizables según el régimen de usos, se mantendrán las siguientes condiciones:

a) En las áreas de suelo rústico con protección, se establece un retranqueo mínimo a todos los linderos de 20 m. En las parcelas que por sus dimensiones no soportarían la anterior norma general se admite la reducción de los retranqueos laterales y trasero hasta 5 m. No se admiten reducciones en los retranqueos en los frentes de las vías de acceso.

b) En las áreas de suelo rústico común, se establece un retranqueo mínimo a linderos de 15 m. En las parcelas que por sus dimensiones no soportarían la anterior norma general se admite la reducción de los retranqueos laterales y trasero hasta 5 m. No se admiten reducciones en los retranqueos frontales de las vías de acceso.

Como se ha indicado anteriormente la justificación de la reducción de los retranqueos se justifica para posibilitar las construcciones agropecuarias, forestales, cinegéticas y análogas, en parcelas muy estrechas que de otra manera no serían aprovechables.

2.3 Influencia de la modificación puntual sobre el modelo territorial y la ordenación general vigente

La modificación puntual no afecta al entorno ya que se mantienen las condiciones de parcelación, volumen y superficie, modificándose únicamente los retranqueos en suelo rústico y solo para las construcciones e instalaciones vinculadas a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos y otros análogos.

2.4 Zonificación acústica

La normativa autonómica de ruido, Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, en su Título 1. Disposiciones Generales, artículo 7 "Planeamiento territorial y urbanístico", hace referencia a la necesidad de incluir en los instrumentos de planeamiento urbanístico una zonificación acústica del territorio de conformidad a lo expuesto en dicha ley.

Se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán, entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.

Las determinaciones que deban incluirse en el planeamiento en el orden de la zonificación acústica del territorio, pasan necesariamente por la confección de los denominados "mapas de ruido" según el artículo 19 de la Ley del Ruido. Es decir, la confección de mapas de ruido es una condición necesaria para permitir la inclusión de determinaciones sobre zonificación acústica en un determinado instrumento de planeamiento, pues es el documento que permite el análisis en materia acústica y la adopción de decisiones en un marco territorial. Por tanto, deberán elaborarse en primer lugar dichos mapas y a partir de ellos podrán incluirse en el planeamiento las determinaciones que procedan, entre ellas, las señaladas en el artº 7 de la citada Ley del Ruido.

A fecha de hoy, el Ayuntamiento de El Maillo no tiene elaborado un mapa acústico, que se realizará según las exigencias legales y deberá estar aprobado, según lo establecido en la Disposición

Transitoria Tercera de la citada Ley en el plazo de diez años de la entrada en vigor de la ley, de acuerdo a la disposición final octava de Ley 9/2012, de 21 de diciembre, de Medidas Tributarias y Administrativas en su Disposición final octava que modifica la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León.

A fecha de hoy, el Ayuntamiento de El Maillo no tiene elaborado un mapa acústico, que se realizará acomodado a las exigencias legales y deberá estar aprobado, en el plazo de 10 años de la entrada en vigor, de acuerdo a la Disposición Transitoria Tercera redactada por disposición final octava de la Ley 9/2012, de 21 de diciembre, de Medidas Tributarias y Administrativas, BOCyL de 28 de diciembre que modifica la Ley del Ruido de Castilla y León, al ser un municipio con población inferior a 20.000 habitantes. A fecha de hoy no se ha realizado ningún mapa acústico.

En consecuencia no se encuentran tampoco elaborados los correspondientes planes de acción en relación con los objetivos de calidad acústica marcados por la Ley en su Anexo II “Valores límite de niveles sonoros ambientales”, ni delimitadas las áreas de servidumbre acústica.

Por todo lo cual, no es posible evaluar la incidencia de las condiciones acústicas a las zonas afectadas por la Modificación propuesta.

En cualquier caso, por no suponer una alteración sustancial del uso del suelo afectado, ni incorporar nuevos usos o aprovechamientos urbanísticos, se considera que la Modificación propuesta no queda afectada por condicionantes acústicos que pongan en duda su idoneidad.

2.5 Trámite ambiental

El artículo 157 “Trámite ambiental” del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece:

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.

En este caso se está realizando una modificación puntual que no afecta a la ordenación general, ni se realiza planeamiento de desarrollo, ni modificaciones de éstos por lo que se considera que no es necesario el trámite ambiental al no estar la modificación puntual incluida en los supuestos de dicho artículo.

En cualquier caso y de acuerdo al informe del Servicio Territorial de Fomento, en lo referente al trámite ambiental, “debe consultarse al órgano ambiental competente sobre la necesidad o no del trámite y, en caso afirmativo, la modalidad del mismo”.

Con todo lo expuesto en la presente Memoria se presenta como propuesta la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales del municipio de El Maillo, referente a la variación de los retranqueos mínimos en suelo rústico, para las autorizaciones administrativas requeridas de acuerdo a la legislación vigente.

Y para que conste a los efectos oportunos firmo la presente Modificación en Salamanca a 11 de febrero de 2021.

Fdo. Juan Carlos García Alonso
Arquitecto