
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VILLAMAYOR

Documento para Aprobación Parcial Definitiva. Julio 2010

MEMORIA INFORMATIVA

INDICE

TITULO I. ANÁLISIS TERRITORIAL	3
CAPÍTULO I.- CARACTERÍSTICAS NATURALES Y AMBIENTALES DEL MUNICIPIO	3
CAPÍTULO II.- VALORES CULTURALES	6
TITULO II. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS	8
CAPÍTULO I.- POBLACIÓN Y EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA	8
CAPÍTULO II.- SECTORES ECONÓMICOS Y PRODUCTIVOS	10
TITULO III. ANÁLISIS URBANO	12
CAPÍTULO I.- ESTRUCTURA URBANA Y ESPACIOS SIGNIFICATIVOS	12
CAPÍTULO II.- EDIFICACIÓN Y TEJIDOS URBANOS	13
CAPÍTULO III.- EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA	15
CAPÍTULO IV.- EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES DE SUELO PARA ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	16
CAPÍTULO V.- EVOLUCIÓN DEL MERCADO DEL SUELO	17
TITULO IV. DIAGNÓSTICO DE PLANEAMIENTO	18
CAPÍTULO I.- PLANEAMIENTO VIGENTE. GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES	18
CAPÍTULO II.- PLANES ASUMIDOS TOTAL O PARCIALMENTE	19
CAPÍTULO III.- PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN SECTORIAL DE APLICACIÓN	21
TITULO V. EVALUACIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS	22
CAPÍTULO I.- INFRAESTRUCTURAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL	22
CAPÍTULO II.- DOTACIONES EXISTENTES. SISTEMAS GENERALES	25
CAPÍTULO III.- NECESIDADES DE LA POBLACIÓN	28
TITULO VI. MOVILIDAD URBANA E INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	29
CAPÍTULO I.- ESTRUCTURA URBANA Y ESPACIO PÚBLICO	29
CAPÍTULO II.- SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO.....	30
TITULO VII. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL	31
CAPÍTULO I.- PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES DEL MUNICIPIO	31

TÍTULO I.- ANÁLISIS TERRITORIAL

Capítulo I.- Características naturales y ambientales del municipio.

El municipio de Villamayor es colindante con el término municipal de Salamanca, estando sus respectivos cascos urbanos distanciados unos 4 kilómetros. Está delimitado al Norte por los términos municipales de Valverdón y de Castellanos de Villiquera, al Sur por el término de Salamanca; al Este por el término de Villares de la Reina y por el río Tormes en el Oeste, que le bordea de Norte a Sur y le separa de los términos de Doñinos de Salamanca, Carrascal de Barregas y Florida de Liébana.

En el ámbito general de la Cuenca del Tormes, en el que Salamanca ocupa una posición preeminente como centro comarcal; Villamayor, junto con otros trece municipios, se encuentra fuertemente afectada por el área de influencia de la capital.

Por el sur del término pasa la autovía a A-62. En este punto se encuentra un cruce a distinto nivel que enlaza esta carretera con la que comunica la capital con Ledesma; la cual se convierte en el eje principal de comunicaciones que atraviesa el municipio de sur a norte y, en torno al cual, se ha desarrollado tradicionalmente el casco urbano.

Desde el casco urbano parte otra de las vías de comunicación principales del municipio, cual es el Camino de Gudino, que tradicionalmente comunicaba este casco con la ribera del Tormes y las granjas allí asentadas. Hoy en día sirve de conexión con el gran desarrollo que ha supuesto el sector 14, del Campo de Golf. Es en torno a este camino donde se han ido implantando nuevas colonias residenciales.

En este capítulo es importante reseñar la existencia de tres usos que, por sus especiales características, su extensión y el impacto que generan en el entorno inmediato, afectan en gran medida el desarrollo de Villamayor, condicionando cualquier planteamiento urbanístico.

En primer lugar la existencia de una gran central eléctrica situada entre el casco urbano y la carretera de Portugal, a la cual llegan líneas de transporte de alta tensión y de la que, a su vez, parten otras líneas de alta y media tensión. Estas líneas cruzan todo el término municipal y, de una forma alarmante, parte del casco urbano edificado.

En segundo lugar, y muy próximo a esta central, se encuentra el vertedero municipal de la ciudad de Salamanca, el cual ocupa 25 hectáreas, totalmente valladas y que ya no está en uso, habiendo sido sustituido por el CTR de Gomecello.

Finalmente tenemos que hacer referencia a la existencia de la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Salamanca, situada junto al Tormes, al sur del término municipal, en donde termina el Colector General Norte; si bien existen discrepancias en cuanto a si los terrenos que ocupa pertenecen al término municipal de Salamanca o al de Villamayor.

GEOLOGÍA

La mayor parte del territorio de la zona se asienta sobre terrenos paleozoicos (Cámbrico y Silúrico). Dentro de las formaciones terciarias, el Paleógeno (Eoceno y Oligoceno sin diferenciar) se localiza en el Noroeste y Sudeste de la zona. Coexistiendo con el Paleógeno, aparecen en la zona formaciones y pliocénicas.

Los depósitos diluviales del cuaternario siguen el curso del río Tormes y otros ríos y arroyos que recorren la zona, siendo escasos los depósitos aluviales del Holoceno en dichos cauces.

Se localizan en el Cámbrico las pizarras inferiores; en el Silúrico, las pizarras superiores y cuarcitas; en el paleógeno, conglomerados, arcosas, areniscas y margas; sobre la formación pliocénica se asientan depósitos de arena, arcillas

Según un estudio geológico basado en una columna de estratificación realizado en las inmediaciones del vertedero municipal, situado al sur del municipio, podemos decir que la litología dominante (arenas de grano grueso a muy fino), la abundancia de limo con matriz, y el hecho de que el tamaño va disminuyendo cuando subimos en la serie, hace pensar en un río. Un río que por sus estructuras (ripples) era de velocidad de sedimentación baja.

La parte sur del término está encuadrada dentro de una cuadrícula minera en parte de la cual se encuentra la famosa arenisca de Villamayor, fuente de riqueza tradicional del municipio y del entorno próximo. Se adjunta como plano de información el Estudio Geológico facilitado por el Servicio Territorial de Industria, Sección Minas. En este plano se puede ver la extensión del yacimiento de piedra de Villamayor, formado por areniscas de Villamayor, y areniscas blancas, que aparecen junto a limos y arcillas rojas y amarillentas. La veta principal del yacimiento discurre en dirección noreste sudoeste, desde el casco tradicional hasta el sector 14. El resto del suelo situado en la zona sur del término está formado principalmente por arcillas rojas, arenas, cantos y bloques cuarcíticos, y por arenas y areniscas.

TOPOGRAFÍA

Es un terreno bastante plano en la mayor parte de su término, si bien presenta cortes que corresponden a la explotación de las canteras de Villamayor. Al noreste encontramos la zona de mayor altura del municipio descendiendo muy suavemente hacia el Sur y en dirección al Tormes.

La altitud media de la zona oscila entre los 800 y los 950 metros, siendo más elevada en el sur y descendiendo en la cuenca del Tormes hasta los 770 metros. El núcleo urbano se sitúa a una altitud de 782 m. sobre el nivel del mar.

HIDROLOGÍA

El cauce fundamental que atraviesa el término es el del Tormes, que discurre en dirección Norte-Sur. De mucha menor entidad encontramos el Arroyo del Valle, en dirección Este Oeste, que une los terrenos del Prado Boyal con el Río Tormes.

Las aguas superficiales procedentes de las precipitaciones naturales y de las excedentes de riego se concentran en forma de escorrentía superficial discurriendo a favor de la pendiente en dirección al río, que constituye el nivel base de toda la zona.

VEGETACIÓN Y CULTIVOS EXISTENTES

Según datos del Censo Agrario, el total de la superficie del término es de 16 km².

De esta superficie los terrenos situados al este de la carretera de Ledesma y los que están al sur del casco urbano se dedican fundamentalmente a los cultivos de secano; mientras que los que están situados al noroeste, más próximos al Tormes, son de regadío

La masa forestal está constituida predominantemente de diferentes especies arbóreas de cierta importancia, tanto por su extensión como por su variedad, junto a la ribera del río Tormes. También existen algunas concentraciones de chopos, viejos y descuidados, en alguna granja cerca del casco, si bien no se le puede catalogar como de masa forestal propiamente dicha.

CLIMATOLOGÍA

A través de los datos de las temperaturas mensuales medidas en el observatorio de Matacán, el más cercano, podemos obtener las conclusiones siguientes:

- Existen fuertes saltos térmicos en el mismo día, con fuertes oscilaciones en casi todas las estaciones, salvo el otoño que es más equilibrado.
- El invierno es prolongado y frío. La primavera corta, con fuertes vientos e inestable.
- El clima es continental, inviernos largos y rigurosos, con riesgos de heladas abundantes e importantes nieblas y los veranos cortos, con fuertes contrastes entre el día y la noche.

Temperaturas mensuales, estaciones y anuales

MESES	MEDIA	MÁXIMA ABSOLUTA	MÍNIMA ABSOLUTA
DICIEMBRE	4,1	8,1	0,1
ENERO	3,7	7,9	-0,4
FEBRERO	5,4	10,2	- 0,5
INVIERNO	4,3	8,7	-0,27
MARZO	7,3	13,2	1,5
ABRIL	9,6	15,7	3,6
MAYO	13,4	20,1	6,7

PRIMAVERA	10,1	16,3	3,9
JUNIO	17,8	25,2	10,4
JULIO	21,0	29,3	12,7
AGOSTO	20,3	28,5	12,1
VERANO	19,7	27,7	11,7
SEPTIEMBRE	17,5	24,9	10,1
OCTUBRE	12,3	18,5	6,2
NOVIEMBRE	7,0	12,0	2,0
OTOÑO	12,3	18,5	6,1
AÑO	11,6	17,8	5,5

Días de lluvia superior a 1 mm, humedad relativa media y días de nieve (período 1.961 - 1.990).

MESES	DR	H	DN
DICIEMBRE	9,6	86	1,8
ENERO	10,5	85	2,0
FEBRERO	10,5	78	1,9
INVIERNO	20,6	-	-
MARZO	9,3	69	1,8
ABRIL	10,7	66	0,8
MAYO	10,0	62	0,4
PRIMAVERA	30	-	-
JUNIO	7,3	58	0
JULIO	3,4	50	0
AGOSTO	2,8	53	0
VERANO	38,7	-	-
SEPTIEMBRE	6,0	62	0
OCTUBRE	8,8	74	0
NOVIEMBRE	9,9	82	0,6
OTOÑO	24,7	-	-
AÑO	98,8	69	9,3

Capítulo II.- Valores culturales.

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

El Inventario Arqueológico de la provincia de Salamanca realizado por la Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León, incluye una relación de todos los yacimientos existentes y sus características, así como las medidas a adoptar en cuanto a su protección.

Dentro de nuestro término municipal se encuentran dos yacimientos arqueológicos datados, se trata del Canto y del Teso San Miguel.

Se incorpora un estudio arqueológico con una serie de medidas de protección establecidas que, a efectos de aplicación del Plan, tendrán el carácter de normativa de obligado cumplimiento.

PATRIMONIO CULTURAL

No existen edificios catalogados expresamente como Bienes de Interés Cultural en el pueblo, aunque sí algunos edificios y elementos singulares a destacar como arcos, escudos, etc. Prácticamente el único elemento a resaltar es la Iglesia Parroquial, de San Miguel, del siglo XVII.

Destaca también la existencia de tres molinos, situados en terreno de dominio público hidráulico, el Molino de la Alquería de la Moral, el Molino de Gudino y el Molino El Canto.

El primero de ellos se integra dentro de la Alquería de la Moral, complejo formado por varias viviendas de propiedad privada. Su estado de conservación tanto exterior como interior es de notable calidad.

Edificio de dos plantas, con unas dimensiones aproximadas de 10 por 6 metros, su fecha de construcción parece situarse a finales del siglo XIX. Destaca la conservación de la totalidad de la maquinaria en su interior, si bien al ser ésta de madera, corre grave riesgo de deterioro. Esto también afecta a la techumbre interior; en el exterior el tejado de madera ha sido sustituido por otro de fibrocemento.

Junto con la maquinaria, también se puede apreciar la presencia de aperos tradicionales relacionados con las actividades propias del molino como son los cangilones.

Finalmente, y pese a hallarse cubierto parcialmente de vegetación, se aprecia con toda claridad el embarcadero en el río Tormes, por donde llegaba el grano y el pienso para ser molido en las muelas.

El Molino de Gudino está situado en las proximidades de la Alquería de Gudino. Su estructura interior, de madera, presenta un deficiente estado de conservación, por lo que se está degradando muy rápidamente.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Puede ser muy amplio o más restringido. Teniendo en cuenta que la ley lo define como un aspecto dentro de las Determinaciones de Ordenación General, entendemos que debe ser tremendamente restrictivo y afectar a aquellos edificios o conjuntos edificados cuya conservación pueda tener un interés supralocal, o que sean representativos de las formas de construcción tradicionales.

TÍTULO II.- CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.

Capítulo I.- Población y evolución demográfica.

Al igual que la inmensa mayoría de los municipios de nuestra comunidad, Villamayor sufrió un crecimiento poblacional discreto, pero, continuo entre los años 20 y 70 del siglo XX, pasando de 538 habitantes en 1920 a 1.019 en 1970. Posteriormente se produjo un primer éxodo hacia las zonas más industrializadas del país, Madrid, Cataluña y País Vasco, que en las últimas décadas se orientó más hacia la capital, punto de atracción por su proximidad y la cantidad y calidad de los servicios.

Este flujo migratorio sufrió una seria deceleración en la década de los 80, que se acabó transformando en un proceso inverso durante la década siguiente.

Esta vuelta de la población al municipio tuvo varios orígenes que actuaron de forma simultánea y coordinada, como fueron la implantación de algunas pequeñas empresas familiares que han creado bastantes puestos de trabajo; la propia proximidad a la capital y la mejora de la calidad y nivel de vida que permite vivir en Villamayor aunque se trabaje en Salamanca; la mejora de los propios servicios municipales; la vuelta de los emigrantes, con la consiguiente mejora o reconstrucción de la vivienda de sus padres, etc.

Este proceso se está acentuando mucho más en los últimos años, existiendo evidentes indicios de que va a continuar con gran fuerza. Ello se debe a los efectos sinérgicos que producen dos o tres factores significativos, junto con todos sus efectos colaterales.

En primer lugar, la importante mejora económica que ha experimentado el conjunto del país, lo que implica, por un lado la no necesidad de irse de Salamanca para encontrar trabajo, y por otro lado la preocupación de los ciudadanos en mejorar su calidad de vida, puesto que la necesidad económica básica ya está cubierta.

En segundo lugar, está el redescubrimiento del pueblo como hábitat, donde se vive mejor que en la capital.

En tercer lugar, la mejora de las comunicaciones con la capital, tanto privadas como públicas, y de los servicios que presta el propio municipio de Villamayor.

El desarrollo de la ciudad de Salamanca, ha incidido en los municipios próximos a ella, provocando una fuerte relación de servicio y de dependencia hacia ella. Estas circunstancias se han producido de una manera especial en Villamayor, habiéndose convertido en una nueva área residencial, aún manteniendo su propia actividad industrial, principalmente derivada de la piedra. También se mantienen los usos agrícolas, aunque cada vez con una mayor incertidumbre derivada de la coyuntura europea.

Por último, pero no menos importante, la implantación del Campus Tecnológico y Científico de la Universidad de Salamanca ha puesto en marcha una serie de sinergias que

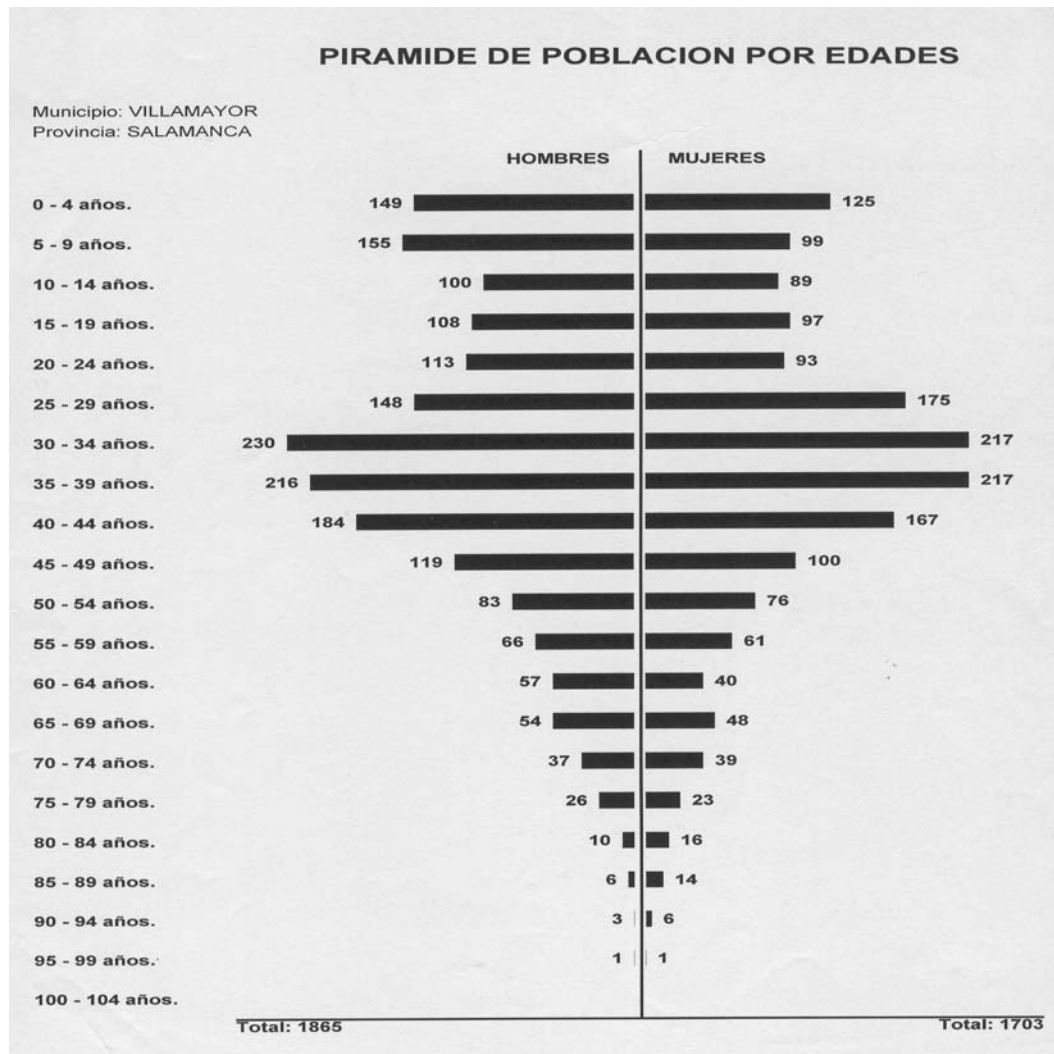
incentivan aún más la protección de Villamayor como un espacio urbano moderno en el que se complementan los usos residenciales con los dotacionales y tecnológicos.

Consecuentemente, este proceso de repoblación produce demandas importantes en las infraestructuras, comunicaciones viarias, equipamientos, etc., exigiendo por parte de los ciudadanos, soluciones rápidas y urgentes.

La composición de la población es relativamente homogénea y se compone de forma predominante, por matrimonios con edades comprendidas entre 25 y 45 años, configurando grupos familiares medios de 3-4 personas por familia; si bien en los últimos años se está acentuando el fenómeno de las familias monoparentales, por lo que este índice ha bajado significativamente.

La distribución de la población por sexos resulta, en general, equilibrada. El porcentaje de varones es ligeramente superior al de mujeres hasta los 80 años. Por encima de estos grupos de edad predominan las mujeres sobre los varones.

Fuente: Ayuntamiento de Villamayor (26-04-2005)



La pirámide de población de Villamayor acusa una tendencia al rejuvenecimiento en función del proceso migratorio en que se encuentra inmerso el municipio, proceso que

tiende a consolidarse en base, tanto a las actuaciones urbanísticas en desarrollo en el municipio, como a la dinámica del mercado inmobiliario en la cercana capital.

En la actualidad están censados unos 6.000 habitantes, pero se calcula que los residentes permanentes en el municipio rondan los 8.500, cantidad que se dobla si sumamos la población estacional. Estos cálculos están basados en los datos del consumo de agua y de otros servicios públicos.

Capítulo II.- Sectores económicos y productivos.

En Villamayor se desarrollan actividades económicas integradas en los tres sectores que habitualmente se consideran: sector primario, secundario y terciario.

SECTOR PRIMARIO

La agricultura ha ido perdiendo importancia en el municipio, al igual que en el resto de nuestra Comunidad, si bien en este caso a un ritmo superior.

Los cultivos más importantes se sitúan junto al río Tormes y, en menor medida, en los terrenos situados entre el campo de golf y la carretera a Ledesma. Se trata de cultivos de regadío, principalmente de remolacha, maíz y forrajes. El riego se realiza por captaciones del propio río y por perforaciones.

En el resto del término municipal que se dedica a la agricultura predominan los cultivos de secano, siendo el mayoritario la cebada.

También existe ganadería dentro del término municipal, si bien ésta es de escasa entidad; principalmente ganado ovino. Es una ganadería intensiva, que cuenta con pocos terrenos donde pastar, tan solo los prados municipales y barbechos.

Existen dos granjas de gallinas dentro del casco urbano, con una producción que ha disminuido mucho en los últimos años y que están avocadas a desaparecer.

SECTOR SECUNDARIO

La industria es, todavía, el sector más importante y dinámico del municipio, con una actividad predominante basada en la piedra de Villamayor, cuyas canteras se concentran en la zona sur.

Es la actividad tradicional del municipio desde hace siglos. La zona de extracción de la piedra se ha encontrado tradicionalmente en el Sur del término municipal, aunque en algunas zonas la capacidad de las canteras está ya agotada, lo que supone que a este suelo se le puede dar otro uso.

Son varias las empresas que se dedican a la piedra, la mayoría se encuentran en el término de Villamayor, pero, alguna de ellas tiene su sede social en municipios limítrofes.

La construcción es otro de los sectores que ha experimentado un importante crecimiento en los últimos años, en los cuales se ha consolidado el ritmo de edificación, lo que ha supuesto el afincamiento de muchos de estos trabajadores en el municipio. Ha existido un notable aumento en los últimos años, sobre todo con la implantación de nuevas viviendas de carácter permanente (primera vivienda), motivado por la cercanía de Salamanca, aunque sigue siendo muy importante el crecimiento registrado en las épocas estivales, de hasta un 40% en la población existente (segunda residencia).

SECTOR TERCIARIO

Los servicios también han sufrido una importante demanda de mano de obra en los últimos años. Ha crecido de forma importante el número de comercios dentro del casco urbano, en paralelo con el número de habitantes. A este crecimiento interno hay que sumar una gran cantidad de vecinos del municipio que trabajan dentro de este sector pero que lo hacen en Salamanca. Un porcentaje amplio son trabajadores femeninos que se desplazan todos los días.

En cuanto al comercio existente, el número es muy elevado y de todo tipo. Existen tanto establecimientos alimentarios, restaurantes, bares, farmacias, entidades bancarias, tiendas de moda, autoescuelas, alquiler de vídeos, reprografía, etc. Son servicios que han ido apareciendo proporcionalmente al crecimiento de las zonas limítrofes del casco tradicional. Al contrario de lo que sucede en las zonas residenciales alejadas del núcleo, las viviendas situadas entorno al casco tradicional son de uso permanente, por lo que la demanda de servicios se produce a lo largo de todo el año.

En este sentido cabe destacar la aparición de otro tipo de profesionales que tradicionalmente prestan sus servicios en núcleos urbanos más estables: clínicas dentales, veterinarios, asesores fiscales, abogados, etc. lo que hace pensar que el municipio es algo más que una mera ciudad dormitorio y que se está convirtiendo en un ente más o menos autosuficiente, si es que ello se puede decir en el mundo globalizado en el que vivimos.

No obstante lo anterior y aunque todavía los servicios de mayor especialización se concentran en Salamanca, a tan sólo 4 kilómetros, la implantación del Campus de la Usal ha supuesto la atracción de nuevas empresas de carácter tecnológico y científico.

TÍTULO III.- ANÁLISIS URBANO

Capítulo I.- Estructura urbana, morfología y espacios significativos.

La trama urbana tradicional se desarrolla en torno a la calle principal, la Cañada de Villamayor, en la carretera que une Salamanca y Ledesma, siendo ésta el elemento estructurador fundamental en la configuración y evolución del núcleo urbano.

La carretera, que tiene carácter de travesía en todo su recorrido, ha servido de soporte para el crecimiento del núcleo. En esta trama se diferencian claramente varias zonas:

- Una primera zona, situada junto a la carretera, que se corresponde con el casco antiguo, y cuya trama se apoya en un parcelario muy fragmentado, con parcelas pequeñas de escaso frente de fachada. En esta zona no existe ningún elemento singular de relevancia, exceptuando la iglesia. Está en proceso de transformación, mezclándose las viviendas tradicionales con los bloques nuevos.
- Una segunda zona de crecimiento posterior, con manzanas mayores y con una mayor diversidad de usos, donde se mezcla la vivienda entre medianeras con pequeñas naves industriales.
- Habría un tercer conjunto de nuevas zonas urbanas situadas en la periferia sur-este del casco urbano tradicional, donde se ha producido un importante crecimiento en los últimos años, al desarrollarse nuevos sectores de suelo residencial.

De este casco tradicional parte, hacia el oeste, el Camino de Gudino, segunda arteria importante del municipio y en torno a la cual se han ido estableciendo distintos grupos de viviendas unifamiliares, con una parcelación generosa pero con un trazado viario muy escaso y sin espacios públicos. En la mayoría de los casos tienen su origen en parcelaciones irregulares.

Al final del Camino de Gudino y a lo largo de la ribera del Tormes se encuentra un importante desarrollo urbanístico constituido por el denominado Sector 14 "Campo de golf". Se trata de un sector desarrollado mediante el correspondiente plan parcial, con grandes espacios libres privados y usos residenciales concentrados en tipologías unifamiliar y colectiva. Tiene una muy baja densidad, en torno a las 14 viviendas por hectárea, lo cual merecerá un análisis exhaustivo.

Finalmente hay que hacer referencia a otra serie de urbanizaciones, también desarrolladas mediante planes parciales, situadas al norte del término municipal, de uso residencial en tipología de vivienda unifamiliar aislada, sobre amplias parcelas y con una trama urbana ordenada y propia de la segunda residencia, aunque en muchos casos se están utilizando como primera residencia.

Actualmente en virtud de las operaciones de edificación realizadas en los últimos seis años, al amparo de las Normas Subsidiarias vigentes que ahora se pretenden revisar, no existen muchos solares de cierta entidad dentro del casco tradicional que permitan

acometer operaciones de reforma susceptibles de mejorar de forma significativa el casco actual, el cual presenta un grado de consolidación elevado.

Sin embargo, sí hay en este casco tradicional una diversidad de usos y actividades coexistiendo entre sí: viviendas, comercio, naves–almacén, e incluso pequeñas industrias. Estas últimas ya empiezan a ocasionar serios problemas, derivados tanto de la maquinaria utilizada como del tráfico pesado que necesariamente originan. Uno de los objetivos a perseguir sería la potenciación de medidas tendentes a paliar esta situación. Para ello, sería preciso buscar una nueva ubicación para los usos industriales, erradicando tales usos de la proximidad de las áreas residenciales.

Capítulo II.- Edificación y tejidos urbanos.

Lo mismo que se ha dicho de la parcelación y la morfología urbana, se puede decir de las tipologías arquitectónicas. Dentro del casco urbano existe una amplia variedad de tipologías y ninguna de ellas predomina respecto de las otras. Es posible que hace años hubiese unas tipologías más definidas, pero, en la actualidad se han producido numerosas operaciones de transformación que han hecho desaparecer lo que pudo ser una tipología puramente rural. Los ejemplos de casas con corral o patio, con acceso a través de calles por la fachada principal y otras veces a través de pasos de servidumbres, van transformándose en edificios residenciales puros o con bajos comerciales, en un proceso paralelo a la evolución de la forma de obtener riqueza: retroceso del sector agrario y avance de los sectores industriales y de servicios.

En este apartado cabe diferenciar, en cuanto al núcleo urbano se refiere, dos situaciones claramente distintas: el casco tradicional y las zonas de ensanche.

En cuanto al casco consolidado, se mantiene, en general, una mezcla, ya que junto a la existencia de un escaso caserío de carácter rural, se han realizado en los últimos años numerosas operaciones de sustitución con tipologías de vivienda en bloques de pisos, con tres plantas, edificados entre medianeras. El pueblo se está transformando en ciudad y esta transformación se está realizando mediante numerosas actuaciones aisladas.

Además en algunas zonas coexisten edificios de carácter industrial, almacenes, pequeños talleres, con viviendas, incluso sobre una misma parcela.

En continuidad con este casco tradicional aparecen las zonas de ensanche, donde coexisten la tipología de vivienda unifamiliar adosada y unifamiliar aislada, predominando quizá ésta última. La edificación aislada en bloques exentos no aparece en este caso, si bien podría tener su cabida.

A este respecto se constata como uno de los principales problemas que tienen estos municipios es la imposibilidad de modificar la trama urbana tradicional. Es relativamente fácil realizar operaciones de sustitución de lo edificado, pero resulta imposible variar la morfología de la ciudad sobre la que se asienta. En nuestro caso esto resulta evidente en el barrio o conjunto de manzanas situadas al suroeste del casco; conjunto edificado en la

primera mitad del siglo XX y que ahora resulta imposible de transformar con la legislación vigente.

La tipología aislada en vivienda unifamiliar tiene mucha presencia en el núcleo urbano, con un peso relevante en el conjunto del municipio. Se asienta sobre parcelas de muy diversos tamaños. En las zonas de Los Almendros, Las Acacias, Los Páramos, Las Herradas, El Pajarón, Los Álamos y Los Rosales es esta vivienda aislada la tipología dominante. En los nuevos núcleos esta tipología se comparte con la vivienda adosada, aunque ésta última es sensiblemente menor.

El parque de viviendas de Villamayor (en el casco tradicional y ensanche) presenta, en general, un buen estado de conservación. Ciertamente, existen solares y algunos edificios en ruina o abandonados, que sería conveniente sustituir, dentro de la idea de acabar de compactar el casco tradicional. En todo caso no parece que este sea un problema preocupante, puesto que se ha apreciado un cierto ritmo de sustitución que augura que este proceso se va a completar satisfactoriamente.

Con independencia de lo anterior, puede resultar conveniente la sustitución de algunos de los edificios más viejos, pero en base a razones de obsolescencia funcional, más que por circunstancias de índole física que hagan temer por su estabilidad.

Si hasta 1980 la promoción inmobiliaria en el municipio tuvo escasa relevancia, a partir de esta fecha la situación cambia ligeramente. El auge de demanda de vivienda unifamiliar que experimenta el mercado, pone en marcha diversas operaciones de promoción inmobiliaria en Villamayor.

Las operaciones más importantes son las referidas a los asentamientos de vivienda unifamiliar aislada, en grandes urbanizaciones junto a la carretera de Ledesma, como es el caso de Los Almendros, o en el camino de Gudino, como Cabeza Maya, Los Rosales, Los Álamos y las Herradas.

Otra de las operaciones que tienen lugar consiste en promociones de vivienda sobre vacíos urbanos existentes en el casco, o sobre operaciones de reforma de los usos existentes, fundamentalmente de usos industriales a residenciales. Se trata pues de operaciones que consolidan el casco existente.

Las viviendas son, en general, de tamaño medio y pequeño, existiendo dos tipologías fundamentalmente:

- Viviendas unifamiliares adosadas: 130 -200 m² construidos sobre parcelas de escasa superficie (125 - 200 m²), desarrolladas en dos plantas sobre rasante y semisótano, que a veces disponen de un espacio auxiliar bajo el pabellón de cubierta.
- Viviendas en bloque de pisos: 60 - 100 m² construidos.

En líneas generales esta situación se ha mantenido desde 1986 hasta 1991, en que se produjo un descenso acusado en los ritmos de venta, debido fundamentalmente al incremento constante de los precios de oferta y a circunstancias inherentes a la desfavorable coyuntura económica general, que se prolonga hasta el año 1994 - 1995.

Es a partir de este último año, cuando vuelve a producirse un aumento constante de la demanda, y por tanto, seguidamente de las operaciones inmobiliarias ofertadas, situación que se prolonga hasta el momento presente, propiciada por el abaratamiento que se ha producido del dinero, y la necesidad de vivienda de un núcleo de población importante.

La tendencia actual se puede describir como hacia una tipología de vivienda pareada, incluso aislada, y adosada sobre parcelas de un tamaño algo superior a las que se estaban ofreciendo hasta ahora, y un nivel de servicios urbanísticos algo superior al existente en este tipo de municipios.

Capítulo III.- Evaluación de las necesidades de vivienda.

No se puede hablar de las necesidades de viviendas del municipio en sí mismo. Como resulta evidente existe una sinergia entre Salamanca y todos los municipios de su entorno que afecta fundamentalmente al hecho residencial.

En este sentido tenemos que plantear la cuestión desde un punto de vista diferente. Más que estudiar las necesidades de vivienda debemos pensar en la demanda que va a tener el municipio para implantar usos residenciales.

La respuesta resulta obvia, este municipio puede aprovechar la cercanía a la capital en todos los sentidos: ofreciendo precios más competitivos, además de la posibilidad de vivir en un entorno más amable que la capital, o de elegir entre diferentes tipologías residenciales que son difíciles de encontrar en la propia Salamanca (vivienda aislada). Todas estas posibilidades hacen que la demanda de vivienda en Villamayor mantenga un ritmo elevado, y que con una buena planificación, que cuente con los equipamientos necesarios y una mejora de las infraestructuras, produzca un aumento de la demanda, con todo lo que ello supone.

Estas condiciones se deberán ver potenciadas por un nuevo fenómeno que sin duda incrementará el ritmo en Villamayor. La reciente implantación de un nuevo campus de la Universidad de Salamanca supone un aliciente más para la demanda de suelo residencial y de otros usos complementarios en el término municipal.

Es evidente que esta actividad traerá consigo una importante demanda de viviendas para estudiantes, profesores y personal universitario, además de otros usos al servicio de los nuevos habitantes. Desde esta nueva perspectiva, debería contemplarse la creación de viviendas de tipologías nuevas y versátiles, destinadas a jóvenes, en alquiler, a profesores en estancia temporal, apartamentos compartidos, etc.

Capítulo IV.- Evaluación de las necesidades de suelo para actividades productivas.

Como anteriormente se ha indicado, las actividades productivas en Villamayor tienen una cierta relevancia y se basan en la industria de la piedra. Esta actividad se realiza a dos niveles muy distintos. En primer lugar está la actividad meramente extractiva, la cual se desarrolla en las canteras a cielo abierto; actividad que no se puede desubicar; y en segundo lugar estaría el corte y tallado de la piedra, lo que hoy en día se realiza en distintas naves y parcelas dispersas por los alrededores del núcleo tradicional.

Nos encontramos ante la típica situación de absorción de estos negocios por los usos residenciales: Estas industrias se sitúan a las afueras de los pueblos, donde no molestan. Con el tiempo, algunas de estas instalaciones han quedado absorbidas por el suelo urbano o están junto a sus límites, de manera que se producen situaciones incómodas al producirse ruidos, suciedades, tráfico de vehículos pesados y demás problemas.

La mayoría de estas instalaciones se han situado en suelos rústicos, en muchos casos allí donde había una cantera, lo que facilitaba el cortar la piedra sin necesidad de transportar los grandes bloques. Ahora se encuentran con que no tienen capacidad económica para trasladar unas instalaciones que han ido mejorando con el paso del tiempo y que tampoco encuentran otro suelo apropiado para este traslado, fundamentalmente por la presión urbanística.

Por tanto resulta evidente la necesidad de crear un espacio donde se puedan desarrollar estas actividades. Espacio que debe contar con varios factores favorables: proximidad a las actuales canteras, proximidad a la carretera para que los camiones no tengan que atravesar suelos habitados; necesidad de grandes parcelas con poca superficie construida. Estos usos no precisan de las infraestructuras propias de los polígonos industriales, por lo que su ubicación tampoco debería ser demasiado complicada desde el punto de vista urbanístico.

A pesar de esto último resulta complicado encontrar una ubicación favorable dentro del municipio, ya que la zona más apropiada, el sur del término, entre el casco urbano y la carretera de Portugal, donde están las canteras, está ocupada por la central eléctrica, el vertedero de Salamanca y el resto está cruzado por los tendidos de alta tensión.

En definitiva, existe necesidad de terrenos pero es difícil encontrar una ubicación acorde.

Capítulo V.- Evaluación del mercado de suelo.

En la actualidad y en aplicación de las Normas Subsidiarias vigentes, existe bastante suelo clasificado en Villamayor para atender la demanda que hoy en día puede existir. Si bien la entrada en vigor de la Ley 5/99 ha introducido factores de desestabilización en el mercado del suelo que han afectado muy negativamente al proceso urbanístico que se estaba desarrollando en el municipio.

Como se ha podido comprobar a lo largo de los años que lleva en vigor la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, el régimen transitorio ha provocado la paralización de numerosos proyectos como consecuencia de la aplicación de un criterio restrictivo a la hora de legislar.

La consecuencia inmediata ha sido el estancamiento del planeamiento de desarrollo, en espera de que el planeamiento legalmente vigente se adapte a la nueva legislación. Por consiguiente, aunque en la actualidad haya suelo sin desarrollar en Villamayor, lo cierto es que sus propietarios están esperando que se apruebe el presente Plan General para tramitar, a su vez, el correspondiente planeamiento de desarrollo.

Junto a esto hay que hacer notar la necesidad que se plantea de hacer una ciudad sostenible, lo cual pasa por aumentar la densidad de viviendas de forma importante, de manera tal que los servicios y dotaciones públicas se puedan mantener y conservar, a la vez que se crea una ciudad más habitada, y por tanto, más habitable.

Sería interesante promover la construcción de diferentes tipologías residenciales, no solo en función del mercado sino también atendiendo al entorno en el que sitúan cada una. De esta manera estaremos en disposición de responder a la demanda de vivienda, al tiempo que se generan núcleos urbanos más ricos en cuanto a la mezcla de tipologías y usos.

Si bien se ha señalado la existencia de una importante reserva de suelo clasificado, no se debe olvidar que un Plan General debe tener una previsión temporal amplia y que ello obliga a pensar, no solo en un horizonte a corto plazo, sino en un largo plazo, aunque por el camino se produzcan distintas modificaciones.

Por consiguiente las previsiones de este Plan deben ser amplias y pensando en ordenar la totalidad del término municipal a muy largo plazo, aunque con un desarrollo dilatado en el tiempo.

TÍTULO IV.- DIAGNÓSTICO DE PLANEAMIENTO.

Capítulo 1.- Planeamiento vigente, grado de cumplimiento de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes.

El municipio de Villamayor cuenta como instrumento de planeamiento general con unas Normas Subsidiarias Municipales, que fueron aprobadas definitivamente por la entonces Comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca en sesión celebrada el 31 de marzo de 1995.

Transcurridos ya diez años desde su entrada en vigor, las Normas han tenido un importante grado de cumplimiento, detectándose también una serie de problemas dentro de áreas concretas que no encuentran una fácil solución en el marco fijado por dichas Normas.

Estas Normas se han desarrollado dentro de un complejo marco legislativo que se ha ido sucediendo en los últimos años: primero con la declaración de inconstitucionalidad de la gran mayoría del Texto Refundido de 26 de junio de 1992 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; después con la publicación del Decreto de medidas Liberalizadoras y la posterior Ley estatal 6/98 del Suelo y Valoraciones; y por último, con la aparición de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, su modificación con la Ley 10/2002, la aprobación del Decreto 22/ 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y la Ley 4/2008, de Medidas sobre urbanismo y suelo que modifica la Ley de Urbanismo de Castilla y León. Dentro de esta continua modificación de la legislación urbanística se han producido circunstancias adversas y contradictorias a los efectos de desarrollar los distintos suelos.

La entrada en vigor de la Ley 5/99, su posterior modificación de 2002 y el reciente Reglamento de Urbanismo, han provocado una gran distorsión en todos aquellos planeamientos que estaban vigentes en su momento. El caso de Villamayor no es una excepción, sino más bien una muestra palpable de dichas distorsiones, fundamentalmente por la importante reducción que las Disposiciones Transitorias de la Ley establecía sobre los aprovechamientos de los Sectores de suelo urbanizable delimitado.

Como consecuencia de esto, la entrada en vigor de la Ley ha supuesto un estancamiento en el desarrollo de las Normas Subsidiarias vigentes, provocando la necesidad de adaptar el planeamiento general, lo antes posible, a esta Ley.

También conviene recordar que en aplicación de la Ley de Ordenación del Territorio, Ley 10/98, se han iniciado los trabajos de elaboración de unas Directrices Subregionales del ámbito de Salamanca y su entorno. Estas Directrices deben ser redactadas con sumo cuidado y gran consenso, deberían ser unas Directrices que establezcan líneas de actuación más que imposición y clasificación de suelos, lo que siempre generará problemas a medio y largo plazo.

A continuación se hará un repaso del desarrollo de las Normas vigentes.

Capítulo II.- Planes asumidos total o parcialmente.

El presente P.G.O.U. recoge y asume, de forma genérica, las determinaciones de ordenación detallada establecidas por los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión (Estudio de Detalle, Plan Parcial, Proyectos de Actuación...), aprobados en virtud de las Normas Subsidiarias anteriores, que se encuentran ejecutadas o en fase de desarrollo conforme al citado planeamiento y que se estiman compatibles con las previsiones y objetivos del presente P.G.O.U. No obstante lo anterior se realizarán modificaciones, más o menos importantes, dependiendo de cada caso, en función de la experiencia aportada por cada una de las ordenaciones aprobadas y también en base a los nuevos criterios que priman en este Plan General.

Una vez recogida toda la información procedente del desarrollo, ejecución y gestión del planeamiento general vigente, se puede comprobar que su estado de desarrollo es ciertamente satisfactorio. De los 17 sectores de suelo urbanizable, 10 tienen aprobado definitivamente el plan parcial y, de ellos, 8 tienen aprobado definitivamente el documento de gestión y el proyecto de urbanización; De estos se ha recibido completamente la urbanización en siete de ellos y sólo en el Sector 14 se han recibido parcialmente un 60% de la urbanización. Es decir, más del 60 % del suelo apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias ha alcanzado ya la clasificación de suelo urbano consolidado.

Entre los suelos urbanos sujetos a un trámite de gestión –Unidades de Ejecución– de 12 se han desarrollado 4, aunque sólo dos de ellas lo han hecho de la forma legalmente establecida, las otras dos se encuentran actualmente en proceso de urbanización para formalizar su situación. Además hay una Unidad de Ejecución, la U.E. 13, que tiene aprobado definitivamente el plan especial de infraestructuras, pero que no se ha ejecutado.

En el cuadro adjunto se especifican las diferentes fases en que se encuentran los Sectores previstos por las Normas Subsidiarias.

SECTORES URBANIZABLES	DOCUMENTOS APROBADOS	AP. DEFINITIVA	EJECUCION
S. Urble. 1-2	PLAN PARCIAL	NO	NO
S. Urble. 3-4	PLAN PARCIAL	NO	NO
S. Urble. 5	PLAN PARCIAL	SI	UA1 SI UA2 NO
	P. ACTUACIÓN	UA1 SI	
	P. URBANIZACIÓN	UA1 SI	
S. Urble. 6	PLAN PARCIAL	SI	UA1 SI UA2 NO
	P. ACTUACIÓN	UA1 SI	
	P. URBANIZACIÓN	UA1 SI	
S. Urble. 7	PLAN PARCIAL	NO	NO
S. Urble. 8	PLAN PARCIAL	SI	SI
	P. ACTUACIÓN	SI	

	P. URBANIZACIÓN	SI	
S. Urble. 9	PLAN PARCIAL	SI	SI
	P. ACTUACIÓN	SI	
	P. URBANIZACIÓN	SI	
S. Urble. 10	PLAN PARCIAL	SI	NO
S. Urble. 11	PLAN PARCIAL	NO	NO
S. Urble. 12	PLAN PARCIAL	NO	NO
S. Urble. 13	PLAN PARCIAL	SI	NO
S. Urble. 13´	PLAN PARCIAL	SI	SI
	P. ACTUACIÓN	SI	
	P. URBANIZACIÓN	SI	
S. Urble. 14	PLAN PARCIAL	SI	SI
	P. ACTUACIÓN	SI	
	P. URBANIZACIÓN	SI	
S. Urble. 15	PLAN PARCIAL	NO	NO
S. Urble. 16	PLAN PARCIAL	SI	SI
	P. ACTUACIÓN	SI	
	P. URBANIZACIÓN	SI	
S. Urble. 17	PLAN PARCIAL	SI	SI
	P. ACTUACIÓN	SI	
	P. URBANIZACIÓN	SI	

En cuanto a las Unidades de Ejecución en suelo urbano, como ya se ha indicado, su desarrollo ha sido menor, si bien es cierto que aquellas que iniciaron su desarrollo están totalmente ejecutadas y urbanizadas.

UNIDADES DE EJECUCION	DOCUMENTOS APROBADOS	AP. DEFINITIVA	EJECUCION
U.E. 01	PERI	NO	
U.E. 02	PERI	NO	
U.E. 03 Las Canteras	P. ACTUACIÓN	SI	SI
	P. URBANIZACIÓN	SI	
U.E. 04			
U.E. 05	PERI	SI	NO
U.E. 06			
U.E. 07 Los Almendros	P. URBANIZACIÓN	SI	SI
U.E. 08 El Pajarón			SI
U.E. 09 Los Rosales			SI
U.E. 10 Los Alamos			
U.E. 11 Cabeza Maya			
U.E. 12 Las Herradas			
U.E. 13 Hospital	P. E. Infraestructuras	SI	NO

En resumen, se puede afirmar que el grado de desarrollo de las Normas Subsidiarias es muy satisfactorio, ya que se corresponde con un 80 % de la superficie prevista, entre sectores de suelo apto para urbanizar y unidades de ejecución en suelo urbano.

Capítulo III.- Planificación y regulación sectorial de aplicación.

A la hora de redactar un Planeamiento General hay que tener en cuenta, cada vez más, una gran cantidad de normativa sectorial que afecta o puede afectar al futuro desarrollo de dicho Planeamiento General; normativa que está en continua evolución y que no siempre está lo suficientemente clara, siendo en ocasiones ambigua y quedando en manos de quien la tiene que aplicar, su interpretación.

Esta normativa, cada vez más prolija, está elaborada por muy distintos Organismos que, en defensa de sus respectivos intereses, regula aspectos diversos, llegando incluso a contradicciones entre sí. De esta manera tenemos legislación en materias tales como:

- Infraestructuras territoriales.
- Carreteras.
- Ferrocarriles.
- Montes.
- Explotaciones mineras.
- Líneas de alta y media tensión.
- Ordenación de los transportes terrestres.
- Telecomunicaciones.
- Prevención ambiental.
- Impacto ambiental.
- Aguas.
- Agricultura, con sus unidades mínimas de cultivo.
- Policía mortuoria y sanitaria.
- Patrimonio cultural.

Todo esto, aparte de la normativa en materia de urbanismo y ordenación del territorio específico de nuestra Comunidad y la estatal.

TÍTULO V.- EVALUACIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.

Capítulo I.- Infraestructuras del término municipal.

Resulta básico y esencial para planificar cualquier desarrollo urbano partir de las infraestructuras existentes y de la capacidad de implantación de otras nuevas. Por ello se ha procedido a analizar las infraestructuras básicas con que cuenta Villamayor y que están definidas en el artículo 11.a) de la Ley 5/99. Estas infraestructuras básicas son la pavimentación, abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica; también se analizan de forma somera otras infraestructuras existentes, como son las telecomunicaciones, la recogida de basuras y el gas canalizado..

PAVIMENTACIÓN

Prácticamente está pavimentado todo el núcleo urbano. El casco tradicional se encuentra totalmente pavimentado, salvo alguno de los bordes urbanos, existentes en el perímetro. Las nuevas urbanizaciones tienen todos sus viales pavimentados.

Algunas de las urbanizaciones que se originaron de una forma un tanto irregular, no cuentan todavía con todos sus viales pavimentados, si bien el Ayuntamiento ya hace años inició los trámites oportunos para solventar este problema mediante los correspondientes instrumentos de gestión.

En todo caso, conviene ir cambiando el concepto de pavimentación por el de urbanización de calles, incluyendo previsiones de canalización de sus instalaciones de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, etc.

ABASTECIMIENTO

El abastecimiento de agua potable está resuelto mediante tres depósitos reguladores.

El agua que abastece al casco urbano de Villamayor procede del depósito de Los Cañones, de Salamanca. A través de una tubería de fundición dúctil de 150 mm de diámetro se conduce al depósito de Las Canteras, situado al sur del casco. Este depósito tiene dos vasos, con una capacidad total de 1.200 m³. Desde aquí parte una tubería de fibrocemento de 250 mm de diámetro mediante la que se distribuye a la población.

Al norte del término, en la zona de Los Páramos se ubica otro depósito, con una capacidad de 1.000 m³ distribuidos en dos vasos iguales. El agua procede de una captación.

Este depósito abastece a las urbanizaciones de Los Almendros y Los Páramos y a todas las urbanizaciones situadas al oeste de la carretera de Ledesma a través de tubería de PVC.

Por último, en el extremo sur, hay un tercer depósito cuya agua procede de Salamanca y es suministrada por la empresa distribuidora. La capacidad total es de 2.500 m³ y la distribución se hace mediante tubería de Polietileno, que parte del depósito con un diámetro de 250 mm. Este depósito abastece al sector 14 y además funciona como aljibe para emergencias.

Por consiguiente, todo el término municipal cuenta con abastecimiento de agua suficiente para la población actual.

El agua de riego se toma mediante captación en el río Tormes y se conduce al depósito elevado situado en el entorno de Cabeza Malla. De allí parte una red que distribuye el agua por la zona al norte del camino de Gudino, donde se encuentran los huertos y regadíos. Sin embargo, últimamente se viene observando como este agua se dedica cada vez más a otros usos, como el riego de jardines o llenado de piscinas, creando problemas en la capacidad del abastecimiento.

SANEAMIENTO

En la actualidad las aguas sucias del casco urbano se recogen mediante un colector que recorre el municipio de Villamayor de este a oeste, el Colector general. Durante su recorrido, se recogen los vertidos de las urbanizaciones entorno al camino de Gudino y del área de Los Almendros. Este colector vierte directamente al río Tormes en la zona norte, a pesar de que existe una depuradora en este punto, está fuera de servicio.

Al sur del término, en el sector 14, hay una depuradora que da servicio únicamente a este sector.

Está en ejecución otro colector, el General Norte, que se une con el Colector N1, de Salamanca, y que llega a la estación depuradora municipal, situada al sur del término de Villamayor. Se espera que las obras de este colector General Norte terminen en breve.

El recorrido de la conducción será paralelo a la existente, en tubería de poliéster centrifugado de hasta 1600 mm de diámetro, hasta el entorno de Las Herradas, donde dobla hacia el sur, atravesando parte del sector 14 hasta llegar a la depuradora de Salamanca.

Este nuevo colector recogerá el saneamiento del casco y las urbanizaciones del camino de Gudino. Los vertidos de la zona de Los Almendros se incorporarán mediante un bombeo, al igual que las aguas sucias provenientes del sector 14.

En las urbanizaciones de reciente desarrollo se viene exigiendo la construcción de una red separativa de pluviales y fecales. Esta situación se da todavía en pocos casos. Uno de ellos es el sector 14 donde el vertido de pluviales se hace directamente al río Tormes repartido en varios puntos. Los otros sectores que cuentan con red separativa son el 9 y el 13', sin embargo en estos casos es inevitable que estas aguas se unan a las fecales, pues no existe una infraestructura completa para conducir las por separado hasta sus correspondientes destinos.

ENERGÍA ELÉCTRICA

El casco urbano está totalmente electrificado. El suministro lo realiza la Compañía Iberdrola S.A., que se distribuye en baja tensión y que cuenta con una subestación transformadora al sur del casco urbano, junto a la carretera del Ledesma.

El alumbrado público se considera suficiente, prácticamente en todos los núcleos urbanos del municipio.

La abundancia de líneas eléctricas aéreas de alta tensión que cruzan el término municipal de Villamayor, genera un problema de difícil solución, por las limitaciones a la construcción que estas líneas llevan consigo. Podría plantearse la posibilidad de enterrar algunas de ellas, al menos en lo que interfiera con los sectores delimitados, teniendo en cuenta que serán los promotores los que correrán con los gastos.

TELECOMUNICACIONES

Debido a la liberalización de este mercado, las redes se están multiplicando junto con las compañías que ofrecen este servicio. Sería conveniente imponer el empleo de canalizaciones compartidas, que se dejarán previstas en los nuevos desarrollos.

RECOGIDA DE BASURAS

Villamayor compartía el vertedero, situado en su término municipal, con Salamanca, con cuyo Ayuntamiento se firmaron acuerdos que les permitían compartir esta instalación. Desde el momento del cierre de ésta los residuos se llevan al CTR de Gomecello.

GAS CANALIZADO

Debido a la enorme complicación que supone la implantación de este servicio en áreas consolidadas, debe imponerse su instalación en los nuevos desarrollos.

El suministro de gas viene garantizado por una conducción procedente desde Salamanca que transcurre por la Carretera de Ledesma hasta el suelo del término, desde donde se ramifica para dar servicio a toda la zona del casco urbano.

Capítulo II.- Dotaciones existentes. Sistemas Generales.

El estudio de la situación actual en cuanto al nivel de dotaciones del municipio, se efectúa partiendo de dos premisas:

- a) Los datos de partida de población, número de viviendas actuales, y las evaluaciones efectuadas para la hipótesis de saturación de los asentamientos residenciales de ensanche, permiten determinar las necesidades actuales y futuras que se han de satisfacer a corto y medio plazo.
- b) Los niveles de dotaciones urbanísticas existentes en la actualidad permitirán determinar los déficit que, en su caso, se deberá hacer frente para cubrir satisfactoriamente las necesidades previsibles.

A efectos de las evaluaciones que se realizan en este documento, las referencias respecto a niveles dotacionales exigibles son las determinaciones contenidas en la vigente Legislación del Suelo.

Desde el punto de vista del conjunto de dotaciones disponibles, se consideran tanto las actualmente existentes en el casco urbano como en las unidades de ejecución en desarrollo.

ESPACIOS LIBRES

En las Normas actuales el sistema general de espacios libres estaba formado únicamente por un corredor situado entre los sectores 7 y 8, entre otras cosas porque el núcleo urbano ya contaba con espacios que funcionaban como tales por sus características de uso público de carácter general, que son: los jardines de la Plaza de la Constitución, los jardines de la urbanización Anantapur, los jardines de la Plaza de la Iglesia y el parque Picasso, la Plaza de San Juan además de los espacios libres de todas las urbanizaciones ya consolidadas.

En el presente documento se detecta la necesidad de crear una red de espacios libres que una los espacios naturales más valiosos presentes en el municipio. Será una red de espacios libres públicos distribuidos en varios grupos de distinto carácter, que completen la dotación demandada para el número de habitantes previstos en caso de colmar los desarrollos propuestos.

Por un lado se debería potenciar el espacio verde continuo junto a la carretera SA-300, para permitir un recorrido peatonal desde Los Almendros hasta el extremo del casco urbano, circundado por un boulevard de espacio libre público, y que desvíe el tráfico rápido del centro del pueblo. También se destina espacio libre público a un gran parque ripario en la ribera del Tormes. Por otro lado, el parque ripario, planteado desde el Plan Director de la Universidad junto al sector, se ejecutará dentro de sus actuaciones en los terrenos propiedad del Ayuntamiento de Villamayor, situados en el sector 14, y en aquellas zonas de ribera que siendo de dominio público hidráulico tienen titularidad privada, por lo que el PGOU deberá de prever su adquisición, incluyéndolas dentro de los sistemas generales del municipio.

Estos SSGG se adscribirían a los sectores contiguos, asegurando así su realización en el momento en el que van a ser más demandados.

EQUIPAMIENTOS GENERALES

Si bien en estos momentos el concepto de *equipamiento* tiene un carácter amplio y, probablemente, más acorde con la realidad, en este apartado vamos a hacer referencia a los de uso público, antes denominados *dotaciones*.

En el municipio de Villamayor existen actualmente las siguientes dotaciones de carácter general:

- a) **Dotacional escolar:** cuenta con un Colegio Público en el Paseo de San Miguel, que está dividido en dos partes por la calle Filiberto Villalobos, y una guardería en la Calle Joan Miró. Asimismo se ha terminado la construcción de un instituto y de un nuevo colegio de educación infantil y primaria, en el SG 5 de las NNSS.
- b) **Dotacional sanitario:** existe un consultorio médico en la Calle San Miguel.
- c) **Dotacional institucional:** en la Plaza de España se encuentra ubicada la Casa Consistorial. Y en la calle La Caseta, la Cámara Agraria. Las nuevas instalaciones de la concejalía de Urbanismo se han ubicado en la plaza de San Juan y la Policía Municipal tiene asignado un local en la calle el Horno.
- d) **Dotacional cultural y recreativo:** también hay un centro de Cultura, una Biblioteca y un centro social en la plaza de la Constitución, además del Hogar del Pensionista en la Plaza de San Juan, así como un centro multiusos de reciente construcción.
- e) **Dotacional deportivo:** existe una zona deportiva en terrenos municipales en el acceso sur al municipio, junto a la carretera de Ledesma con una piscina de adultos, otra infantil y un frontón junto a estas. Además hay un campo de fútbol municipal, "El Salinar" situado junto al camino de Aldeaseca, al norte del municipio.
- f) **Dotacional Religioso:** en el interior del casco se encuentra situada la Iglesia Parroquial del municipio, iniciada en 1560. El Cementerio Municipal se encuentra en la salida del municipio por el camino de Gudino.
- g) **Dotacional social:** ASPACE y dos residencias de la tercera edad, de carácter privado.

RESUMEN DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LOS SISTEMAS GENERALES EN EL MUNICIPIO

- En lo que respecta a Espacios Libres, el municipio de Villamayor está escasamente dotado debido a la situación comentada en las urbanizaciones existentes, con grandes extensiones residenciales sin espacios libres. Esto se corregirá con los SSGG que prevea el PGOU.

- En el conjunto de equipamientos la situación actual es bastante buena en cuanto a número, aunque están concentrados en el núcleo urbano. Será necesario incrementar los equipamientos mediante las reservas que se hagan en los sectores de futuro crecimiento, equilibrando así las dotaciones en los distintos núcleos urbanos y en los espacios más significativos del municipio.

Se incluye a continuación un resumen de los Sistemas Generales existentes actualmente en el municipio:

SSGG EL EXISTENTE		SUPERFICIE
EL 01	Plaza de España	1.130,32
EL 02	Plaza de San Juan	348,33
EL 03	Plaza de la Iglesia	805,17
EL 04	Calle Los Verdes	354,85
EL 05	Corredor verde	4.355,70
EL 06	Plaza de la Constitución	715,93
EL 07	Parque calle Regadera	579,93
SUPERFICIE TOTAL DEL SG EL EXISTENTE		8.290,23

SSGG EQ EXISTENTE		SUPERFICIE
EQ 01	Ayuntamiento	127,23
EQ 02	Hogar del pensionista	138,48
EQ 03	Edificio municipal	123,04
EQ 04	Concejalía de Urbanismo	250,37
EQ 05	Locales municipales	37,53
EQ 06	Consultorio Médico	234,50
EQ 07	Iglesia	634,44
EQ 08	Centro Social	118,70
EQ 09	Cultura	95,14
EQ 10	Cementerio	2.632,92
EQ 11	Aula Cultura	2.046,50
EQ 12	Colegio público	3.715,42
EQ 13	Guardería	2.584,31
EQ 14	I.E.S.O.	7.714,27
EQ 15	Campus Universitario USAL	156.539,00
EQ 16	Piscina Municipal	12.057,47
EQ 17	Multiusos	8.362,21
EQ 18	Nueva escuela	4.442,00
EQ 19	El Salinar I (Campo de fútbol)	7.671,00
EQ 20	El Salinar II (Zona de almacén)	4.816,00
EQ 21	Chopera municipal	56.656,58
SUPERFICIE TOTAL DEL SG EQ EXISTENTE		270.997,11

SSGG VIARIO EXISTENTE		SUPERFICIE
VI 00	A-62	195.660,00
VI 01	SA-300	52.513,18
VI 02	Camino de Gudino	20.992,14
SUPERFICIE TOTAL DEL SG VI EXISTENTE		269.165,32

ESTÁNDARES DE APLICACIÓN

De acuerdo con las determinaciones de la normativa legal vigente, la previsión para la dotación de espacios libres de Parques, Jardines y equipamientos de carácter general, no será inferior a 5 m² por habitante para cada uno de ellos.

Teniendo en cuenta que en la actualidad hay censados unos 6.000 habitantes, se necesitarían 30.000 m² destinados al Sistema General de Espacios Libres, y otro tanto para el Sistema General de Equipamientos. Como podemos comprobar con los datos anteriores, el sistema general de espacios libres existentes no es suficiente ni para la población actual, por lo que el Plan General deberá hacer un esfuerzo muy importante para incrementarlo, de forma que responda a las necesidades de la población actual y futura, partiendo de un déficit importante de espacios libres.

Capítulo III.- Necesidades de la población.

Actualmente el municipio de Villamayor cuenta con una población estable de 6.000 habitantes, que se distribuyen de forma irregular.

El casco tradicional cuenta con la mayor densidad (100 viv/ha), en cambio, en los núcleos repartidos a lo largo del término municipal, donde únicamente se han edificado viviendas aisladas, la densidad desciende bruscamente. Así, en las urbanizaciones del Camino de Gudino, no se alcanzan las 10 viviendas por hectárea, ni tampoco en Los Almendros, donde ni siquiera contamos 5 viviendas por hectárea.

Situación parecida se produce en el sector 14, donde gran parte del terreno es ocupado por el campo de golf, en este ámbito hay una densidad menor de 14 viviendas por hectárea.

Se da el caso de que alguna de estas urbanizaciones se ha desarrollado de forma irregular, por lo que no cuentan con los servicios urbanos necesarios, ni tampoco con espacios libres o equipamientos. El hecho de dotarlas ahora de estas infraestructuras supone un grave problema, primero de ejecución puesto que se debe intervenir en un espacio consolidado y posteriormente de mantenimiento, debido al escaso número de habitantes a los que sirven.

Unas densidades tan bajas no son sostenibles, puesto que el mantenimiento de sus servicios resulta costosísimo y gravoso para el ayuntamiento.

TÍTULO VI.- MOVILIDAD URBANA E INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.

Capítulo I.- Estructura urbana y espacio público.

La carretera de Salamanca a Ledesma, SA-300, es la principal vía de comunicación de Villamayor con Salamanca. Esta carretera coincide en casi todo su recorrido con la única cañada que pasa por el término. Constituye el elemento fundamental y generador de la vida en el término de Villamayor.

El tráfico en los últimos años ha alcanzado una intensidad diaria muy alta, con un elevado porcentaje de vehículos pesados. La Intensidad Media Diaria (IMD) en el año 2001 en el tramo Salamanca-Villamayor era de 10.900 vehículos/día, en cambio en el tramo Villamayor-Ledesma se reduce hasta 1.600 vehículo/día.

El incremento en importancia de esta carretera no se ha traducido en una mejora en cuanto anchura, firmes y capacidad de circulación, por lo que ha quedado convertida en una vía insuficiente para el desarrollo e intensidad de vehículos que soporta.

Con respecto al viario interior de Villamayor, en el casco urbano prácticamente la totalidad de su superficie está pavimentada. En las urbanizaciones del término, existe una gran diferencia, las ejecutadas en los últimos años están perfectamente urbanizadas, mientras que las que se desarrollaron hace años tienen una pavimentación deficiente, con caminos de tierra en su mayor parte.

También se pretende incentivar la labor de mejora y embellecimiento del pueblo, modificando ciertas vías adaptándolas a un trazado más racional, siempre en la medida de lo posible.

La variante de la SA-300 estaba prevista rodeando el casco urbano por el oeste; sin embargo el crecimiento propuesto para el municipio hace inviable ese proyecto, que pasaría a convertirse en una nueva travesía en un plazo de tiempo relativamente corto, ya que queda atrapada entre el suelo urbano y los sectores urbanizables.

Después de estudiar el término municipal, su reducido tamaño y su complejidad urbanística resulta clara la ausencia de un emplazamiento razonable para el trazado de una variante. Según conversaciones mantenidas con los Técnicos de Carreteras, sería mas conveniente plantearla por el término municipal contiguo de Villares de la Reina, partiendo del enlace de la A-62 con la N-630 y enlazando con la SA-300 al norte del término de Villamayor. Siendo conscientes de que no podemos intervenir en la ordenación de los términos limítrofes, nos limitamos a clasificar como suelo rústico común los terrenos por donde es mas probable que discurra el trazado de esta variante, haciendo así una especie de reserva de suelo.

Para el acceso a los distintos núcleos residenciales que ocupan el término se plantea una red jerarquizada de viales, que parten de la variante de forma radial y que se apoyan en caminos existentes, como son el camino de Gudino, que termina en el Puente de Gudino

sobre el río Tormes, de titularidad de la Diputación Provincial de Salamanca, el Camino del Ahogado y el del Calvario.

Paralelos a estas vías se contempla la creación de una red de carriles bici.

En lo que respecta al viario urbano se pretende en primer lugar liberarlo de gran parte del tráfico que atraviesa el pueblo. Posteriormente se hará una jerarquización de las circulaciones, estableciendo algunos itinerarios peatonales y arterias principales que distribuyan el tráfico hacia las calles de menor rango.

En su día se realizó un Plan de Movilidad Urbana, cuyas propuestas se están implantando paulatinamente y se recogen en el Plan General.

APARCAMIENTO

En primer lugar deben cubrirse las necesidades de los residentes actuales, por lo que cualquier nueva construcción en el Suelo Urbano Consolidado debe contar con aparcamiento suficiente para cubrir, al menos, sus propias necesidades.

En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable se reservarán tantas plazas como marca la Ley 5/99, es decir dos plazas por cada 100 m² construibles en el uso predominante, siendo al menos una de ellas de uso público.

Se estudiarán con especial atención los aparcamientos de los sectores terciarios, que por estar destinados a grandes vehículos deberán cumplir las condiciones necesarias para permitir la maniobrabilidad de éstos. Podrá equiparse, mediante coeficientes de ponderación, el número de plazas de aparcamiento convencionales y las correspondientes a vehículos de transporte de mercancías

Capítulo II.- Sistema de transporte público.

El transporte público existente consiste en una línea regular de autobús que comunica Salamanca con Villamayor con una frecuencia que varía entre 30 y 60 minutos. Existen también dos taxis, uno de ellos preparado para minusválidos.

Desde el Planeamiento se buscan soluciones al problema del tráfico intentando reducir la necesidad de utilizar el vehículo privado. Esto se apoya en una ordenación territorial coherente y una mejora de los recorridos peatonales y ciclistas. Para ello deben contemplarse como una alternativa real a los desplazamientos rodados, con carácter translacional y no sólo recreativo.

Además debería fomentarse el transporte público.

TÍTULO VII.- DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL.

Capítulo I.- Problemas y oportunidades del municipio.

PROBLEMAS

- Crecimiento descontrolado de núcleos aislados de viviendas aisladas unifamiliares, algunos ilegales, lo que implica enormes gastos de infraestructuras y transporte.
- Estos núcleos carecen de espacios libres públicos y de dotaciones.
- Crecimiento también del casco, mezcla de muchas cosas: casas molineras, bloques adosados, naves de pequeña industria y agropecuarias..
- Atraviesa el termino la carretera Salamanca-Ledesma, lo que ocasiona graves problemas de tráfico y seguridad ciudadana en el casco urbano tradicional.
- Desarrollos urbanos de muy baja densidad con lo que implica de costes para el mantenimiento.
- Déficit de suelo destinado a usos industriales y terciarios.
- Dependencia de Salamanca para resolver los servicios urbanos, problemas políticos.

OPORTUNIDADES

- Ribera del Tormes, espacio protegido en las DOTAPSA, se contempla también así y se pretende crear un espacio continuo que recorra varios términos.
- A causa del crecimiento de la población también aumenta la oferta de servicios.
- Cercanía a Salamanca.
- Facilidades para comprar una casa, precio, opciones, prestaciones.
- La piedra de Villamayor como recurso natural histórico. Recuperación de antiguas canteras con fines divulgativos.
- Retomar los núcleos urbanos de viviendas aisladas para hacer vivienda de calidad
- Posibilidad de aprovechar los suelos de canteras ya agotadas.
- Nuevo campus de la Universidad de Salamanca.
- Generar un mercado inmobiliario variado y flexible.
- Papel estructurante de los espacios naturales en el territorio: corredores verdes y zonas de esparcimiento.
- Reservar suelo para actividades industriales y terciarias.