



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA VELLÉS

Aprobación inicial.

Promotor **Ayuntamiento de La Vellés**

Redactor **Álvaro Sánchez de Miguel, arquitecto**

TÍTULO 1 DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

1 INTRODUCCIÓN

2 MEMORIA INFORMATIVA

- 1 Características del medio físico
- 2 Información sobre el medio urbano
- 3 Estado del planeamiento vigente
- 4 Análisis de la necesidad de normas

3 PLANOS DE INFORMACIÓN

TÍTULO 2 MEMORIA VINCULANTE

- 1 Diagnóstico
- 2 Objetivos
- 3 La estrategia de crecimiento
- 4 Criterios generales de actuación
- 5 Propuestas

TÍTULO 3 NORMATIVA REGULADORA

1 PRINCIPIOS GENERALES.

- 1 Normas generales
- 2 Régimen del suelo
- 3 Determinaciones de ordenación
- 4 normas de parcelación y procedimientos de gestión
- 5 Licencias urbanísticas y declaraciones responsables
- 6 Condiciones generales de la edificación. Definiciones
- 7 Normas de urbanización
- 8 Condiciones generales de los usos

2 CONDICIONES PARTICULARES.

- 9 Normas específicas en suelo urbano. Ordenanzas de edificación.
- 10 Normas específicas en suelo urbano no consolidado. Ordenanzas de edificación.
- 11 Normas específicas en suelo urbanizable.
- 12 Normas específicas en suelo rústico.

TÍTULO 4 PLANOS DE ORDENACIÓN

TÍTULO 5 CATÁLOGO.

1. Normas comunes de protección.
2. Clasificación.
3. Fichas del patrimonio arquitectónico
4. Fichas de los yacimientos arqueológicos

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA VELLÉS.

TÍTULO 1: Documentos de información

Aprobación inicial.

TÍTULO 1 DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

1 INTRODUCCIÓN

1. Finalidad del proyecto.

El presente documento persigue la redacción de Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal afectando tanto al núcleo urbano de su ámbito territorial, como al resto del término municipal.

2. Marco legal.

La Constitución Española de 1.978 encomienda a los poderes públicos la regulación del suelo, de acuerdo, con el interés general para impedir la especulación, según contempla en el Art. 47.

La ley Reguladora del Régimen Local 7/85 señala como competencias de los municipios, la ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, tal y como previene su Art. 25.2 d) mediante la aprobación de los oportunos planes y demás instrumentos, según establece el Art. 50 del Real Decreto 2.568/86 por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales. La Diputación Provincial tendrá como competencias propias la asistencia y la cooperación jurídica, económica y técnica a los Municipios especialmente los de menor capacidad económica y de gestión, indica el Art. 36.1 b) de dicha Ley.

-3-

El Real Decreto legislativo 781/86 de 18 de abril por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes, en materia de Régimen Local, encomienda a la Diputación la cooperación en la elaboración de los Planes Urbanísticos de la competencia municipal, según su Art. 30.5.

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

La Ley 6/86 reguladora de las relaciones entre la Comunidad de Castilla y León y las Entidades Locales establece en que se integran las ayudas económicas de la Comunidad para gastos de inversión en programas de interés común, destacando la ordenación territorial tal como prevé, el Art. 3.2 del Decreto 36/88, que regula la gestión del fondo.

Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, determina que las Normas Urbanísticas Municipales tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, (Capítulo III, Art. 43.) en base a lo cual se redacta este documento.

Ley 10/2002 de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/99.

Decreto 22/2004 de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Según la Disposición Transitorias Tercera de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, la normativa deberá adaptarse la propia ley 5/1999 (en adelante LUCYL). La figura homologada de aplicación serán las Normas Urbanísticas Municipales (Titulo

II, Capítulo III de la LUCYL).

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobada definitivamente el 8 de mayo de 2000.

El hecho sobrevenido de la publicación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, es determinante por sí mismo para declarar la necesidad de la adaptación a dicha Ley.

3. Antecedentes.

La base cartográfica se ha elaborado tomando como referencia los límites establecidos en la cartografía del Instituto Geográfico Nacional, que coincide con la cartografía digital de la Junta de Castilla y León accesible en la plataforma IDECYL.

Una vez definido el término municipal, la base cartográfica se ha completado con:

- El parcelario catastral de urbano y rústico.
- La cartografía informativa de la Diputación de Salamanca.
- Las distintas capas de cultura, medio ambiente, geología, agricultura, energía y minería etc. de la base de Infraestructuras de Datos Espaciales de la JCYL.

Toda la documentación estaba georreferenciada, asegurando así la calidad del documento final.

4. Fines y objetivos.

-4-

Según el Art. 43 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León las Normas Urbanísticas Municipales tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado, así como en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Las determinaciones que pretenden las Normas son las siguientes:

- Preparar de forma anticipada y racional un asentamiento social y económicamente adecuado, resolver los problemas de urbanización ya planteados y prevenir los que puedan surgir en el futuro.
- Evitar la indisciplina urbanística, a través de instrumentos de control de orden urbanístico, que es el otorgamiento de la licencia/declaración responsable por el Ayuntamiento de conformidad con el Planeamiento vigente, tal como prevé la Ley del Suelo. Con dicha actuación se pretende que todos los actos de los particulares que signifiquen una transformación física del suelo o del espacio, sean sometidos al procedimiento que corresponda; dicho precepto se aplicará a las obras de edificación, y en su caso, a las obras de urbanización.
- Detectar el déficit acumulado de infraestructuras, lo que posibilita la coordinación de las inversiones públicas y la justicia en la distribución de la financiación y de los fondos de los Planes Provinciales de Cooperación a las obras y servicios municipales, Fondo de Cooperación y Fondo Europeo de Desarrollo

Regional, entre otros mecanismos de realización de infraestructuras municipales y sistemas generales.

En resumen, se pretenden crear condiciones de vida cualitativamente mejores y, como se contempla en el Título Preliminar de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, se pretende la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación.

5. Tramitación del documento

5.1. Aprobación inicial.

Elaborado el documento y dispuesto para su aprobación inicial, el Ayuntamiento solicitará los informes previos (art. 153 RUCyL); posteriormente, y en el caso de ser de conformidad del Ayuntamiento, se procederá a la Aprobación Inicial, diligenciando el Secretario todos los planos y documentos aprobados (art. 155.3 RUCYL).

El acuerdo de la Aprobación Inicial conlleva la suspensión del otorgamiento de licencias en todo el ámbito de aplicación de la norma (art. 156 RUCYL).

5.2. Información pública.

Mediante la inserción en el Boletín Oficial de Castilla y León, en el de la Provincia, y en uno de los diarios de mayor difusión provincial, se inicia el periodo de información pública del documento aprobado, para que pueda ser examinado por los interesados, presentando las alegaciones que estimen oportunas, en su caso (Art. 155.2 RUCYL).

-5-

5.3. Informe de alegaciones.

Las alegaciones presentadas son informadas por el Equipo Redactor, y sometidas a la aprobación del Ayuntamiento, procediendo en su caso a la introducción en el documento de las modificaciones aceptadas; si éstas fuesen sustanciales, se iniciaría un nuevo periodo de exposición pública (art. 158 RUCYL).

5.4. Aprobación provisional.

El documento resultante se someterá a la aprobación provisional del Ayuntamiento (art. 159 RUCYL), notificando a los alegantes y a los organismos que hayan emitido informes.

5.5. Aprobación definitiva.

El expediente se remitirá a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo para su APROBACIÓN DEFINITIVA (art. 160 RUCYL).

5.6. Entrada en vigor.

El documento aprobado definitivamente entra en vigor a partir de la publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León del acuerdo de APROBACIÓN DEFINITIVA de

la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo (art. 175 y 182 RUCYL).

6. Efectos de la Aprobación.

6.1. Publicidad.

El presente documento será público y cualquier persona podrá consultarlo en el Ayuntamiento, pudiendo los particulares solicitar informe por escrito sobre el régimen urbanístico aplicable (art.146 Ley de Urbanismo de Castilla y León).

6.2. Ejecutividad.

Una vez publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León la APROBACIÓN DEFINITIVA del documento, éste será ejecutivo (art. 182 RUCYL).

6.3. Obligatoriedad.

Los particulares al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento del documento, el cual regirá a todos los efectos para el otorgamiento de licencias (art. 183 RUCYL).

6.4. Legitimación expropiatoria.

La APROBACIÓN DEFINITIVA del documento implicará la declaración de utilidad pública de las obras, y la necesidad de ocupación de los terrenos o edificios.

-6-

2 MEMORIA INFORMATIVA

1 CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO FÍSICO.

1.1 Término municipal.

Municipio situado al Norte de la provincia de Salamanca. Dista 14 km de Salamanca capital, y pertenece a la comarca de La Armuña, formando parte de la Mancomunidad de La Armuña y al partido judicial de Salamanca.

Su término municipal está formado por los núcleos de población de La Vellés y la Urbanización Fuente Vieja; ocupa una superficie total de 25,50 km² y según los datos demográficos recogidos por el INE en el año 2023, cuenta con una población de 517 habitantes.

Presenta límites con los siguientes municipios:

Norte: Arcediano y Aldeanueva de Figueroa.
Este: Pajares de La Laguna, Villaverde de Guareña y Pedrosillo el Ralo
Sur: Castellanos de Moriscos
Suroeste: San Cristóbal de la Cuesta y Monterrubio de la Armuña
Oeste: Castellanos de Villiquera y Negrilla de Palencia

Tiene una altitud media de 812 m.

La Vellés pertenece a Cuenca Sedimentaria en relación a su Unidad Morfoestructural, y al área de Armuña-Peñaranda en cuanto su Unidad Natural

Homogénea.

"Unidad Morfoestructural- Cuenca Sedimentaria:

Geológicamente, esta unidad está recubierta de materiales paleógenos, fundamentalmente al oeste, y neógenos al este, correspondiendo, por tanto, al extremo suroccidental de la cuenca terciaria del Duero La topografía dominante es de formas planas, con pendientes inferiores al 5% en la mayor parte de la unidad El clima dominante es el mediterráneo semiárido en sus variantes frío y fresco. Las temperaturas medias anuales oscilan entre 13.30 C en Ciudad Rodrigo y 10.80 C en el Pantano de Santa Teresa. La mayor oscilación térmica se produce en el extremo oriental, y la menor en la occidental. La precipitación anual oscila entre 400 y 600 mm, presentando los niveles más bajos en el extremo EN, en Villagonzalo 397.3mm.

Desde el punto de vista edáfico, los tipos de suelo más frecuentes son los Luvisoles y Cambisoles. Localizados en el extremo EN de la unidad y en el corredor de Salamanca-Ciudad Rodrigo respectivamente. Son suelos profundos y muy fértiles.

La influencia de la acción antrópica se ha traducido en la degradación del bosque clímax dando lugar, en la porción oriental, a una gran zona deforestada, y a bosques aclarados en la Fosa de Ciudad Rodrigo; en estos bosques se refleja el paso gradual del encinar castellano al quejigal lusitano del centro"

"Unidad Natural Homogénea: - Armuña-Peñaranda:

Geológicamente, la Unidad está recubierta por materiales paleógenos depositados en diferentes épocas; son, por lo general, areniscas situadas al O de la falla Alba-Villoria. Al este de dicha falla se sitúan los materiales Miocenos, arenas arcillas, aunque éstas también son visibles en algunos puntos de la zona occidental. La forma de relieve fundamental es la llanura con pendientes inferiores al 3 %.

-7-

Climáticamente, nos encontramos ante una zona muy homogénea, con características de clima mediterráneo semiárido frío, Los valores de precipitación anual son inferiores a los 500mm, excepto en Valverdón (648.7 mm). La temperatura media anual es de 12 o C, con máximas d 21.80 C en Julio y mínimas de 3.60"C en Diciembre.

Desde el punto de vista edáfico, las unidades de suelos dominantes son los Luvisoles y los Cambisoles, distinguiéndose numerosas subunidades de cada una de ellas Esta diversidad resulta, en parte, de la fuerte intervención humana a través de actividades como el laboreo y el abonado. Los suelos son de elevada fertilidad, neutrosos ligeramente básicos, con un aceptable o alto contenido de elementos nutritivos, si bien son pobres en materia orgánica y nitrógeno, y de elevada capacidad de retención de agua.

La vegetación de esta zona asigna a la serie supra-mesomediterránea-guadarrámica ibérica soicicola de la encina Junipero oxicedri-Querceto rotundifoliae sigmentum. Pero la mayor parte de la superficie está completamente deforestada, quedando la vegetación natural reducida a comunidades de malas hierbas de cultivo a las comunidades de las riberas de los cursos de aguas y a los bosques de encina, mas o menos aclarados en el NO y SE. El uso principal es la Unidad Agrícola, distinguiéndose dos zonas, una con cultivos de secano~ cereales, y otra

con cultivo de regadío. El ganado, no muy abundante, está estabulado y no domina ninguna especie panicular. Los usos industriales y los servicios están ligados a la ciudad de Salamanca, centro de primera magnitud, siguiéndole a gran distancia Peñaranda.”

1.2 Vegetación y fauna.

La cobertura vegetal actual existente en el territorio municipal dista mucho del ideal climático presentado en el apartado precedente. La secular dedicación agropecuaria de la comarca de La Armuña, dada la buena calidad de sus suelos, ha jugado un papel determinante en la desaparición de los bosques autóctonos primigenios de encinas, de los cuales hoy en día solo quedan los topónimos de los parajes que aparecen en los mapas topográficos del municipio, como “Las Dehesas”, dando paso a amplias extensiones de cultivo en las que permanecen puntuales muestras del manto vegetal originario.

La vegetación natural arbórea se ha visto por tanto drásticamente reducida, pudiendo tan solo observar en la actualidad ejemplares arbóreos que han sido plantados a lo largo del tiempo por el hombre. Aún pueden encontrarse formaciones arbustivas diversas, en zonas que han permanecido sin cultivar, pero es la vegetación herbácea la que mayor protagonismo cobra por la presencia de las especies cultivadas y comunidades de hierbas ruderales y nitrófilas que crecen en las lindes de las parcelas agrícolas. En las fajas laterales de algunos cauces se desarrollan puntualmente pastos, con una gran importancia ecológica y biológica, por ser estas formaciones muy escasas en la comarca de La Armuña.

En las zonas residenciales de La Vellés o Urbanización Fuente Vieja se observan árboles ornamentales y frutales dispersos como melocotonero (*Prunus persica*), ciprés (*Cupressus sempervirens*), cerezo japonés (*Prunus serrulata*), tilo (*Tilia platyphyllos*), nogal (*Junglas regia*), higuera (*Ficus carica*), laurel (*Laurus sp.*), castaño de indias (*Aesculus hippocastanum*), acebo (*Ilex aquifolium*), madroño (*Arbutus unedo*), cerezo (*Prunus avium*), arizonica (*Cupressus glabra*), sauce llorón (*Salix babilonica*), pinos (*Pinus pinea*), etc.

-8-

La fauna como componente vivo por excelencia ocupa un lugar predominante en la descripción del medio biótico de la zona estudiada. Al objeto de ofrecer una visión lo más completa posible del contingente faunístico que actualmente puebla la superficie de estudio se ha recurrido a diversas fuentes, como son la *Base de Datos de Vertebrados de España*, elaborada por el Ministerio de Medio Ambiente - hoy denominado Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico-, los *Atlas de distribución de Mamíferos, Aves, Reptiles y Anfibios*, publicados también por el Ministerio, la información extraída de los trabajos de campo llevados a cabo *in situ* y de la bibliografía relativa a la provincia de Salamanca, consultada al efecto.

1.3 Orografía.

Topográficamente el término municipal es bastante llano, con suelo de buena calidad para la agricultura, característica de la zona del a Armuña, donde está ubicado.

1.4 Hidrografía.

Perteneciente como casi toda la provincia a la cuenca del Duero, está comprendido dentro de la subcuenca del Tormes.

El término municipal está surcado por pequeños arroyos y regatos de carácter estacional.

1.5 Clima.

El municipio queda enmarcado dentro del clima continental con temperaturas extremas entre los meses de invierno y verano, con un régimen de precipitaciones más bien escaso; destaca por las fuertes nieblas en los meses de invierno y otoño.

1.6 Usos del suelo.

Los usos que se observan son los siguientes:

Cultivos de secano:

Constituyen el uso predominante en el término. Se destinan fundamentalmente al cultivo de las legumbres (lenteja y garbanzo) y cereales, representando la casi totalidad de la superficie del término municipal.

Cultivos de regadío:

Se encuentran pequeñas superficies de regadío muy próximas al núcleo urbano, y otras superficies mayores dispersas con riego procedente de pozos.

Zonas arboladas

En la actualidad en el municipio de La Vellés solo se pueden observar ejemplares arbóreos que han sido plantados a lo largo del tiempo por el hombre. Aún pueden encontrarse formaciones arbustivas diversas, en zonas que han permanecido sin cultivar, pero es la vegetación herbácea la que mayor protagonismo cobra por la presencia de las especies cultivadas y comunidades de hierbas ruderales y nitrófilas que crecen en las lindes de las parcelas agrícolas. En las fajas laterales de algunos cauces se desarrollan puntualmente pastos, con una gran importancia ecológica y biológica, por ser estas formaciones muy escasas en la comarca de La Armuña.

1.7 Elementos de interés en suelo rústico.

Del informe arqueológico realizado, se constata la existencia de los siguientes yacimientos arqueológicos:

1. Yacimiento Aldealhama
2. Yacimiento Aldealhama Sur
3. Yacimiento Pedraza ((límitrofe con el término de Castellanos de Moriscos)
4. Yacimiento Los Melgares
5. Yacimiento Prado de Abajo
6. Yacimiento Francos / El Franco I

7. Yacimiento Francos / El Franco
8. Yacimiento de Las Canteras (límitrofe con el término de San Cristóbal de la Cuesta)
9. Yacimiento de Barro Vago (límitrofe con el término de Castellanos de Villiquera)

1.8 Redes de comunicación.

La principal vía de acceso a la localidad desde la capital es la carretera SA-605, que discurre entre Salamanca y Toro (Zamora).

Adicionalmente, se puede acceder por la carretera SA-601: por el sureste, desde la Autovía de Castilla (A-62), tomando la salida 225, o bien desde la N-620 a partir de Pedrosillo el Ralo.

Por el noroeste, desde la Autovía Ruta de la Plata (A-66), tomando la salida 322 hacia La Vellés, o bien desde la N-630, tomando el desvío hacia Topas y La Vellés.

2 INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO

2.1. Estructura urbana.

El núcleo de población se encuentra ubicado en uno de los márgenes de la carretera SA-605, aunque ya se ha producido el salto de la carretera, éste ha sido de forma más bien puntual, con la Iglesia en el centro; el casco tradicional está bastante compactado por la edificación, y las manzanas son de tamaño regular.

-10-

2.2. Asentamiento de la población.

La población del municipio se concentra prácticamente en un único núcleo de población. Existe una urbanización denominada "Fuente vieja", alejada del núcleo urbano, y destinada a primera y segunda residencia, así como dos zonas de asentamiento irregular en suelo rústico, las cuales serán objeto de remisión a un plan especial.

- Estructura Territorial:

Actualmente la población se concentra en el núcleo urbano de La Vellés, estando en descenso desde 1.970 a 1991, y presentando un ligero repunte en los últimos censos; el actual según el INE establece una población de 517 habitantes. La densidad municipal es actualmente de 21,53 hab/km².

- Estructura de la Propiedad:

La propiedad está distribuida siendo el tamaño de sus parcelas pequeñas y bastante distribuidas acusándose esto en las inmediaciones del casco urbano.

- Estructura económica:

Prácticamente el 100% de la población activa se dedica principalmente a la

agricultura. La propiedad rústica está muy distribuida en fincas de tamaño medio y pequeño, siendo su régimen general el de propiedad.

- Estructura demográfica:

De los datos disponibles se deduce que la población en estos últimos años es bastante estable. La tendencia desde los años 60 hasta los 90 era claramente descendente, aunque desde entonces hasta la actualidad ha sufrido un leve repunte debido fundamentalmente al desarrollo económico del municipio por la mejora de la comercialización de los productos agrícolas, en especial las legumbres, sin olvidar el auge urbanístico debido a la cercanía del municipio a la capital de la provincia.

La población actual es de 517 habitantes, equilibrada por sexos.

2.3. Usos del suelo urbano.

Según los censos de viviendas del núcleo de La Vellés tenemos los siguientes datos:

El número de viviendas en 2011 era de 445 (Fuente: www.ine.es).

Analizada la evolución demográfica, se puede concluir que hubo cierta estabilidad hasta los años 60, si bien, a partir de dicha década, la población ha ido aumentando ligeramente alcanzando los 517 habitantes actuales (www.ine.es), de lo que se deriva el leve repunte de la misma.

-11-

También existe un número de edificaciones sin precisar cuyo uso está destinado a funciones varias como naves, servicios y dotacionales. Existen explotaciones ganaderas de carácter familiar en el casco tradicional, así como almacenes agrícolas en el casco y en los bordes. Existe un pequeño número de actividades comerciales.

2.4. Tipología y estado de la edificación.

El casco tradicional

Las características tipológicas de la parte antigua es la formación de manzanas irregulares con patios utilizados para anejos de uso agrícola. Los edificios generalmente de una o dos plantas cuyos elementos constructivos característicos son el ladrillo de tejar y el adobe que constituyen muros de carga y las cubiertas se resuelven con entramados de madera y teja cerámica curva tipo árabe. Existe una **clara tendencia en el centro del municipio a preservar la tipología edificatoria característica** del mismo, que se puede ver en las reformas y rehabilitaciones de las edificaciones existentes.

Las edificaciones de nueva planta tienden a ser de tipo suburbano "tipo chalet" con dos plantas y zona destinada a jardín exterior aunque siguen manteniendo en algunos casos dependencias en la planta baja para usos agrícolas o garaje. La estructura pasa a ser de hormigón con fachada de ladrillo visto o enfoscado.

El estado de la edificación es, por lo general, aceptable aunque existen algunas

viviendas en estado prácticamente de ruina, y otras construcciones de carácter agropecuario y tapias en estado precario por abandono.

Desarrollos en torno al casco

Actualmente la actividad edificatoria es muy escasa. Aunque existen varias promociones de viviendas adosadas y pareadas relativamente recientes, fundamentalmente en el perímetro del casco, cercanas a las vías de comunicación. Existe una urbanización denominada Fuente Vieja a 3 km del casco urbano conformada por viviendas de segunda residencia.

Red viaria.

La principal vía de acceso a la localidad desde la capital es la carretera SA-605, que discurre entre Salamanca y Toro (Zamora).

Adicionalmente, se puede acceder por la carretera SA-601: por el sureste, desde la Autovía de Castilla (A-62), tomando la salida 225, o bien desde la N-620 a partir de Pedrosillo el Ralo.

Por el noroeste, desde la Autovía Ruta de la Plata (A-66), tomando la salida 322 hacia La Vellés, o bien desde la N-630, tomando el desvío hacia Topas y La Vellés.

La carretera SA-601 que comunica el municipio con Pedrosillo El Ralo, atraviesa el municipio de norte a sur (Calle Zapardiel), teniendo la consideración de travesía, aunque anteriormente era la calle denominada CarreanCHA la que tenía la consideración de travesía.

Las dimensiones de las calzadas, teniendo en cuenta la escasa intensidad de tráfico, resultan adecuadas para el uso actual, circunstancia que no se cumple en su totalidad en el tramo urbano de la SA-601 que registra mayor tráfico y en algún punto resulta estrecha.

-12-

Análisis del grado de transformación interior.

Dentro lo considerado como suelo urbano, de lo expuesto anteriormente, se deduce que hay zonas con un mayor número de nuevas construcciones, y donde éstas predominan sobre las tradicionales. Aun siendo así, el casco conserva gran número de ejemplos de arquitectura vernácula y otros que siendo más recientes adaptan sus alturas, su morfología, composición, etc. a esos criterios tradicionales. Existen numerosos ejemplos con muros y tapias de ladrillo y piedra, y otros donde habiendo desaparecido estos materiales, se conserva la composición de los huecos, o bien tiene nuevos elementos respetando el criterio del diseño original; todo ello conforma una imagen del municipio que le confiere cierto valor histórico, el cual podrá servir de base para potenciar el interés turístico, la llegada de nuevos habitantes, o el simple asentamiento de los nativos.

2.5. Valoración del patrimonio urbano y arquitectónico.

2.5.1 Capacidad de acogida de suelo urbano:

Actualmente el Suelo Urbano de La Vellés no ha crecido demasiado ni de forma muy genérica, salvo en dos zonas, que si ha experimentado un mayor desarrollo, la zona de la carretera SA-605 y al sur del municipio y salida de la carretera que

conduce a Pedrosillo el Ralo, el resto del núcleo está bastante restringido al suelo considerado como urbano hasta la actualidad, incluso existen zonas clasificadas como urbanas que no se han desarrollado.

2.5.2 Grado de Urbanización:

El grado de urbanización es bastante bueno ya que casi todo el núcleo está dotado de servicios y su mayor carencia en este sentido es la existencia de calles mal pavimentadas.

2.5.3 Equipamiento urbano.

Las dotaciones y equipamientos de que dispone el casco urbano son las siguientes:

Servicios administrativos:	Ayuntamiento.
Instalaciones deportivas:	Frontón. Campo de Tiro.
Equipamiento socio- sanitario:	Consultorio médico.
Equipamiento educativo:	Guardería.
Otros equipamientos:	Asociación Juvenil. Centro Municipal de Cultura Centro Municipal Polivalente Cementerio. Velatorio Municipal Iglesia Parroquial.

-13-

2.5.4 Servicios básicos.

- Abastecimiento de Agua:

En el Registro de Aguas de Confederación Hidrográfica del Duero figura que el Ayuntamiento de La Vellés dispone de concesión de aguas subterráneas para abastecimiento de la población, otorga un volumen máximo anual de 70.785 m³/año y un caudal medio equivalente de 2,24 l/s con destino al abastecimiento de la población de la Vellés (570 habitantes y cabaña ganadera).

Para la urbanización de Fuente Vieja con una población de 300 habitantes equivalentes, dispone de concesión de aguas subterráneas con destino a abastecimiento "Sector U.R.-5" en el término municipal de la Vellés, otorgada a Lemera, S.L. En dicha concesión se concede un volumen máximo anual de 24.090 m³ con destino a abastecimiento de la urbanización "Sector U.R.5" (actual Urbanización Fuente Vieja), en término municipal de la Vellés (Salamanca). La captación de las aguas se realiza en una toma, sondeo de 200 m. de profundidad, situado dentro de la urbanización, en el entorno de las coordenadas UTM, ETRS89 huso 30 X: 282212; Y: 45548597.

- Alcantarillado:

El núcleo urbano de La Vellés, con una población de 645 habitantes equivalentes, dispone de un tratamiento con humedales artificiales. El diseño y dimensionamiento es correcto para la población actual.

Urbanización Fuente Vieja, con una población de 300 habitantes equivalentes, dispone de un tratamiento con Tanque IMHOFF y Pozo O.M.S. que se considera adecuado para la población declarada.

La red de saneamiento, por tanto, cubre todas las necesidades del núcleo; según reflejan los planos de información, está parcialmente separada la canalización de pluviales que vierte al arroyo y la de fecales realizada en hormigón centrifugado, o en PVC según tramo, que vierte a la depuradora, que a su vez desagua al arroyo.

- Pavimentación:

La red viaria de forma irregular se encuentra en su mayor parte pavimentada mediante tratamiento de aglomerado asfáltico y firme de losa de hormigón.

- Alumbrado:

La empresa suministradora es Iberdrola y la tensión es de 220 V. que cubre las necesidades de todo el núcleo con lámparas led en su mayoría, siendo su calidad de alumbrado buena.

- Energía Eléctrica:

Iberdrola suministra la red de alta que mediante transformadores dota al núcleo en su totalidad de energía a una tensión en su mayoría de 220 V. siendo bueno el estado de la red y la calidad del servicio. Existe el problema del tendido aéreo, de manera que la instalación en muchas ocasiones atraviesa las calles de unas fachadas a otras.

-14-

Por las informaciones recabadas, las infraestructuras y los servicios existentes son suficientes para los usos y densidades que actualmente presenta el casco urbano.

2.5.5. Relevancia histórico-artística y cultural.

Se observan los siguientes elementos singulares de especial relevancia, además del propio trazado de las calles, sus alturas, su tipología edificatoria y materiales y técnicas de construcción lo que como conjunto posee una cierta riqueza:

- Iglesia parroquial de Santa Ana del SVII-XIX
- Diversos edificios de carácter residencial recogidos en el catálogo según los diferentes grados de protección.
- Frontón de sillares de piedra
- Restos de la ermita de La Antigua y la fuente del mismo nombre.
- La capilla de los Almaraz.
- Restos de viacrucis

3 ESTADO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

3.1. Planeamiento Vigente.

El municipio de La Vellés está regulado urbanísticamente por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Vellés, aprobadas según acuerdo de fecha 8 de mayo de 2.000, y publicadas el 22 de agosto de 2.000.

Posteriormente se han aprobado siete modificaciones de dichas Normas, y el plan parcial del sector UR.5 (Urbanización Fuente Vieja).

3.2. Grado de Cumplimiento.

El grado de cumplimiento del documento existente, en términos generales, es aceptable, aunque se queda insuficiente, sobre todo en las zonas de ensanche, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

3.3. Capacidad de gestión urbanística.

El Ayuntamiento no cuenta con un técnico municipal propio para su asesoramiento, y se apoya hasta el momento en los servicios de asesoramiento urbanístico de la Mancomunidad de la Armuña.

4 ANÁLISIS DE LA NECESIDAD DE LAS NORMAS.

Puesto que ha transcurrido tiempo suficiente desde la aprobación del planeamiento vigente para juzgar globalmente los objetivos alcanzados, se plantean por el Ayuntamiento algunas consideraciones a tener en cuenta para el nuevo documento:

Las características del planeamiento vigente hacen que éste se centre en la delimitación de áreas con las infraestructuras necesarias para la edificación de manera directa, respondiendo a corto plazo a las previsiones de crecimiento del casco urbano; igualmente se habían clasificado numerosos sectores de suelo urbanizable que fueron posteriormente desclasificados por la Ley 7/2014, dejando al municipio limitado en posibles crecimientos.

En el casco urbano consolidado, las ordenanzas de edificación son relativamente sencillas, pero se propone una simplificación de los usos y parámetros que clarifiquen las actuaciones posibles, respetando un criterio que integre las nuevas construcciones con las ya existentes y los objetivos que fija el RUCyL. Es especialmente interesante plantear un catálogo extenso que permita conservar la imagen del casco, cuyas edificaciones presentan cierto interés histórico, como demuestran las abundantes rehabilitaciones que han conservado tapias, fachadas, materiales y composiciones que tenían las construcciones anteriores.

También resulta interesante la posibilidad de resolver el problema que presenta la gran manzana al norte, con fachadas de enormes longitudes cuya resolución requiere ejecutar una calle de nueva apertura; algo similar ocurre en la zona sur, donde abundan construcciones dispersas que precisan de una planificación para su ordenación.

También se expone la necesidad de trazar un posible desarrollo industrial junto a la carretera, donde se puedan asentar empresas vinculadas a la agricultura y alimentación, de forma que se pueda formar un pequeño clúster de la legumbre junto al casco urbano, pero diferenciado del entorno residencial.

En el suelo rústico, al margen de las protecciones que fije la normativa

sectorial, se precisa delimitar con urgencia los dos asentamientos irregulares, con el fin de evitar su crecimiento y reglar la situación de las viviendas ya existentes.

Por lo tanto, este documento se sustenta en las propuestas municipales y se pretende que resulte de gran interés para incentivar del futuro planeamiento de desarrollo.

Resulta de gran importancia su difusión, explicación y debate. Sería de gran interés que las sugerencias al presente documento se presenten acompañadas de un plano de situación de la parcela en cuestión.