REGISTRO
Ayuntamiento de Cabrerizos
001. REGISTRO GENERAL DE ENTRADAS
Número: 3982/2023
Fecha: 21/09/2023
CSV: 37193IDOC20B6EE567F3B0C142B3

Modificación de las Normas Subsidiarias de Cabrerizos

SALAMANCA

Para la protección y puesta en valor del entorno de la Aceña de la Flecha

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

DOCUMENTO SEPTIEMBRE 2023 V.6

Promotores:

CENINVER, S.A.

INMOBILARIA LA FLECHA, S.A.

INDICE

Nº página

A) INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN Y ANTECEDENTES 3

1. Iniciativa de la modificación *3*

2. Exposición de motivos *3*

B) NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN 4

C) PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE 4

1. Planeamiento general y modificaciones *4*

D) ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN 7

1. Ámbito: *7*

2. Objeto: *13*

E) JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DE LAS NUM 14

F) JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACION 15

G) IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO 17

1. Introducción a las modificaciones propuestas *17*

2. Estado propuesto del texto de las nuevas determinaciones en las Normas Urbanísticas y el catálogo de las NSM. *18*

H) JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES 35

1. Reclasificación de Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola a Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT), Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN), y dos categorías de Suelo Rustico de Protección de Infraestructuras (SR-PI). *35*

2. Determinar con precisión el régimen de usos. *47*

3. Establecer los parámetros y condiciones aplicables a los usos permitidos y sujetos a autorización.. *51*

4. Determinar los valores que se pretenden proteger y proceder a realizar la protección de los mismos a través de la catalogación, y los criterios, normas y otras previsiones que procedan para su protección. *52*

I) ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL 54

J) AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO 55

K) NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL 56

1. Los riesgos naturales: *57*

2. Riesgos tecnológicos: *59*

L) CUMPLIMIENTO DEL ART. 172 DEL RUCYL 60

LL) CUMPLIMIENTO DEL ART 173 DEL RUCYL 60

M) JUSTIFICACIÓN DE SOMETIMIENTO AL PROCEDMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL 62

N) JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA 65

Ñ) RESUMEN EJECUTIVO 66

1. Ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente: *66*

2. Ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y duración de la suspensión: *67*

O) AFECCIÓN AL DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLCIAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS 67

P) NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO 68

Q) DOCUMENTOS DE LA MODIFICACIÓN 70

ANEXO I PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS 71

ANEXO II APUNTES A LOS VALORES Y SITUACIÓN DEL ENTORNO A MODIFICAR 74

A) INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN Y ANTECEDENTES

1. Iniciativa de la modificación

Se redacta la presente modificación de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal de Cabrerizos (Salamanca) por parte de D. Juan CENZUAL RODRÍGUEZ, mayor de edad, abogado, provisto de N.I.F. 07872145- G, con domicilio profesional en Salamanca c/ Azafranal 17-19, 7º, A (DP 37002); que lo hace en representación de las entidades **CENINVER, S.A.** (N.I.F. A-28836070) e **INMOBILARIA LA FLECHA, S.A.** (N.I.F. A-28295210), domiciliadas las dos en Madrid, c/ Maudes, nº 23, 2º, F (DP 28003), actuales propietarias de los terrenos afectados por la propuesta. La incoación de este procedimiento es por lo tanto de iniciativa privada por parte de los actuales propietarios de los terrenos afectados.

El redactor del presente documento es D. Román Andrés Bondía Arquitecto colegiado del COAL nº 3535.

2. Exposición de motivos

Las entidades promotoras de la modificación han trasladado por escrito al redactor la siguientes idea-proyecto que sustentan y orientan el contenido del documento:

> *Idea- proyecto que permitiría recuperar el recinto y su entorno, en el ámbito del que ellos son propietarios; lo que están dispuestos a hacer con fondos privados.*
>
> > *Y han trasladado a este redactor unas bases o principios rectores a los que el que suscribe debía sujetarse.*
>
> *Primero.- El proyecto ha de tener viabilidad económica, en el sentido de que debe generar unos fondos que, por lo menos, permitan atender al mantenimiento de futuro de las edificaciones, de los jardines y alrededores, y deparar una mínima rentabilidad a los fondos que se han de invertir.*
>
> *Segundo.- Los promotores buscan aquellas soluciones dentro de las posibles dentro de la normativa que les otorgue mayor quieren seguridad jurídica; que el instrumento que se apruebe incorpore la definición que se precise para que queden reducidas en todo lo que sea posible las cuestiones discrecionales sobre autorizaciones posteriores en el ámbito urbanístico. Un ejemplo de lo anterior sería la necesidad de acreditar de nuevo en nuevas instancias el interés público del objeto de esta modificación con posterioridad a la aprobación de la misma.*
>
> *Tercero.- Tras haber escuchado al Ayuntamiento de Cabrerizos, los promotores, están dispuestos a: I.- Permitir y facilitar que el Ayuntamiento puede promover un paseo fluvial "en la zona de servidumbre del río" a lo largo de la Finca de La Flecha; y II.- A que el Oratorio de Fray Luis, los jardines y el entorno del recinto sean de acceso público determinadas horas de ciertos días al mes.*
>
> *Cuarto.- Sin perjuicio de que tenga que alcanzarse lo que se pretende, dado que los fondos con los que se cuenta en estos momentos son exclusivamente privados, lo que se proyecte deberá atender a un principio de austeridad.*

Es en base a estas consideraciones el redactor del documento realiza la presente propuesta con el objeto de adaptar estos objetivos a las características concretas del entorno y las condiciones normativas de aplicación.

La presente versión v.6 de septiembre de 2023, adapta la versión anterior presentada ante al Ayuntamiento y que por acuerdo del pleno municipal de 21 de julio de 2022 se expuso al público como avance. Esta exposición al público se realizo mediante publicación en el BOCyL de fecha 6 de marzo de 2023. Fruto de dicha exposición no se ha recibido ningún requerimiento de modificación del documento anterior. Las modificaciones proceden de lo que ha extraído el técnico redactor bajo la dirección de los promotores de la misma del debate mantenido en las reuniones mantenidas en este tiempo entre los promotores, y las administraciones local y regional con competencias en la aprobación del documento.

B) NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN

El marco legal de la presente modificación puntual es de aplicación entre otros, los siguientes preceptos legales:

Normativa estatal:

1. Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
2. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
3. Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.
4. Texto Refundido de Régimen Local RDL 781/1986, de 18 de abril.

Normativa autonómica:

1. Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), vigente tras las diversas modificaciones producidas.
2. Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), vigente tras las diversas modificaciones producidas.
3. Orden FOM 208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
4. Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

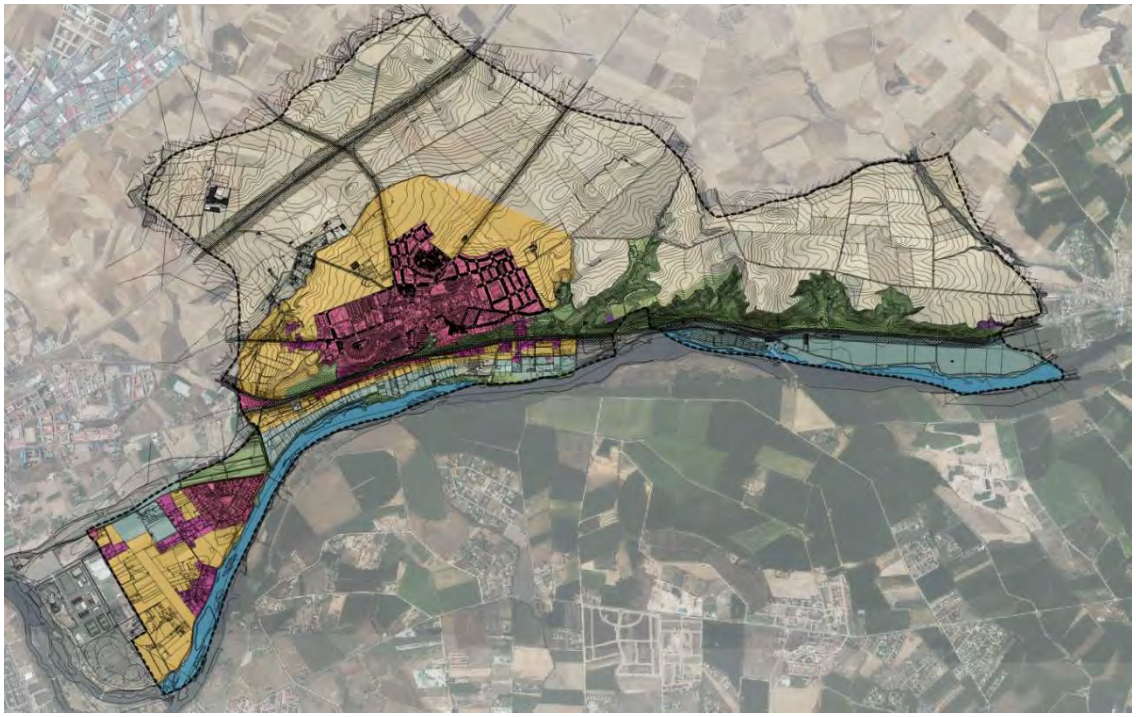
C) PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

1. Planeamiento general y modificaciones

La vigente Revisión de las Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal de Cabrerizos (Salamanca) (en adelante NSM) se aprobó el 30 de noviembre de 1995 y con fecha de publicación 30 de junio de 1996, fueron redactadas por el arquitecto D. José Arribas Mínguez. Se trata por lo tanto de un instrumento de ordenación general no adaptado al RUCyL.

Se aplicará por lo tanto lo establecido en la disposición transitoria Tercera. Vigencia de los Planes Generales de Ordenación Urbana y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de

medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008), en vigor desde el 19/09/2008.



Clasificación del suelo del término municipal de Cabrerizos Fuente: Elaboración propia a partir de NSM de Cabrerizos.

Con posterioridad, se ha aprobado las siguientes modificaciones (Fuente PLAU-JCyL 17/12/2021):

Nº	Nombre	Fecha pub.	Fecha ap.
1	**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL**	12/06/1996	30/11/1995
2	MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. CAMBIOS EN SECTOR U.UR-8 Y EN SNU. COLINDANTE	21/03/2000	13/10/1999
3	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 (TRECE MODIFICACIÓNES APROBADAS)	21/05/2002	03/05/2002
4	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.	21/05/2002	30/11/2001
5	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DE LAS NUM. RECLASIFICACIÓN DE S.R.COMÚN A S. URBANIZABLE DELIMITADO	30/06/2003	01/04/2003
6	MODIFICACIÓN DE LAS NUM. SECTORES U.UR-19 Y U.UR-20 EN UN ÚNICO SECTOR 19 CON ORD. DETALLADA	20/10/2009	30/07/2009
7	MODIFICACIÓN DE LAS NN_SS. U.A. CALLE MIGUEL DELIBES, ALINEACIONES	22/03/2012	20/10/2011
8	MODIFICACIÓN Nº 2/12 DEL SECTOR U,UR-8 DE LAS NUM.	13/06/2013	21/03/2013
9	CORRECCIÓN DE ERROR MATERIAL EN LA MODIFICACIÓN Nº 2/12, SECTOR U.UR-8 DE LAS NN.SS.	13/08/2015	18/12/2014
10	MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS. SECTOR U.UR-18 PARA PLAN PARCIAL Y RECLASIFICACIÓN DE SUELO	10/12/2015	13/11/2015
11	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS DEL SECTOR UR.CON-8	27/02/2019	19/12/2018

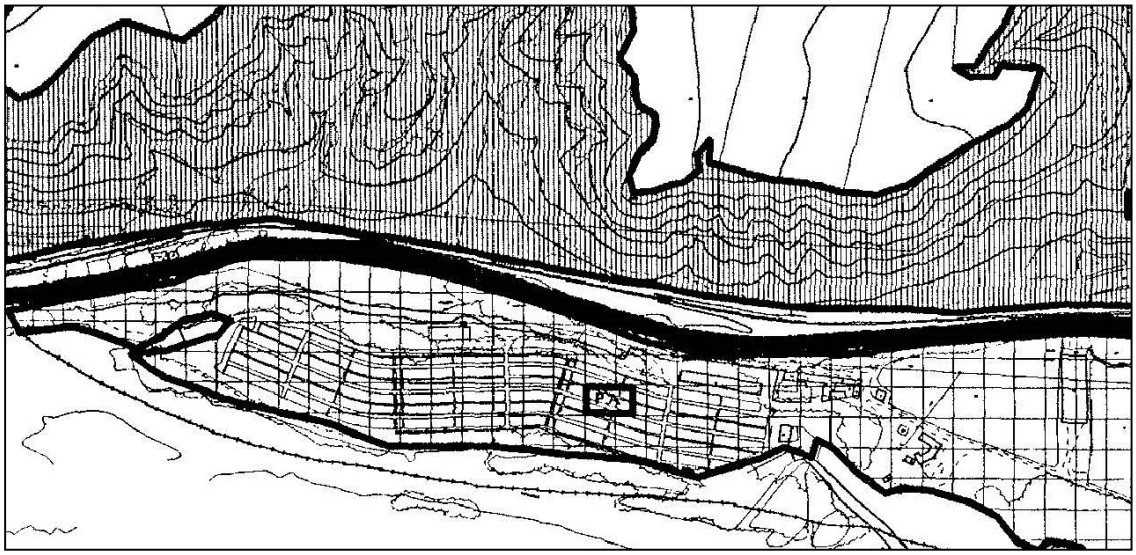
Así como los siguientes desarrollos de las mismas mediante ordenaciones detalladas (Fuente PLAU-JCyL 17/12/2021):

Nº	Nombre	Fecha pub.	Fecha ap.
1	"PLAN PARCIAL U.Ur-8 ""TESO DE LA CRUZ"""	05/10/2000	08/02/2001
2	PLAN PARCIAL SECTOR U.UR-12 "CRUZ DE CHICOLA"	30/07/2009	05/11/2009
3	Estudio de Detalle de la Parcela A-1 Sector ER-2	20/01/2011	15/04/2011
4	Estudio de Detalle de zona "Juan López", en Sector U.Ur-5	11/02/2011	13/06/2011

Se debe indicar que además de las ordenaciones detalladas anteriores algunas de las modificaciones de las NSM reflejadas en el listado primero, como la nº 10, contenían también la ordenación de detalle de los sectores de suelo urbanizable.

Las parcelas objeto de la presente modificación se encuentran en la categoría de suelo de Suelo No Urbanizable (asimilado a rustico) de Protección Agrícola. En esta zona no se permiten a priori otros nuevos usos que construcciones

vinculadas con las actividades agropecuarias, dejando fuera aquellas relacionadas con el asentamiento, tal y como se observa en las ordenanzas de las NUM.



PROTECCION AGRICOLA. P.A.

Solo se admitirá la construcción de edificaciones directamente relacionadas con el uso agropecuario.

Se admite como uso tolerado la vivienda relacionada con el uso agricola con la condición de que no disponga de mas del 10 % de la superficie construida de uso agropecuario y un maximo de 200 m^2.

Se admite la construcción de una depuradora municipal de aguas de saneamiento con la ocupación y características técnicas que este tipo de instalaciones requieran para la poblacion de Cabrerizos.

El otorgamiento de licencias estará condicionado a la resolución por parte del propietario de las infraestructuras de acceso, abastecimiento y saneamiento, suministro de energía eléctrica, etc.

Las segregaciones se autorizaran en función del cumplimiento de la legislación agraria.

Las condiciones de las edificaciones se ajustaran a la normativa general de la presente Revisión.

Las acciones de parcelación y edificación deberán ser informadas favorablemente por la Consejeria de Agricultura.

Se permitiran como usos tolerados el camping municipal "Don Quijote". Se prohibe la actividad de extracción de aridos.

Las edificaciones se ajustarán a las siguientes normas:

Parcela mínima..... 2 Ha.
Se podrá inscribir una circunferencia de 40 m. de diámetro.
Retranqueos a linderos..... 15 m.
Ocupación máxima..... 10 %
Altura de rasante a cumbrera..... 8,00 m.
Altura de rasante a alero..... 6,50 m.
Distancia a edificaciones
de otras parcelas..... 100 m.

J O S E A R R I B A S. Arquitecto

Clasificación del suelo en el plano de la modificación nº 4 de las NSM en el entorno de la zona a actuar y determinaciones de ordenación en la zona de Protección Agrícola. Fuente: PLAU JCyL

D) ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

1. Ámbito:

a) Parcelario y emplazamiento:

El ámbito de la **Zona A** de la modificación se restringe a cinco parcelas catastrales, y a una sexta formada por una zona de unión de pequeña dimensión. Las características de las parcelas catastrales se reflejan en el anexo I de esta modificación y se resumen en la siguiente tabla:

N°	Inclusión en Mod.	Referencia catasl	Localización	Clase	Sup. Parc.	Sup. Const	Uso principal	Destino	Año
1	Completa	000401100TL83G	Diseminado de La Flecha 8	Urbano	486	410	Suelo sin edificar	Vivienda	
2	Completa	000401200TL83G	Diseminado de La Flecha 8	Urbano	114	114	Suelo sin edificar	Religioso	
3	Completa	000401000TL83G	Diseminado de La Flecha 8	Urbano	8.303	1.359	Residencial		1900
						700		Almacén	
						346		Vivienda	
						87		Deportivo	
						226		Almacén	
4	Completa	000400900TL83G	Diseminado de La Flecha 1	Urbano	105	105	Residencial	Vivienda	1940
5	Completa	000400800TL83G	Diseminado de La Flecha 1	Urbano	3.585		Industrial		1978
						64		Almacén	
						54		Almacén	
						20		Almacén	
						310		Almacén	
6	Parcial	37067A50305019	Polígono 503 Parcela 5019	Rústico	247	0			
	TOTAL				**12.840**	**2.436**			
	Resumen	861		Vivienda					
	de usos destino	114		Religioso					
		1.374		Almacén					
		87		Deportivo					

Resumen de datos catastrales de las parcelas incluidas en la modificación y representación gráfica de las parcelas afectadas. Fuente: Elaboración propia desde DGC

Además de las parcelas anteriores que se identifica como la zona A, se propone otra zona denominada **Zona B** con el objetivo de facilitar la gestión de la zona A al incluir la zona de acceso a la misma y vincularlo a los objetivos de la modificación. Esta zona incluye la subparcela d de la parcela catastral 37067A50305019 (7) (camino de acceso), y la parcela 37067A50305018 completa (8) (en ladera entre camino y carretera). Este ámbito afecta a **7.583 m2** de superficie según los datos catastrales. Se separación en la cuantificación de las superficies anteriores procede del diferente grado de modificación que

se propone, siendo la Zona A el objeto principal de la modificación y la Zona B accesoria de la misma.

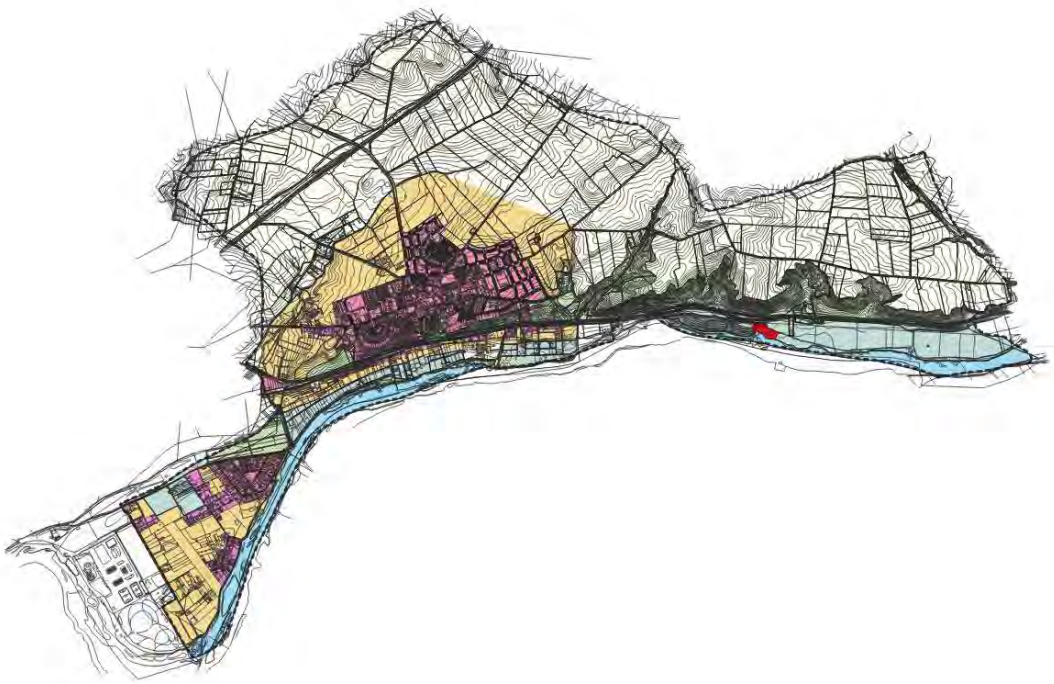
En definitiva, las actuaciones se concentran en la parte construida alrededor de la antigua Casa del Molinero, también Diseminado de La Flecha:

Dirección: Se ubica en el núcleo de población menor Diseminado de La Flecha en el paraje denominado de La Flecha Baja y al que se accede desde la carretera regional SA-804 entre Cabrerizos y Aldealengua. Es un núcleo de población menor. Desde la carretera se accede por la antiguo Camino Real a Madrid hoy camino privado.

Localidad: Cabrerizos (Salamanca) C.P.37067

Ámbito de las zonas A y B propuestas de la modificación sobre cartografía catastral sobre plano de clasificación de las NS. Fuente: Elaboración propia en base a planos NS.

Se trata de una zona de 12.840 m2 según datos catastrales en la zona A (12.708 m2 según cartografía), y otros 7.503 m2 según datos catastrales en la zona B (8.094 según cartografía), dentro de una entidad de población en forma de diseminado según el INE y asentamiento histórico, que combina construcciones históricas y tradicionales, junto con otras más recientes. Es una delimitación que atiende a las capacidades y objetivos de los promotores en ámbitos de su propiedad, acorde a una delimitación razonable del ámbito del asentamiento.



Ubicación de la zona de la modificación (en rojo) en el término municipal sobre la clasificación urbanística vigente. Fuente: Elaboración propia sobre datos Ayuntamiento.

Se encuentra entre el trazado de la antigua Calzada de Madrid, ahora desaparecida y sustituida por la carretera regional SA-804, también vía pecuaria con la categoría de vereda y el río Tormes, y en la cercanía de la vía del tren entre Salamanca y Ávila. Siendo un asentamiento de carácter histórico. éste es anterior a las infraestructuras territoriales mencionadas. Las condiciones del asentamiento y sus construcciones se pueden evaluar en el contenido del anexo II. El conjunto de las construcciones se encuentran en un estado de abandono y ocupadas por la vegetación de ribera que va colonizando las zonas sin uso y acelerando su ruina.

Plano de situación de la zona afectada por la modificación, según límites en cartografía catastral. Fuente: PNOA y DGCatrastro.

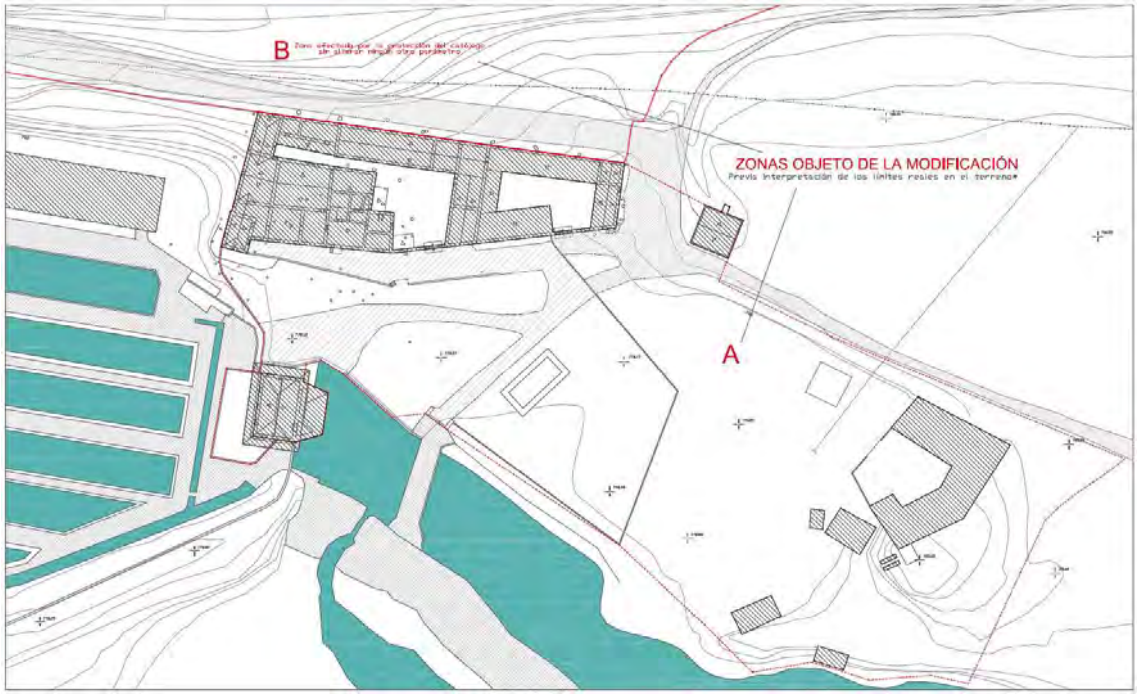
A pesar de que no existe un levantamiento de mayor precisión de la zona, y las cartografías que se disponen, la de las NSM, aquella catastral, los levantamientos de la CHD, o el topográfico del IDECyL, presentan algún tipo de discrepancia menor. La delimitación de la zona de actuación presenta poca duda en su realidad física al existir en su mayor parte elementos fácilmente identificables en el terreno. Se realiza esta identificación de manera textual para permitir interpretar estos límites. También se realiza una cartografía específica con las mismas a partir de la observación en el lugar y la ayuda de la fotografía aérea de 1986 de la cuenca del río Tormes, que representa al asentamiento en uso en su máxima extensión, y cuyos restos se observan en la actualidad.

Delimitación precisa de los ámbitos sobre el detalle del asentamiento de la Flecha en el vuelo de 1986 de la cuenca del Río Tormes. Fuente: CHD.

b) Límites de la zona A:

Esquina nor-oeste del edificio Casa del Molinero, continúa por el límite de las construcciones y el muro a la antigua calzada hasta esquina nor-este del mismo edificio en el palomar en la esquina nor-este. Desde esta esquina línea recta a través del camino privado hasta esquina nor-oeste de edificio con uso vivienda, continúa por el límite de esta construcción hasta esquina sur-este de la misma. Se ha interpretado que la zona del depósito de la vivienda está incluida en el perímetro. De aquí línea recta perpendicular al camino hasta límite de parcela. Borde de camino sur y límite de parcelas incluidas en la modificación hasta esquina nor-este de la parcela de la gravera abandonada. Desde aquí y sin reflejo claro en el terreno el límite discurre por el límite este de esta parcela, representada de manera orientativa según la cartografía catastral. Linde sur por el límite con el río en la que se sigue de manera orientativa el parcelario catastral. De aquí se sigue por los límites de la construcción de la antigua aceña. Se coge el límite exterior de los tajamares y la zona cubierta entre los mismos, y el límite de los muros en planta baja, además de los muretes que claramente corresponden con los límites catastrales. El límite oeste discurre por el murete de separación existente hasta la esquina sur-oeste en el Oratorio de la Casa del Molinero. Y desde ese punto hasta la esquina nor-oeste por el límite del edificio, y que cierra la delimitación

Se fija esta delimitación para permitir adaptar las determinaciones que contiene la modificación a las diferentes situaciones de delimitación de propiedades, y derechos, sin entender que ello pueda implicar en el futuro una modificación del documento.



Delimitación precisa de la zona A sobre el detalle del asentamiento de la Flecha sobre plano topográfico adaptado. Fuente: Elaboración propia sobre levantamiento CHD

c) Límites de la zona B:

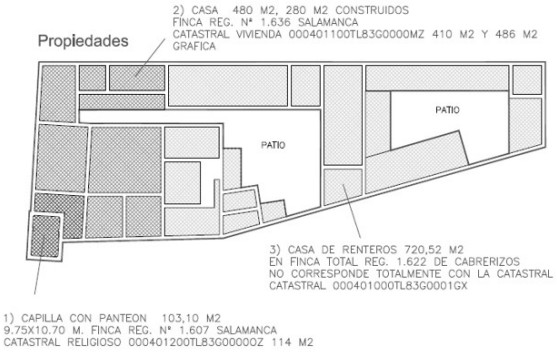
En el caso de la zona B los límites se corresponden con los de las parcelas y subparcela catastrales que se reflejan en la documentación catastral.

d) Accesos:

Como se ha mencionado el acceso a las parcelas mencionadas se realiza desde la carretera regional SA-804 entre Cabrerizos y Aldealengua en una desviación hacía el antiguo Camino Real a Madrid hoy camino privado.

Este camino privado es parte de la zona B, y parcela registral 1.622 antigua finca matriz del conjunto de la zona y que incluía gran parte de las construcciones. Inmobiliaria La Flecha.

Se detectan al menos dos parcelas registrales y catastrales más. La 1.607 que contiene el denominado Oratorio y cuyo acceso se realiza mediante servidumbre inscrita en otra finca previa denominada casa de jornaleros, y tradicionalmente casa del molinero que es la nº 1.636. Esta última a su vez se accede a través de la finca 1.607



Esquema de propiedades en el entorno del edificio de la Casa del Molinero. Fuente: Elaboración propia sobre información de la propiedad aportada por los promotores

e) Identificación de ámbitos que serán mencionados durante la ordenación y justificación:

Para una mejor comprensión de los espacios diferenciados que se han contemplado se acompaña un listado y un esquema con su ubicación y delimitación precisa. Estos ámbitos dentro del conjunto, y que se describen con mayor precisión en el ANEXO II, son:

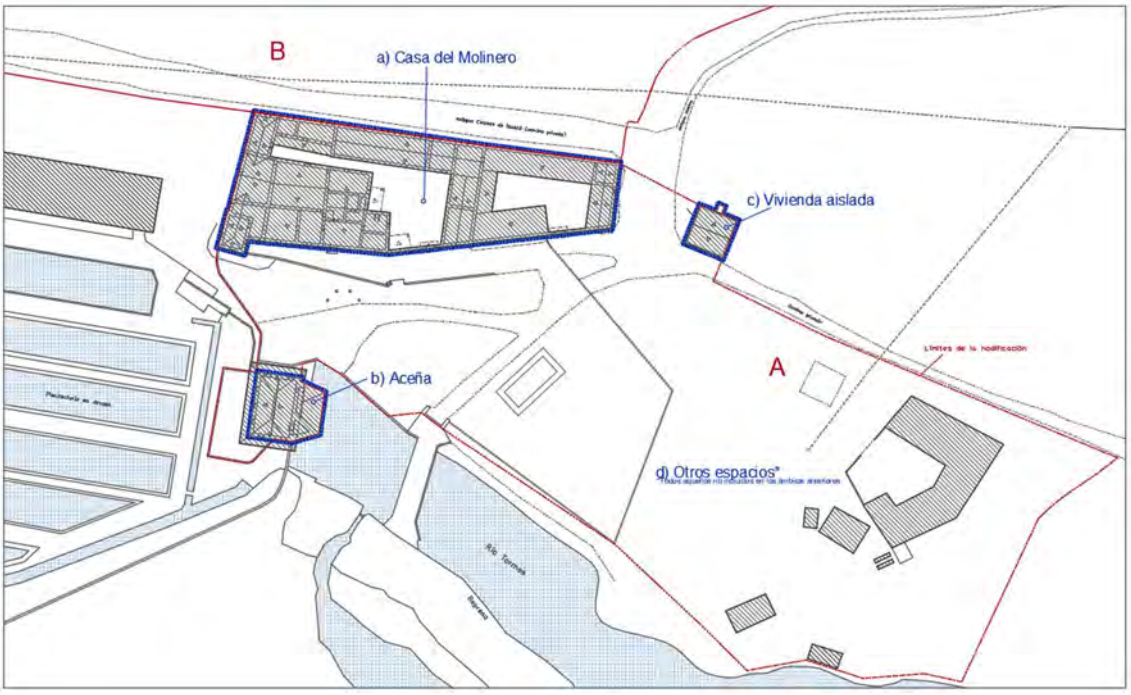
a) Casa del Molinero

b) Aceña

c) Vivienda aislada

d) Otros espacios no incluidos en los apartados anteriores.

La ubicación de los mismos se puede comprobar en el plano DI-PI-04 y en el gráfico siguiente:



Ubicación de ámbitos específicos dentro de la zona afectada por la modificación. Fuente: Elaboración propia

2. Objeto:

Como el título de esta modificación indica el objeto principal de este documento es la protección y puesta en valor del entorno de la Aceña de la Flecha. La aproximación a este objetivo general, tal y como se ha expuesto en la parte de antecedentes y debido a las condiciones actuales, será a través la propuesta de una nueva ordenación de la zona señalada acorde a las condiciones del asentamiento tradicional alrededor de la Aceña de La Flecha, y a la consideración en la misma de los valores de los que dispone. Estos valores se señalan a criterio de los promotores de la modificación a la espera de una mayor precisión si se diera durante la aprobación del documento por aquellas administraciones con competencias en la protección del patrimonio cultural, tanto el Ayuntamiento en lo que respecta al Catálogo de elementos protegidos, como a la administración regional en lo que respecta a aquellos bienes protegidos a este nivel. Para alcanzar lo anterior, las propuestas urbanísticas se dividen en las siguientes modificaciones de las NSM que se agrupan como decimos en dos aspectos diferenciados:

a) Adaptación de la clasificación del suelo dentro de la condición de suelo rústico a las condiciones actuales en relación a sus valores y las afecciones presentes en el ámbito, siempre bajo la consideración de ser un asentamiento tradicional anterior a las afecciones sectoriales como los de carreteras o ferrocarriles, o adaptado a las mismas en su posición en la ribera del Tormes.

b) Protección de los valores detectados dentro del ámbito modificado. Se debe Insistir que desde esta propuesta se reconoce el carácter limitado y parcial de la protección, en relación a unos valores que se extienden al exterior de la zona a modificar.

La posición en segundo lugar de la protección, no implica que la misma no condicione desde el inicio a la primera. Se realiza este orden debido a la metodología y lógica de la propuesta. No se debe olvidar que los valores presentes en este entorno son la razón principal de la misma, y la voluntad expresada por los propietarios es la de encontrar un uso que permita la rehabilitación y recuperación del entorno acorde a las normativas que sean de aplicación.

Tenemos que insistir en que esta ordenación parte de que la adaptación a las condiciones normativas actuales ha de realizarse desde la perspectiva de ser un asentamiento histórico y adaptado a las condiciones de la ribera. Entendemos, y así lo proponemos en este documento, que es compatible la existencia de afecciones de infraestructuras, o en materia de ley de aguas con los asentamientos de valores históricos presentes en el territorio con anterioridad a las mismas. Los valores relativos al patrimonio cultural y a la identidad del entorno que aportan un valor notable y reconocido al municipio de Cabrerizos, a la Provincia de Salamanca, Castilla y León, y en el ámbito nacional e internacional, no se encuentran por debajo de otra serie de obligaciones, sino en equilibrio con ellas. Es un objetivo operativo de este documento el encontrar este equilibrio y proponer una ordenación que compatibilice estos valores y las obligaciones propias de su situación.

E) JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DE LAS NUM

De acuerdo con el art. 57 del texto vigente de la Ley 5/1999, de 8 de abril,

> "Se entiende por Revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años".

El art. 168 del texto vigente del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL), matiza más el concepto de "reconsideración de la ordenación general" al afirmar que se trata de "la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos".

En el caso de la presente modificación no se produce la reconsideración total de la ordenación general propuesta en las NSM de Cabrerizos (Salamanca) vigente, no se aumenta la superficie de suelo urbano, ni se incrementa la previsión del número de viviendas en más del 50%. Del mismo modo, el art. 58 de la LUCyL y el art. 169 del RUCyL afirman que:

> "Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos".

Nos encontramos pues en esta situación, ya que la modificación que se propone, no es sino una modificación de aspectos concretos de las NSM vigentes acorde a los valores existentes y conocidos y a una demanda extendida por acometer la situación de un entorno singular.

Dicho lo anterior se debe realizar una ampliación debido a la particularidad de que las NSM de Cabrerizos son anteriores a la aprobación de cualquier normativa urbanística regional y por lo tanto no se encuentran adaptadas a la misma. En este caso esta situación se regula en las disposiciones transitorias de la Ley 5/1999 y aquellas que la han modificado, en particular la Disposición Transitoria 3ª teniendo en cuenta que los apartados 1 y 2 de la disposición transitoria tercera se derogan (en lo relativo a los Planes Generales de Ordenación Urbana) por la disposición derogatoria de la LEY 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 12/07/2002), en vigor desde el 1/08/2002. Y la eficacia de la disposición transitoria tercera ha sido desplazada por la disposición transitoria tercera de Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008), en vigor desde el 19/09/2008. Se reproduce el texto en vigor que regula esta situación

> Tercera. Vigencia de los Planes Generales de Ordenación Urbana y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.
>
> **1. En los Municipios con planeamiento general vigente a la entrada en vigor de esta Ley, y en tanto no se adapten a ella conforme a la Disposición Transitoria primera, el régimen urbanístico aplicable será el establecido en esta Ley, con las siguientes particularidades:**
>
> …
>
> e) En el suelo no urbanizable común, suelo no urbanizable genérico o denominación equivalente que implique la inexistencia de una protección especial, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo rústico común, con la salvedad de que, en tanto el Plan General no se adapte a esta Ley, el Ayuntamiento no podrá ejercer la competencia para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico.
>
> f) **En el suelo no urbanizable protegido, especialmente protegido, o denominación equivalente que implique una protección especial, se aplicará el régimen establecido en el planeamiento urbanístico, si bien se aplicará lo previsto en el artículo 25 para la autorización de usos excepcionales, con la salvedad señalada en el apartado anterior**.

> g) No obstante lo dispuesto en los dos apartados anteriores, en el suelo no urbanizable situado en el entorno de protección de los bienes inmuebles de interés cultural, o en defecto de éste dentro de una banda de 50 metros desde el límite exterior de dichos bienes, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo rústico con protección del patrimonio cultural.
>
> 2. **Las modificaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbana y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes a la entrada en vigor de esta Ley se ajustarán a lo dispuesto en ella.** Sin embargo, en tanto el Plan General no se adapte a esta Ley, distinguiendo con claridad las determinaciones de ordenación general, el Ayuntamiento no podrá ejercer la competencia para la aprobación de las modificaciones que no afecten a la ordenación general.
>
> ...

Queda cubierto por lo tanto el régimen de aplicación a esta modificación, y al tipo del tipo de suelo que afecta.

F) JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACION

A este respecto se valoran las siguientes cuestiones para la consideración de las administraciones públicas que habrán de informar y aprobar el documento en la consideración del interés público.

.-**La primera línea argumental** se basa en el interés en la **preservación de "La Flecha"** mediante su **protección y posible rehabilitación y reutilización**. Ésta se deriva de la necesidad detectada ya desde muchos ámbitos por procurar la preservación del lugar, y en particular de aquellos espacios y lugares relacionados con Fray Luis de León y la granja de los Agustinos. Sin embargo, no solamente se cita a Fray Luis de León cuando se habla de este lugar, sino de diversos valores ya citados como los históricos, paleontológicos, en relación con la biodiversidad, la geología, paisaje,… Este ámbito mayor en el que se ubica La Flecha se suele agrupar bajo el nombre de los Escarpes o Cornisas del Tormes de Cabrerizos a Aldealengua. La demanda de preservación de estos lugares y su memoria como parte de la historia de Cabrerizos, y vinculados con la historia de Salamanca y su Universidad a través de los personajes que la frecuentaron, suele seguirse con la demanda de protección mediante algún tipo de instrumento administrativo. Las iniciativas en este sentido han sido continuas desde hace siglos, partiendo que el estado actual nos llega a través de las actuaciones en el mismo sentido producidas en el siglo XIX y promovidas y animadas desde la Junta de Conservación de Monumentos y gracias a su entonces propietario el Conde de Cabrillas, Marqués de Puerto Seguro y Duque de Aveiro. En la actualidad, junto con la recurrencia a señalar el abandono de La Flecha como piedra de toque del abandono de la memoria y el patrimonio de Salamanca en diversos foros universitarios y prensa. Estas cuestiones son francas y se plasman en el reciente aprobación por unanimidad de una Proposición no de Ley por parte de la Comisión de Cultura de las Cortes de Castilla y León el 10 de diciembre de 2019 sobre el asunto, o la inclusión en agosto de 2011 de la Granja agustina de La Flecha en la Lista Roja de Patrimonio realizada por la asociación Hispania Nostra señalando la urgencia por acometer su recuperación.

A este respecto es fácil encontrar citas a la necesidad de realizar acciones que tiendan a la protección de estos entornos y su puesta en uso tanto en las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León aprobadas mediante la Ley 3/2008, de 17 de junio, (BOCyL 24/06/2008), como en los artículos 4 de la LUCyL y 5.b.2 del RUCyL de la normativa urbanística de Castilla y León.

Esta línea de justificación permite acreditar por si sola la conveniencia y el interés público de una modificación que persiga los fines y objetivos anteriores. Creemos que además de lo anterior, al menos encontramos otros dos ámbitos que complementan esta justificación.

.- La segunda aborda la **inadecuación de las NSM de 1996 a las necesidades actuales**. Las NSM que se modifican se aprobaron en el año 1996. Pasados más de 25 años, es razonable considerar que estas Normas e incluyendo sus modificaciones posteriores, tiene cuestiones que no se encuentran adaptadas a la situación y las necesidades del término municipal actuales. Baste decir que el municipio en el momento de aprobación de las NSM tenía una población de 1.437 personas frente a las más de 4.000 actuales. Esto es el caso, al menos en el entorno en el que se plantea la intervención, donde las determinaciones existentes han de ser interpretadas y no se adaptan a las disposiciones actuales, no ya sobre patrimonio cultural, sino también sobre las normas sectoriales como la legislación de aguas, o a la propia realidad y características de la zona que se propone modificar. Entendemos que es posible argumentar en este caso y para un municipio de la entidad de Cabrerizos, que las NSM de 1996, a pesar de su vigencia indefinida, no son el instrumento mejor para asegurar que el uso del suelo previsto en las mismas se realiza de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables. Al menos, esta cuestión es visible en la zona de estudio.

.-La tercera línea de acreditar la conveniencia y el interés público es la referida, junto con el legítimo propio interés privado de los promotores, a la posibilitar la aparición de nueva actividad económica e inversión al municipio. Esta línea ha de encontrar su argumento en los artículos 4 de la LUCyL y 5.b.2 del RUCyL de la normativa urbanística de Castilla y León donde se indica que la actuación urbanística pública ha de perseguir:

> *2°. **El progreso** social y **económico**, **mediante** la modernización de infraestructuras y equipamientos y la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo, **la atracción de nuevas inversiones** y la capacidad para incorporar las innovaciones tecnológicas*

.-En las conversaciones con el Ayuntamiento ha surgido una **cuarta línea** argumental para justificar el interés público y la conveniencia. Esta ha de encontrarse en la voluntad mostrada por la administración local y también señalada por la regional, junto con los propietarios actuales de los terrenos para alcanzar acuerdos con la administración pública que permita el uso público en determinadas condiciones de algunos espacios. En especial se ha citado el posible acceso y visita del denominado Oratorio como espacio interpretativo u otros usos socioculturales similares, y el apoyo de los promotores a la administración para encontrar la manera de conseguir un recorrido por la zona de servidumbre del cauce en continuidad con un recorrido general que pudiera plantearse entre Salamanca y Huerta. Se expone este extremo en este punto para reflejar este punto de partida y que se vincula con la propuesta general y contribuye a encontrar el interés público de la modificación.

G) IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO

1. Introducción a las modificaciones propuestas

Se acompaña una descripción y justificación detallada del contenido de la modificación según la división en dos apartados que se adelanta en el apartado D.2. Se siguen las modificaciones de manera correlativa entre paréntesis del 1 al 5, y según el tipo de modificación para permitir su seguimiento y justificación posterior:

a) Adaptación de la clasificación del suelo dentro de la condición de suelo rústico a las condiciones actuales en relación a sus valores. Este cambio lleva aparejado dentro del mismo el establecimiento de las siguientes determinaciones exclusivamente en la zona denominada A.

(1) **Reclasificar la zona señalada de Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola a la categoría base de Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT)**, y acorde al artículo 39 del RUCyL, nuevas clasificaciones superpuestas según cada tipo de afección. **Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN)**, según el art. 37.b del RUCyL a efectos de señalar el régimen de protección singular que proceda en la normativa sobre de aguas. Y finalmente una doble clasificación de **Suelo Rustico de Protección de Infraestructuras (SR-PI)**, según el art. 35.a del RUCyL a efectos de señalar el régimen de protección singular en materia de infraestructuras de transportes en materia de carreteras y ferrocarriles.

(2) **Determinar con precisión el régimen de usos** característicos y tradicionales, así como los que guardan una relación directa con las necesidades del mismo y de esta manera y los que, acorde al art. 61 del RUCyL, habrá de considerar como permitidos, cuáles autorizables y cuáles prohibidos. En este apartado se ha de reflejar con claridad de manera coincidente con la estructura del asentamiento, un régimen de usos compatible con la normativa en materia de aguas, en especial en cuanto a las zonas inundables y por lo tanto, la misma no puede suponer en ningún caso un aumento del riesgo actual. De igual manera se expondrá un régimen de usos compatible con las afecciones de la carretera SA-804 y la vía del ferrocarril de Ávila a Salamanca.

(3) **Establecer los parámetros y condiciones aplicables a los usos permitidos y sujetos a autorización** acorde al Artículo 124 del RUCyL. Esta consideración se realizará con el objetivo general de protección y puesta en valor del entorno, así como del respecto a la normativa sectoriales señaladas. Se incluye en este apartado el señalamiento de la zonificación acústica acorde a la legislación regional sobre ruido.

b) Protección del conjunto dentro del ámbito modificado, tanto la zona A como la B. Esta protección en el ámbito del urbanismo lleva aparejado el establecimiento de las siguientes determinaciones.

(4) Determinar los valores que se pretenden proteger y proceder a realizar la **protección de los mismos a través de la catalogación** dentro de los grados previstos, siguiendo el artículo 121 del RUCYL y los criterios que se exponen en este documento y los que puedan producirse durante la tramitación del mismo.

(5) **Los criterios, normas y otras previsiones que procedan para su protección**, conservación y en su caso recuperación, y en general para concretar con precisión los términos en los que haya de cumplirse el deber de adaptación al entorno conforme.

En resumen, La modificación de las determinaciones de las NSM persigue lo siguiente:

La reclasificación de un máximo de 1.28 Ha. actualmente en Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, acorde a sus condiciones y valores actuales y pasados, de asentamiento tradicional y en función de las afecciones presentes, a diversas categorías Suelo Rústico. Siendo el base la de Asentamiento Tradicional, y los auxiliares los de Protección Natural por la legislación de aguas, o de Protección de Infraestructuras por la infraestructura de comunicaciones en el entorno. El establecimiento de las determinaciones de ordenación general obligadas en suelo rústico como son el régimen de usos, y las condiciones y parámetros de dichos usos. También, acorde a los valores conocidos tanto en la zona A mencionada como la B que añade 0.80 Ha. más a la anterior, establecer la catalogación y protección de los mismos. Es igualmente de interés señalar que esta modificación en ningún caso persigue proponer usos contrarios a la normativa en materia de aguas, ni aumentar el riesgo para las personas o bienes materiales, sino acomodar la protección de unos valores históricos y culturales ciertos al resto de normativa para permitir su preservación a través del uso.

Todas las determinaciones que se pretenden modificar tienen consideración de **ordenación general**, a excepción de los criterios, normas y otras previsiones del apartado (5) que tienen la consideración de **ordenación detallada**.

Pasamos a exponer el texto final de las modificaciones pretendidas con alusión a los documentos de las NSM que son modificados y en el apartado siguiente de Justificación pormenorizada se expone junto con esta un detalle más extenso de su estado inicial.

2. Estado propuesto del texto de las nuevas determinaciones en las Normas Urbanísticas y el catálogo de las NSM.

En resumen, la propuesta conjunta precisa modificar los siguientes documentos de las NSM:

a) Planos de Ordenación:

Se modifica un plano de las NSM y se añade otro.

.-PO-01 Modificar el plano Or.4. Clasificación suelo a escala 1/5.000

.-PO-02 Añadir un nuevo plano a menor escala de la zona a ordenar a escala 1/600

b) Normas Urbanísticas

Es preciso además modificar los siguientes apartados de las Normas Urbanísticas de las NSM.

.-Cambio de nombre del apartado 3.3.

.-Añadir un nuevo apartado en dicho 3.3 con las determinaciones de ordenación general del asentamiento, que incluye la clasificación del suelo, el régimen de usos y los parámetros y condiciones de los mismos.

c) Catálogo

Se añade un nuevo apartado 4 a las NSM de Catálogo que incluye las condiciones generales del mismo, y tres nuevas fichas con las determinaciones de ordenación detallada que se precisan.

d) Contenido normativo de la modificación

La totalidad del texto implica un añadido al texto existiendo no siendo necesario eliminar ninguno de los contenidos de las NSM. El contenido de los documentos escritos se muestra a continuación:

3.3.- NORMATIVA PARA SUELO NO URBANIZABLE Y SUELO RÚSTICO

…

ORDENACIÓN ESPECÍFICA EN LA ZONA DEL ASENTAMIENTO TRADICIONAL DE "LA FLECHA"

a) Clasificación urbanística

Se delimita la zona de el asentamiento tradicional de "La Flecha" acorde a los planos de ordenación señalandolo como la Zona A, y a la justificación contenida en la memoria justificativa. Se le asigna la clasificación acorde a su condiciones y características de "Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional". Esta clasificación será concurrente en algunas zonas, acorde al art. 39 del RUCyL, con la clasificación de "Suelo Rústico de Protección Natural", y "Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras", acorde a las afecciones de la Legislación de Aguas, Carreteras y Ferrocarriles. La delimitación de estas afecciones que se propone en la ordenación está justificada en la memoría en base a la normativa sectorial. Serán en cualquier caso las administraciones con competencias en estas areas las que evaluén su adecuación.

Al respecto de las categorías de usos en Suelo Rústico, indicar la necesidad de adaptar las determinaciones de la modificación a la norma urbanística regional.

Dentro de la zona de clasificación de SR-AT se han incluido ámbitos diferenciados para permitir una mejor aplicación del régimen de usos y parámetros en el área. Estas zonas son las siguientes y que cuya ubicación se puede comprobar en el plano DI-PI-04:

a) Casa del Molinero

b) Aceña

c) Vivienda aislada

d) Otros espacios no incluidos en los apartados anteriores.

b) Régimen de usos

<u>b.1 Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional "La Flecha" SR-AT</u>

.-Usos permitidos

*Acorde al contenido del artículo 61 del RUCyL, los **usos** y que se considera característico y tradicionales del Asentamiento, dentro de los límites que fije la normativa sectorial y el Catálogo serán los siguientes:*

La rehabilitación y reconstrucción de las construcciones existentes de los ámbitos señalados en los planos de ordenación como a) Casa del Molinero, b) Aceña, y c) Vivienda Unifamiliar para los destinos siguientes:

.-Dotacionales, en particular los Socio-Culturales y Religiosos.

.-Agropecuarios de todo tipo

.-Residencial vinculado con los usos anteriores y en un número no superior al existente en la actualidad que según los datos catastrales es de tres unidades.

.-Usos sujetos a autorización

Acorde al contenido del artículo 61 del RUCyL, los usos y que se considera relación directa con las necesidades de la población permanente o

estacional del asentamiento en relación a los usos considerados permitidos anteriormente y en interpretración del propio artículo 57.d del RUCyL , dentro de los límites que fije la normativa sectorial y el Catálogo serán los siguientes:

En los ámbitos a) Casa del Molinero, b) Aceña, y c) Vivienda Unifamiliar:

> *.-Usos turísticos, y comerciales, estos últimos nunca de manera independiente o desvinculados del resto de usos permitidos o autorizados en el asentamiento.*

En la zona d) Otros espacios constituidos principalmente por la zona inundable, el régimen de usos será el de los usos auxiliares directamente vinculados con los usos permitidos y autorizados como pueden ser las obras de urbanización, de estacionamiento, deportivos, u otras construcciones, y que se tramitarán en función del uso principal al que se adscriban, y bajo directa observación de las limitaciones reflejadas en el apartado siguiente b.2).

En esta zona y por su situación particular se entiende a priori y fuera de los usos anteriores, se entiende autorizables:

> *.-Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales la producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.*

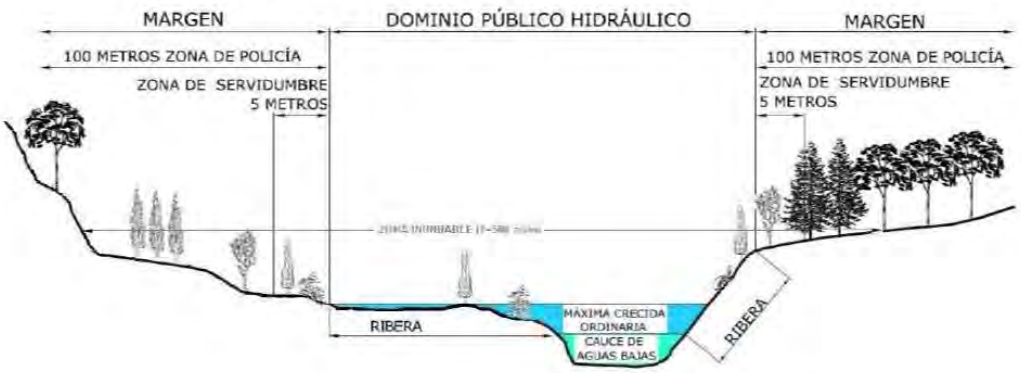
*.-**Usos Prohibidos***

Estarán prohibidos, los incompatibles con la protección del asentamiento, que son los no mencionados en los apartados anteriores, y en general todos los no citados en los artículos 56 y 57 del RUCyL.

<u>b.2 Suelo Rústico de Protección Natural "Aguas" SR-PN</u>

Se trata de una protección superpuesta al del tipo de suelo base sobre el que discurre la afección de aguas que motiva esta protección. El régimen de estos terrenos, en aplicación del art. 39 del RUCyL, será el de la aplicación complementaria de los mismos y en caso de contradicción aquel que otorgue mayor grado de protección.

Esta zona se encuentra regulada entre otras por el texto refundido de la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio) y el Reglamento de Dominio Público hidráulico (RDPH) (art.2, 4 y 12 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).



Esquema de zonas acorde a la legislación de aguas

Además de la zona señalada de DPH y la de Flujo preferente, se han de tener en cuenta a la hora de cualquier actuación el resto de regímenes establecidos en la normativa de aguas. El conjunto del asentamiento fuera de las anteriores se encuentra en la zona de policía, y la zona inundable se intuye según la cartografía SNCZI y los estudios específicos que alcanzaría el límite sur del edificio del ámbito a) de la Casa del Molinero en la zona de acceso. Se recuerda por lo tanto que las actuaciones en el conjunto del entorno deberán solicitar su autorización al organismo de cuenca para la tramitación reglamentaría.

Se entiende que los usos previstos que parten del uso tradicional y la vocación del conjunto adaptado a las necesidades actuales en la zona de la a) Casa del Molinero, y la c) Vivienda unifamiliar al este, al encontrase fuera de las zonas de DPH e Inundables no deben presentar una afección que imposibilite su rehabilitación y reutilización.

Sin embargo, las zonas clasificadas como SR-PN "Aguas" habrán de encontrarse el equilibrio entre los objetivos de protección y uso del entorno tradicional y la normativa de aguas, de protección del cauce, y de reducción de riesgos para las personas y los bienes. A este respecto se detectan las siguientes situaciones que habrá que ser evaluadas, siendo deseable la colaboración administrativa entre todas las administraciones involucradas para llegar a la mejor ordenación y protección de la zona:

1.-Construcción histórica a protege. b) Aceñas de la Flecha. A este respecto se debe encontrar la vía para encontrar que usos de los señalados en los apartados anteriores sean posibles dentro de esta situación, siguiendo ejemplos de otros que tantos otros edificios de similares a lo largo de los cauces de la cuenca del Duero.

2.-Construcciones en desuso vinculadas a la gravera. Estos edificios se proponen su situación de Disconformes con el Planeamiento, sin llegar a la declaración de Fuera de Ordenación, para no restringir la aparición de propuestas que encuentren el equilibrio entre la protección del sobre patrimonio cultural y paisajístico del entorno, y el de la normativa de aguas. Se reconoce en cualquier caso que el destino probable de estas construcciones será su desaparición para la integración de ese espacio dentro de las áreas exteriores de los usos propuestos en las construcciones en las zonas no inundables.

3.-Espacios libres. La conformación de los espacios alrededor de los espacios protegidos ha de buscar una implantación acorde a la memoria del lugar y al del vecino Soto de Fray Luis, y así se indicará como obligado en la Ficha del Catálogo, buscando soluciones de intervención blandas acorde los manuales de intervención en este tipo de entornos.

A modo indicativo se reproduce el esquema que reproduce el propio régimen esperado en estas zonas.

Las limitaciones de usos aplicables a nivel estatal (art. 9 bis, 9 ter, 9 quáter y 14 bis del RDPH)

Usos		Zona de flujo preferente (ZFP)			Zona inundable (ZI)	
		Suelo rural (art. 9 bis)	Suelo urbanizado (art. 9 ter)	Régimen especial municipios alta inundabilidad (art. 9 quater)	Suelo rural (art. 14 bis 1)	Suelo urbanizado (art. 14 bis 2)
Centros escolares o sanitarios, residencias de mayores o personas con discapacidad, centros deportivos, centros penitenciarios, parques de bomberos, instalaciones Protección Civil		No	No	Solo si no existe una ubicación alternativa y diseñados con condicionantes de seguridad	Se evitará, excepto si no existe ubicación alternativa y diseñados con condicionantes de seguridad	Podrá permitirse teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, condicionantes de seguridad
Grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población		No	No	No		
Edificaciones, obras de reparación, rehabilitación o cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y aparcamientos en superficie, y otras edificaciones bajo rasante	Nuevas edificaciones para usos residenciales	No	Sí, con condicionantes de seguridad y la parte destinada a vivienda del edificio a una cota tal que no se vea afectada por la avenida de T=500 años	Sí, fuera de la zona de policía. Con condicionantes de seguridad y la parte destinada a vivienda del edificio a una cota tal que no se vea afectada por la avenida de T=500 años	Sí, con condicionantes de seguridad y la parte destinada a vivienda del edificio a una cota tal que no se vea afectada por la avenida de T=500 años	Sí, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, los condicionantes de seguridad del art. 14 bis 1 (suelo rural)
	Resto	No	Sí, con condicionantes de seguridad	Sí, con condicionantes de seguridad	Sí, con condicionantes de seguridad	Sí, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, condicionantes de seguridad
Instalaciones que manejen productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno como gasolineras, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión		No	No	No	Sí, con condicionantes de seguridad	Podrá permitirse teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, condicionantes de seguridad
Acampadas, zonas de alojamiento y edificios vinculados en los campings		No	Estas actividades no se suelen dar en suelos urbanizados, de existir deberán garantizarse, al menos, los condicionantes de seguridad pertinentes	Sí, con condicionantes de seguridad y fuera de la zona de policía	Se evitará excepto si no existe ubicación alternativa y diseñados con condicionantes de seguridad	
Depuradoras aguas residuales urbanas		Solo si no existe una ubicación alternativa o son sistemas de depuración compatibles con la inundación		Solo si no existe una ubicación alternativa o son sistemas de depuración compatibles con la inundación		
Invernaderos, cerramientos y vallados no permeables, acopios de materiales, almacenamiento de residuos y otros según arts. 9 bis y ss. RDPH		No		No	Sí	Sí
Rellenos que modifiquen la capacidad de desagüe salvo los asociados a actuaciones contempladas en el art. 126 ter del RDPH		No		Sí	Sí	Sí
Granjas y criaderos de animales incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas		No		Sí, con condicionantes de seguridad y fuera de la zona de policía	Sí, con condicionantes de seguridad	Sí, con condicionantes de seguridad
Infraestructuras lineales paralelas al cauce		Solo si no existe otra alternativa viable de trazado y diseñado para minimizar riesgo		Solo si no existe otra alternativa viable de trazado y diseñado para minimizar riesgo	Sí	Sí
Infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas; obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras ya existentes		Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Edificaciones uso agrícola con un máximo de 40 m² y obras asociadas al aprovechamiento del agua según arts. 9 y ss. RDPH		Sí, con condicionantes de seguridad	Sí, con condicionantes de seguridad	Sí, con condicionantes de seguridad	Sí, con condicionantes de seguridad	Sí, con condicionantes de seguridad

NIPO: 013-17-040-6 - D.L. (español): M-7689-2017

✦ Como requisito adicional, en las actuaciones en ZFP o ZI el promotor deberá, en determinados casos, suscribir una **declaración responsable**, que presentará ante la Administración hidráulica, en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados. Igualmente, en determinados casos, se deberá inscribir en el **Registro de la Propiedad** una anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente o zona inundable. En todo caso, para los supuestos excepcionales, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la **adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección** según lo establecido en la normativa vigente de Protección Civil.

Las comunidades autónomas pueden establecer normas adicionales en las limitaciones de usos en las zonas inundables de acuerdo con sus competencias en ordenación del territorio. En 2016 tienen normas adicionales Andalucía, Baleares, Cataluña, Navarra, La Rioja, Comunidad Valenciana y País Vasco. La normativa de los planes hidrológicos de cuenca puede recoger igualmente determinadas limitaciones específicas a los usos en sus ámbitos territoriales.

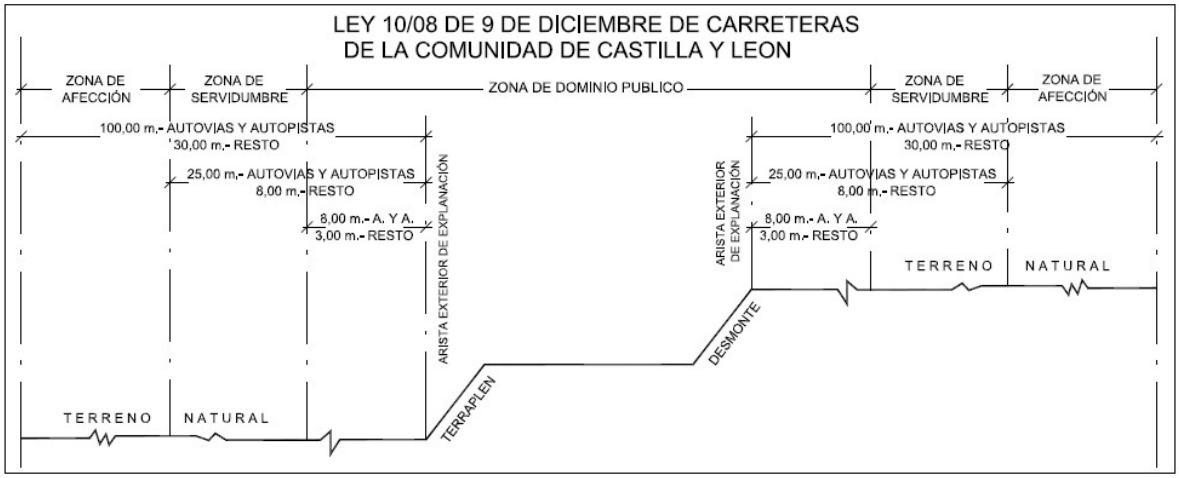
http://www.mapama.gob.es/es/agua/temas/gestion-de-los-riesgos-de-inundacion/

Esquema contenido en el folleto "Los usos en las zonas inundables: Directiva de Inundaciones,
Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico"

b.3 Suelo Rústico de Protección Infraestructuras "Carreteras" SR-PI

El régimen de usos en la zona clasificada como SR-PI "Carreteras" será la que fija en el art. 22 y siguientes del Ley 10/2008, de 9 de diciembre de carreteras de la Comunidad de Castilla y León para la zona de Afección de la carretera regional SA-804.

Se trata de una protección superpuesta al del tipo de suelo sobre el que discurre la afección de la infraestructura que motiva esta protección. El régimen de estos terrenos, en aplicación del art. 39 del RUCyL, será el de la aplicación complementaria de los mismos y en caso de contradicción aquel que otorgue mayor grado de protección.



Esquema de las zonas de afección de las carreteras regionales

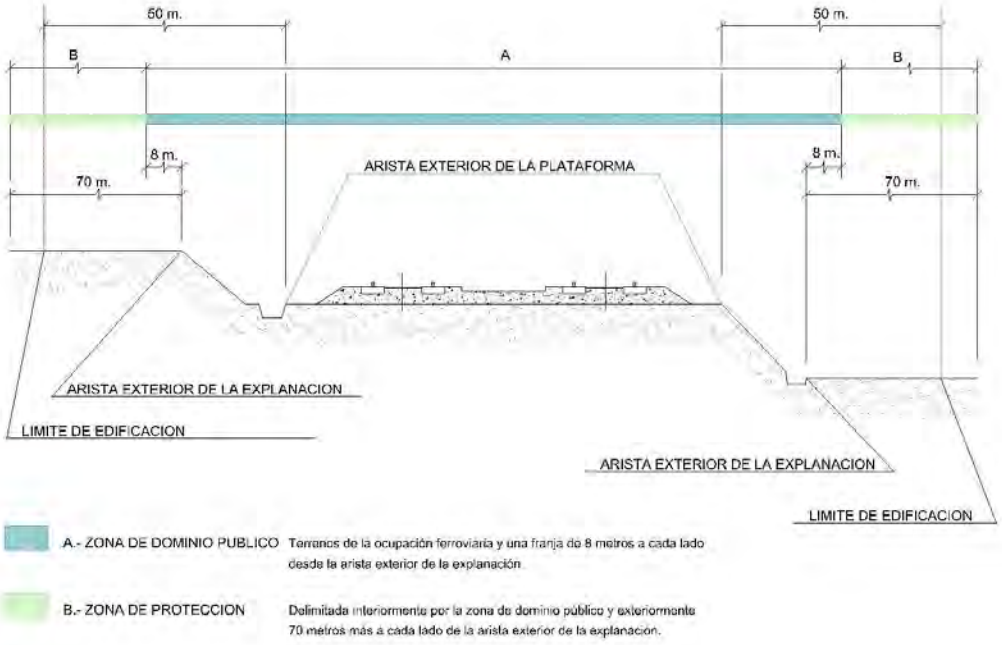
La franja de Afección se regula por el artículo 25 de la citada norma y en él se indica con claridad que para la realización de este tipo de actuaciones es preciso informe de la administración con competencias en la carretera que es la JCyL.

b.4 Suelo Rústico de Asentamiento Infraestructuras "Ferrocarriles" SR-PI

Se trata de una protección superpuesta al del tipo de suelo sobre el que discurre la afección de la infraestructura que motiva esta protección. El régimen de estos terrenos, en aplicación del art. 39 del RUCyL, será el de la aplicación complementaria de los mismos y en caso de contradicción aquel que otorgue mayor grado de protección.

Según la delimitación, la zona afectada se encuentra en la Zona de Protección. Estos terrenos e encuentran dentro del área de limitaciones a la propiedad de la vía del ferrocarril según los artículos 24 y siguientes de la Ley 39/2003 de 17 de noviembre y Reglamento (R.D. 2387 de 30/12/04) del sector Ferroviario.

LIMITACIONES A LA PROPIEDAD
ESTABLECIDAS POR LEY, SECTOR Y REGLAMENTO FERROVIARIO



NOTA:

> *Las distancias establecidas en el suelo urbano consolidado son 5 m. para la zona de dominio público y 8 m. para la zona de protección contados en todos los casos desde la arista exterior de la explanación.*
>
> *En los casos de puentes, viaductos, estructuras y obras singulares se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno.*

Por lo tanto, además de los derechos considerados normales en suelo rustico, los derechos excepcionales y las condiciones específicas según el tipo de actividad a desarrollar serán los de superponer los recogidos en el tipo de terreno sobre los que interfiere la afección sectorial y los que permitan el régimen propio de limitaciones a la propiedad y autorizaciones establecido en el art. 24 y siguientes del (R.D. 2387 de 30/12/04). Se debe indicar en este apartado que las actuaciones en esta zona se encuentran específicamente reguladas en el ar.26 de dicha norma de la siguiente manera:

> *En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, el cual podrá establecer las condiciones en las que deban ser realizadas, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.*

En este caso habrá de buscar el equilibrio entre las normas que motivan la protección del patrimonio cultural y su rehabilitación, en relación a la aplicación de una interpretación restrictiva de la norma anterior. En

cualquier caso la aplicación de las normas sectoriales anteriores no puede pasar por alto, que el objetivo de este documento es el de compatibilizar la normativa de aplicación con la protección y reutilización de unas construcciones con valores históricos y culturales ampliamente reconocidos.

c) Parámetros y condiciones aplicables

Se establecen en este apartado los parámetros y condiciones aplicables a los usos permitidos y sujetos a autorización acorde al Artículo 124 del RUCyL. Esta consideración se realizará con el objetivo general de protección y puesta en valor del entorno acorde a las determinaciones del catálogo.

A efectos de fijar los parámetros anteriores, se establece una única zona conjunta de ordenación de la totalidad de terrenos incluidos en el asentamiento dentro de la categoría de SR-AT, independientemente de su situación jurídica y de propiedad actual.

Como parámetros y condiciones aplicables al conjunto de la zona ordenada se establecen los siguientes:

Parcelación: *No se permitirá en ningún caso la nueva segregación de parcelas, siendo deseable su agrupación en una única propiedad como conjunto del asentamiento que facilite la gestión presente y futura.*

Construcción máxima: *2.500 m2 construidos. La distribución de esta superficie construida máxima se realizará en los diferentes ámbitos siguiendo el resto de parámetros de este apartado.*

Se establece que el área acústica según la Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León, es la de un área de Tipo 3 tolerablemente.

A partir de aquí, y para permitir una mayor precisión respecto de lo pretendido en los diferentes ámbitos, se individualizan para cada uno de ellos el resto de parámetros:

<u>a) Casa del Molinero:</u>

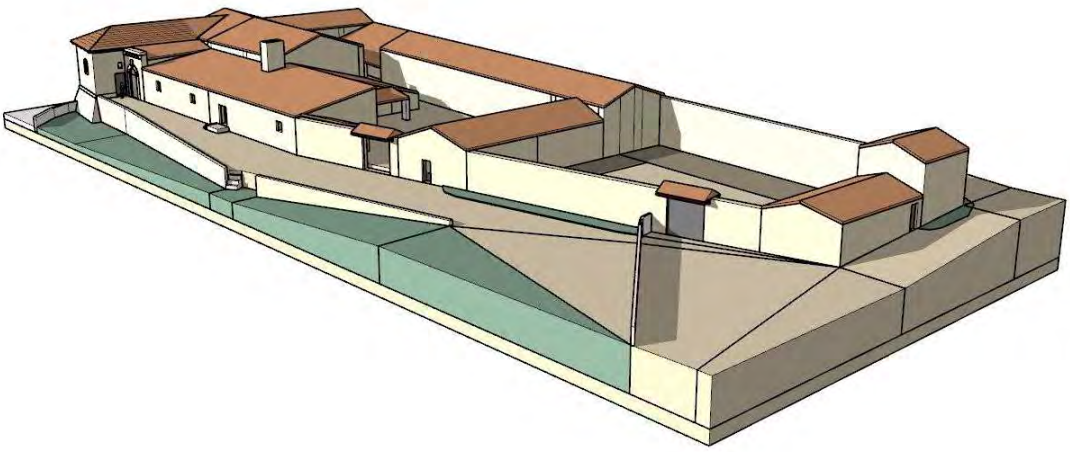


Imagen 3d de la reconstrucción de las zonas tradicionales del conjunto de la Casa del Molinero desde el sur-este. Observar que la maqueta no contiene el volumen de las construcciones aparentemente más recientes en el entorno del patio junto al palomar al este. Fuente: Elaboración propia

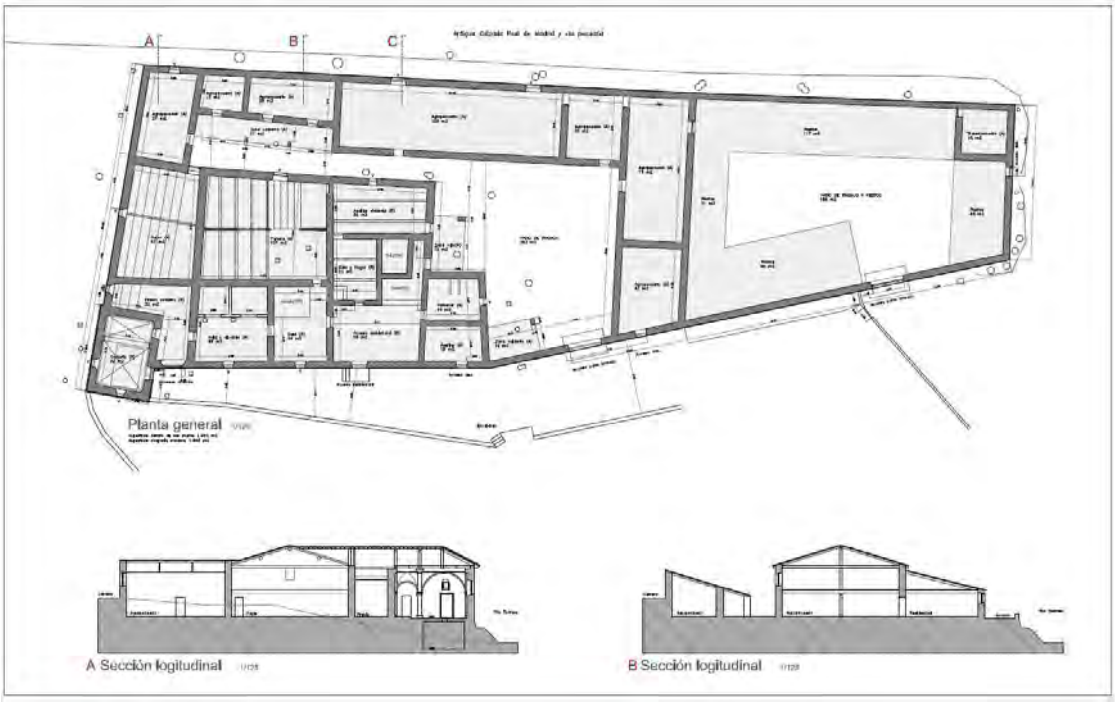
Ocupación: *Mantenimiento de las construcciones dentro del perímetro actual formado por los muros**.** Conformación a partir de patios interiores de dimensión mínima del **25%** del total al interior de los muros. Se podrá llegar al **100%** de la ocupación para cerrar estos patios con estructuras ligeras claramente diferenciadas del resto, y dentro de las condiciones de integración formal obligadas en el Catálogo.*

Altura máxima: *A partir de la utilización del escalonamiento de volúmenes y cubiertas de manera **similar** a la previamente existente y que se documenta mediante levantamiento y que se acompaña de manera esquemática. En esta construcción el mantenimiento de los muros perimetrales y el nacimiento desde éste de las cubiertas tradicionales se considera un valor a respetar. La altura máxima de cumbrera máxima de las zonas a sustituir se considera de **7.5** m. sobre la cota de suelo terminado actual y la pendiente máxima de las cubiertas se fija en el **40**%.*

Esta ordenación no pretende establecer una solución cerrada impropia de este tipo de documentos, sino un marco que permita de evaluar de manera discrecional, pero justificada, la integración de las nuevas propuestas. No se pretende impedir la aparición de propuestas contrastantes, si así se considera la mejor manera de alcanzar los objetivos de la protección, acorde a los criterios conocidos de intervención en edificios de valor cultural .

Número de plantas *(2p.) El uso de los bajo cubierta se limitará según es tradición con la posible aparición de usos auxiliares o restringidos y en ningún caso principales dentro de las condiciones anteriores.*

Materiales y resto de condiciones: *Acorde a las fichas del Catálogo.*



Levantamiento provisiona de la planta baja de la zona de la Casa del Molinero, y secciones tipo de su estado inicial. Fuente: Documentación gráfica elaboración propia.

<u>b) Aceña:</u>

Imágenes de la antigua Aceña de La Flecha alrededor de 1920 y exteriores del estado actual. Fuente: Cándido Ansede y propia.

La ocupación *será del 100% en la zona cerrada de la construcción.*

Altura máxima *la actual o aquella que le correspondiera en su estado anterior y de la que se dispone de documentación. En ambos casos (2p.) El uso de los bajo cubierta se limitará según es tradición con la posible aparición de usos auxiliares o restringidos y en ningún caso principales dentro de las condiciones anteriores.*

Otras condiciones: *En cualquier caso este volumen está condicionado a las condiciones de protección expuestas en el Catálogo. Se permitirán actuaciones de recreación de las Aceñas primitivas dentro de la zona de la actual construcción, así como en la zona exterior en el caso de encontrarse restos de las mismas, y siempre en el seguimiento del resto de condiciones y afecciones.*

c) Vivienda aislada:

Imágenes exteriores del estado actual de la zona de la gravera, y la vivienda. Fuente: Propia

Criterios generales: *Mantenimiento de la construcción y límites actuales.*

Ocupación: *100%.*

Altura y volumen: *Las actuales.*

d) Otras espacios:

Criterios generales: *Las naves de la antigua gravera se declaran disconformes con el planeamiento.*

En el caso de entenderse permitidos o autorizables, se permiten las construcciones cubiertas fuera de las construcciones anteriores para usos

auxiliares o complementarios de muy pequeña entidad, que en su conjunto no supere el 5% del total permitido en el total del asentamiento , retranqueos de 6 m. de cualquier lindero y de una altura y 3.5 m. a cumbrero, acordes a la propia protección en el Catálogo, y a lo que permita la normativa de aguas. Estos usos habrán de acreditar su necesidad e integración dentro de los valores del conjunto dentro del procedimiento de autorización que proceda.

3.4 CATÁLOGO

3.4.I. CRITERIOS DE CATALOGACIÓN Y GRADOS DE PROTECCIÓN:

3.4.I.1 Ámbito de aplicación y normativa.

Las normas de protección de edificaciones y elementos urbanos se aplicarán a edificios, construcciones, ambientes y en general elementos urbanos considerados de interés. Se acompaña la legislación sectorial de mayor relevancia:

1. Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, (BOE de 29 de junio), su desarrollo en el Decreto 111/1986, de 10 de enero y el Reglamento de dicha Ley 620/1987, de 10 de abril (BOE de 13 de mayo).

2.Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

3. Decreto 37/2007, de 19 de abril, de Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

4. Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los Castillos Españoles.

5.Decreto 571/63, de 14 de Marzo de 1963, sobre la protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y otras piezas similares de interés histórico artístico.

6. Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.

7. Orden de 14 de octubre de 1986 de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de C y L.

8. Cuanta legislación sobre Patrimonio, tanto autonómica como estatal, que resulte de aplicación.

3.4.I.2. Criterios de Catalogación.

La justificación y los criterios de catalogación se encuentran expuestos en la Memoria Vinculante.

3.4.I.3. Categorías de elementos a proteger.

Los elementos a proteger se refieren a construcciones de carácter tradicional y a los lugares de interés.

3.4.I.4. Grados de protección de las edificaciones y elementos urbanos.

A este respecto se establecen las siguientes definiciones en el RUCyL:

Grado de protección: cada uno de los niveles de protección que pueden establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico respecto de los inmuebles que cataloguen. Los grados de protección básicos son los siguientes:

1º.Protección integral: grado de protección que afecta a todo el inmueble, preservando por tanto todas sus características, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido.

2º.Protección estructural: grado de protección que afecta a la identidad del inmueble y a los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

3º.Protección ambiental: grado de protección que afecta, no tanto al inmueble en sí mismo sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo.

Se consideran por lo tanto tres niveles de protección:

1. Nivel ambiental.

El nivel ambiental está encaminado a proteger el ambiente de edificios o áreas edificadas, a través del establecimiento de normas destinadas al mantenimiento de tipologías e invariantes constructivas que determinan su imagen característica.

2.Nivel estructural

El nivel estructural protege la imagen exterior del edificio o elemento protegido, como elemento singular y conformador de la calle y por tanto de la fisonomía urbana.

3.Nivel integral

El nivel integral protege la totalidad del elemento, en cuanto a su imagen y concepción y distribución espacial. Se pueden delimitar también zonas o áreas de influencia de los elementos a proteger. Las zonas de influencia de los edificios y conjuntos vendrá, en su caso, señalada en los planos de Ordenación de estas Normas Urbanísticas.

Las normas particulares para la ejecución de obras en estas zonas se describen, en su caso, en las fichas correspondientes del mencionado Catálogo.

3.4.II. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LOS ELEMENTOS CATALOGADOS EDIFICACIONES Y LUGARES.

3.4.II.1 Normas de protección ambiental.

Los edificios señalados con grado de protección integral cumplirán las condiciones marcadas en sus correspondientes fichas. Además cumplirán:

1. Las obras permitidas en el ámbito de este grado son todas, con la particularidad de que las obras de demolición deberán aprobarse conjuntamente con las de la nueva edificación proyectada, que deberá ajustarse a las condiciones estéticas fijadas, reutilizando, en su caso, los elementos señalados como objeto de la protección.

2. El resto de las condiciones de la edificación serán las fijadas para la zona.

3.Para la solicitud de licencia, aparte de la documentación exigida para el tipo de obra que se trate, se deberá aportar:

a) Descripción fotográfica del edificio y de las zonas de intervención, en el caso de obras en los edificios o demoliciones.

b) Descripción por escrito del edificio, detallando usos y estados actuales y posteriores a la actuación proyectada.

c) Fotografías del conjunto y entorno se ubique la edificación y planos del alzado del mismo de estado actual y posterior a la intervención cuando la obra afecte a fachada, ya sea obra nueva u otras.

d) En caso de obras de demolición, acondicionamiento, restauración, reestructuración y exteriores, descripción de la edificación gráficamente, a escala no menor de 1:100, en plantas, alzados y secciones.

3.4.II.2 Normas de protección estructural.

Los edificios señalados con grado de protección integral cumplirán las condiciones marcadas en sus correspondientes fichas. Además cumplirán:

1.-Las obras permitidas en este nivel son las de restauración, conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reestructuración, manteniendo la envolvente del edificio sin modificaciones, pudiendo llegarse al vaciado y sustitución completa de su interior. No obstante, se permite la apertura de vanos en paños actualmente ciegos, en aquellas obras de rehabilitación, acondicionamiento o reestructuración total o parcial de la edificación cuya finalidad sea un cambio de uso de la edificación o de parte de ella, siempre que se mantenga la prevalecía del

macizo sobre el vano, la proporción vertical de estos últimos y la realización de las carpinterías y, en su caso, las contraventanas, con madera como material exclusivo.

2. El resto de las condiciones de la edificación serán las fijadas para la zona.

3. Para la solicitud de licencia, aparte de la documentación exigida para el tipo de obra que se trate, se deberá aportar la misma documentación especificada para protección ambiental, detallando que la escala gráfica de los planos a aportar citados en el apartado d) de la protección ambiental serán a escala 1:50 y las fotografías serán de tamaño mínimo 13 x 18 centímetros a una resolución también mínima de 300 p.p.p.)

3.4.II.3 Normas de protección integral.

Los edificios señalados con grado de protección integral cumplirán las condiciones marcadas en sus correspondientes fichas. Además cumplirán:

1. Las obras admitidas en los edificios con protección integral son las de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, demolición de cuerpos añadidos al original y reconstrucción de partes del original desaparecidas, debidamente documentadas.

2. No se admitirán cambios de la distribución espacial del edificio ni modificaciones de su envolvente.

3. El resto de las condiciones de la edificación serán las fijadas para la zona.

4. Para la solicitud de licencia, aparte de la documentación exigida para el tipo de obra que se trate, se deberá aportar la misma documentación especificada para protección ambiental, detallando que la escala gráfica de los planos a aportar citados en el apartado d) de la protección ambiental serán a escala 1:50 y las fotografías serán de tamaño mínimo 18 x 24 centímetros a una resolución también mínima de 300 p.p.p…

A continuación es preciso hacer una relación de los elementos catalogados que en nuestro caso serán los siguientes con los siguientes grados de protección, siguiendo el artículo 121 del RUCYL, acorde a los valores detectados:

3.4.III. FICHA DEL CATÁLOGO:

3.4.III.1. Inventario de bienes protegidos (Catálogo).

Se acompañan a continuación la ficha del catálogo:

<u>Relación de elementos catalogados:</u>

Ficha 1.- Asentamiento tradicional Casa del Molinero/Oratorio y Aceña de La Flecha . Ambiental-Estructural-BIC

II

FICHA DEL CATALOGO

37067 MNNSS La Flecha Cabrerizos

REFERENCIAS CATASTRALES: 000401100TL83G, 000401200TL83G, 000401000TL83G,000400900TL83G,000400800TL83G, 37067A50305019(p),37067A50305019(p), 37067A50305018

NOMBRE: **Asentamiento tradicional Casa del Molinero/Oratorio y Aceña de La Flecha**

CATALOGO

Ficha del Catálogo:

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO:	**Para la protección y puesta en valor del entorno de la Aceña de la Flecha**	Nº DE FICHA:	**1**
INSTRUMENTO:	**Modificación de Normas Subsidiarias Municpales**	PROTECCION:	**Ambiental/Estructural/ BIC (ver detalle)**
NUCLEO:	**La Flecha**	NATURALEZA:	**Rústica**
ESTADO DE CONSERVACION:	**Estado de abandono y ruina**	FECHA INCOACION:	**No realizada**

Otros elementos protegidos:

La protección se extiende a todos los espacios y elementos vinculados con la zona baja de la Granja Agustina de La Flecha y a los elementos relativos a su vinculación con Fray Luis de León y sus obras. Entre los elementos incluidos de manera expresa se encuentra, la denominada Casa del Molinero que se incluye en la categoría Ambiental, dentro de ella el Oratorio en la categoría Estructural, y la zona de la antigua Aceña de la que hoy se mantienen los tajamares protegidos en la categoría Estructural, así como un escudo adosado a ellos protegido en la categoría de BIC. El tratamiento del entorno alrededor de estos edificios y en el conjunto de la zona A y B se considera también protegido y habrá de respetar el carácter seminatural y la armonía con el resto de los edificios, y la reducción de impactos predominando las actuaciones de urbanización blanda.

DOCUMENTACION GRAFICA

Documento Septiembre 2023 MNSM Cabrerizos Página 1 de 2

37067 MNNSS La Flecha Cabrerizos

REFERENCIAS CATASTRALES: 000401100TL83G, 000401200TL83G, 000401000TL83G,000400900TL83G,000400800TL83G, 37067A50305019(p),37067A50305019(p), 37067A50305018

Nº DE FICHA: **1**

NOMBRE: **Asentamiento tradicional Casa del Molinero/Oratorio y Aceña de La Flecha**

SITUACION:

Acceso por la antigua Calzada a Madrid, hoy camino privado desde la SA-804. El conjunto se encuentra en la actualidad en estado de abandono y pérdida de la identidad pasada debido a la ejecución de diversas infraestructuras de transporte y actividades como la Gravera o la Piscifactoría. El conjunto de los edificios presenta un estado de abandono o alteraciones contemporáneas de los edificios tradicionales. Para más detalle ver Anexo II.

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES:

Aceñas y edificios vinculados propios del antiguo término de Ribas. Granja Agustina desde el siglo XVI vinculada a la figura de Fray Luis de León de la que tomo inspiración y ubicó los diálogos del Libro "De los nombres de Cristo", o a la que describe en la poesía "Oda a la vida retirada". En la actualidad está compuesta de un edificio compacto y de carácter cerrado en la parte superior denominado la Casa del Molinero que contiene un oratorio que en su momento servirían al funcionamiento de las aceñas y a la propia explotación de la granja, o de servicio a la Calzada. Le acompaña los restos de un molino, realizado sobre los tajamares de las antiguas aceñas, y en la actualidad con una construcción contemporánea inacabada sobre estas. El conjunto se está vinculado con el conocido Soto donde discurrieron algunos de los diálogos "De los Nombres de Cristo", pero fuera de la zona esta protección, y vinculada en la actualidad con la Piscifactoría en desuso. Para más detalle ver Anexo II.

MEDIDAS DE PROTECCION, CONSERVACION Y RECUPERACION:

Medidas según los diferentes ámbitos:
Casa del Molinero: Las actuaciones a realizar en conjunto con las condiciones de volumen fijadas en la normativa ha de ser la recuperación del conjunto a partir de las formas compactas y la configuración exterior cerrada, y una intervención interior alrededor de patios hasta el posible vaciado con restitución volumétrica, permitiendo adaptaciones de dicha volumetría con criterios contemporáneos contrastantes desde la adaptación de las secciones transversales y conformación de la cubierta que se exponen en el anexo II respecto de los posibles nuevos usos.
Oratorio: La zona del Oratorio han de ser recuperados mantenido la estructura actual con criterios de restauración arquitectónica acorde a su protección estructural, con recuperación de los elementos deteriorados.
Aceña: Las medidas a adoptar, en conjunto con las condiciones de volumen fijadas en la normativa, están encaminadas a la protección de las partes que se conservan, a procurar una correcta lectura de las mismas y a la integración de la construcción en el entorno. El escudo sobre el Tajamar será protegido acorde a su categoría, y cualquier actuación en el conjunto requerirá la intervención de la JCyL..
Entorno: Se ha de preservar la percepción del conjunto en base a la memoria e historia de un lugar vinculado a las obras y vida de Fray Luis de León, del papel de las Aceñas y la Calzada Vieja, y del término de Ribas, en un entorno condicionado por su situación en la zona de inundable y sometida al cumplimiento de la normativa de aguas. Los materiales y acabados predominantes serán los tradicionales presentes en el conjunto y que se describen en el Anexo II. Se podrá realizar su combinación con materiales contemporáneos en las nuevas zonas

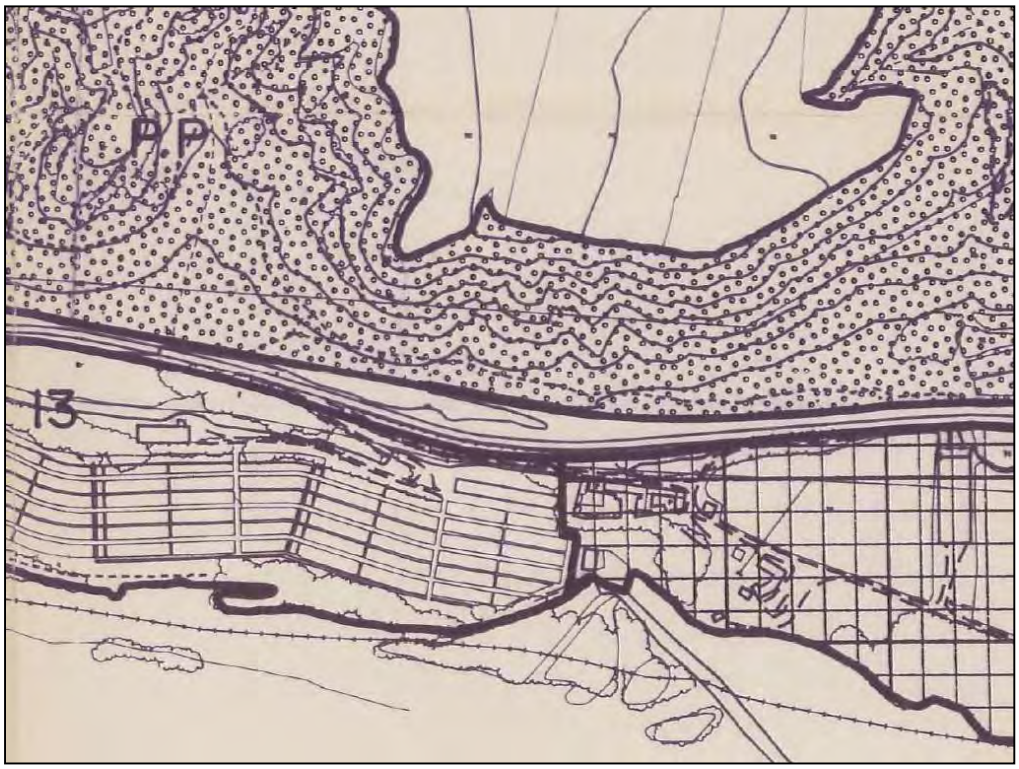
Documento Septiembre 2023 MNSM Cabrerizos Página 2 de 2

H) JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES

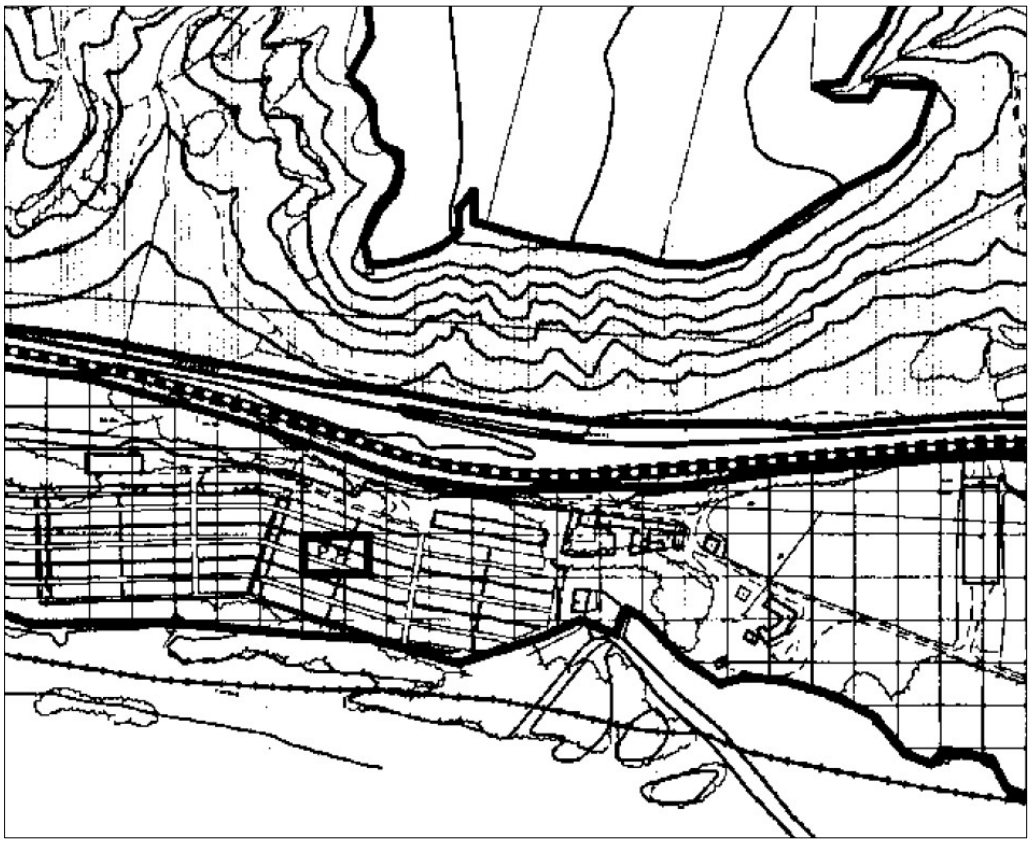
Una vez realizada la justificación general en el apartado F), es preciso justificar las nuevas determinaciones de manera detallada. Se realiza tanto en relación con los dos ámbitos, como de las cinco modificaciones que se relacionan en el apartado anterior. Se incluye además de la justificación un apunte de la situación inicial

1. Reclasificación de Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola a Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT), Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN), y dos categorías de Suelo Rustico de Protección de Infraestructuras (SR-PI).

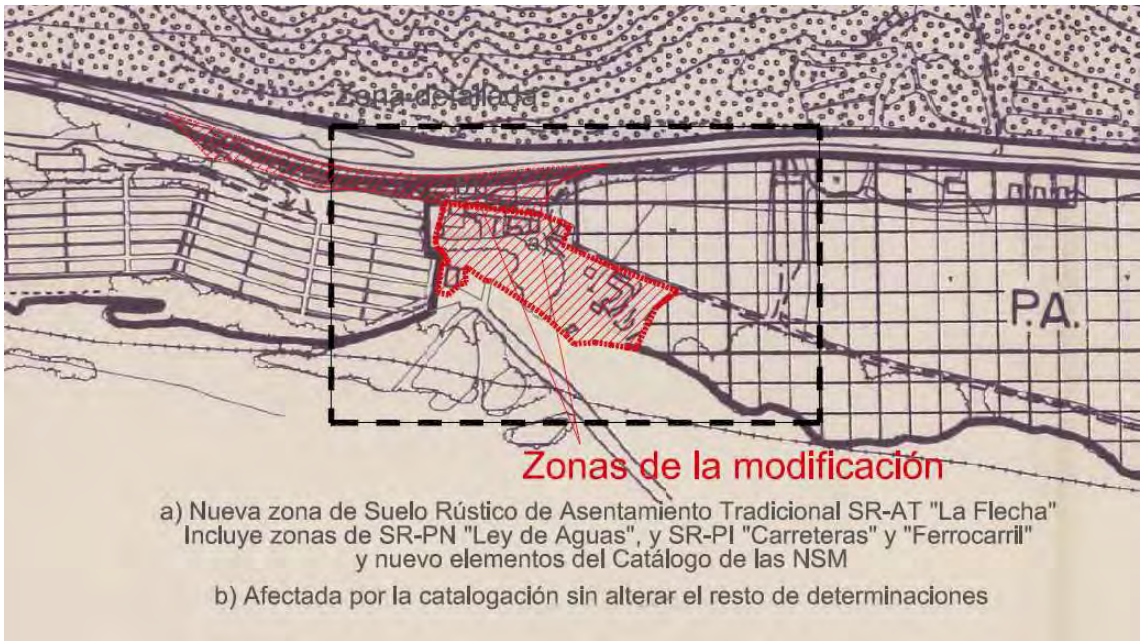
a) Estado actual



Detalle del Plano de Clasificación del suelo ORD.4 Ordenación 2 de las NSM de 1996 en el entorno de la zona a actuar señalado como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Fuente: PLAU JCyL



Detalle del Plano I.2 de la Clasificación urbanística actual de las NSM en el entorno de la zona a actuar en la modificación de las NSM de 2002. Fuente: PLAU JCyL

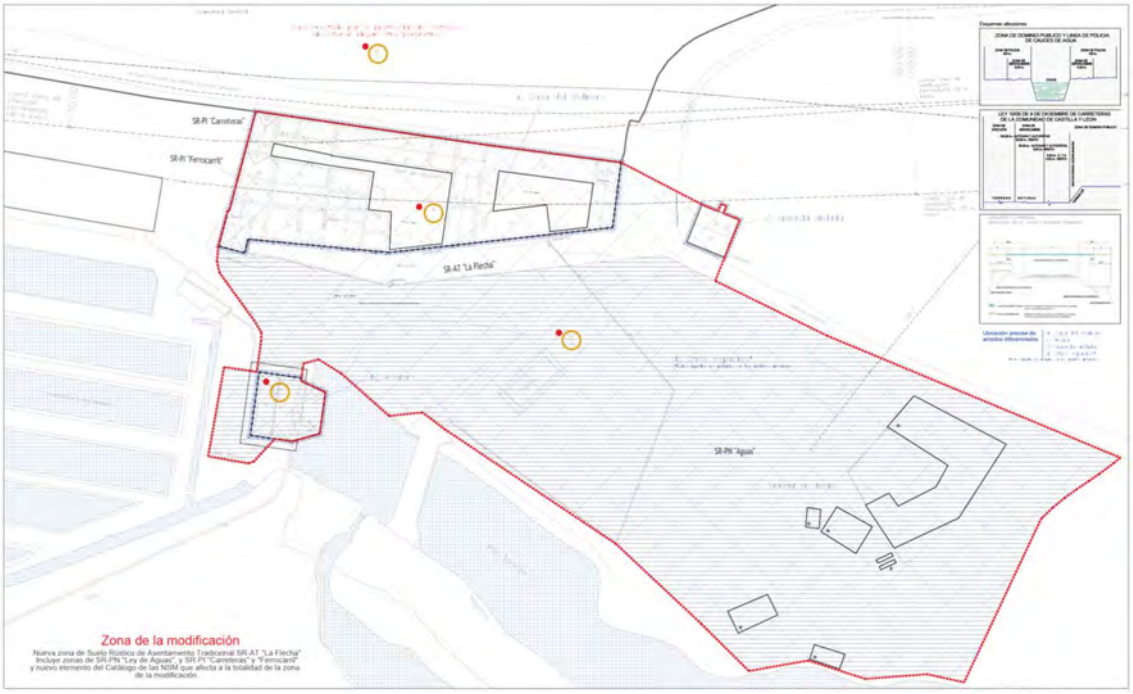


Estado propuesto de la clasificación de la nueva zona A de SR-AT, y la zona B solo afectada por el catálogo sobre plano Ord.4 de las NSM. Fuente: Elaboración propia

El ambito donde se propone la modificación no se ha alterado urbanísticamente desde la aprobación de las NSM en 1996, y se encuentra con la clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. La modificación propone la reclasificación de un máximo de 1.28 Ha. en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT) como clasificación base y de Suelo

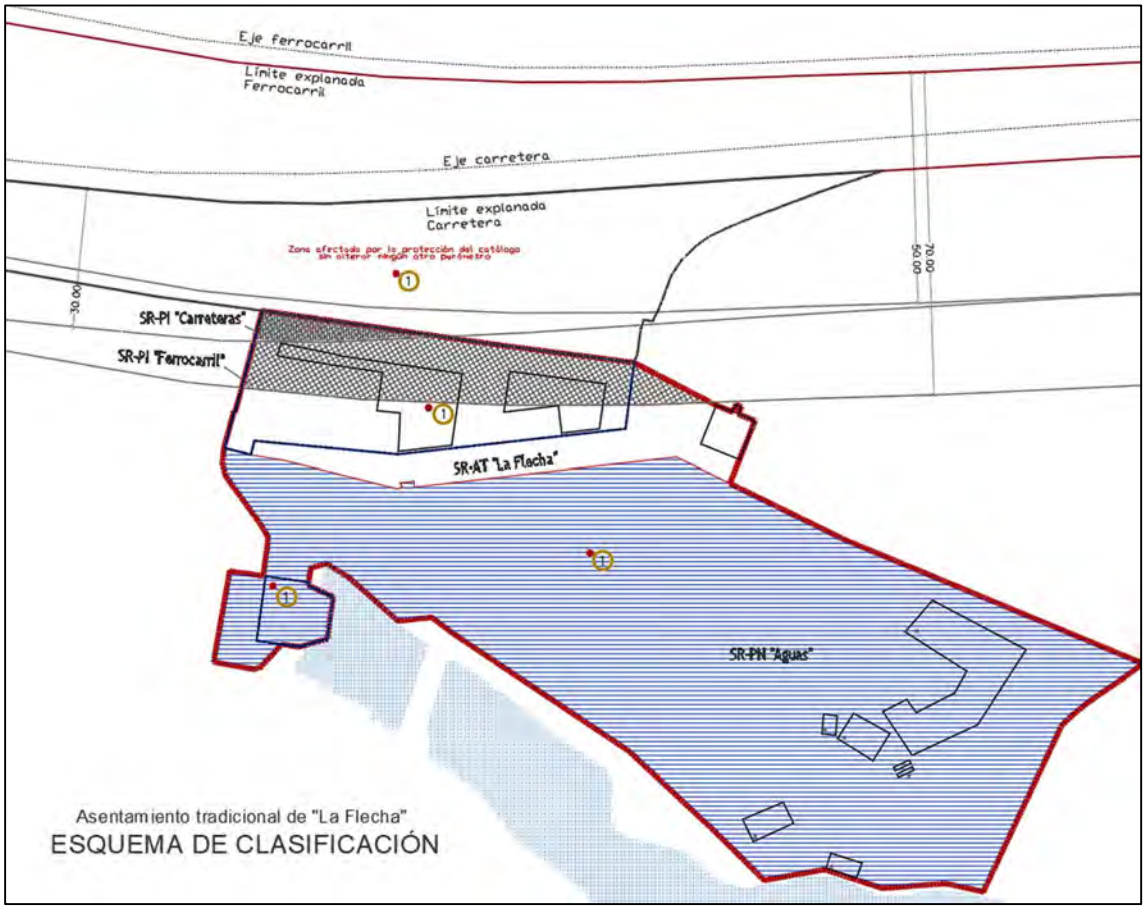
Rústico de Protección Natural (SR-PN) por afección a la Ley de Aguas, y Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SR-PI), en palicación de las afecciones de la Ley regional de Carreteras y la normativa del sector Ferroviario respectivamente. La delimitación abarca 5 parcelas catastrales completas y una pequeña porción de otra acorde a lo indicado en el apartado D.1.

A nivel de documentación gráfica Es preciso por lo tanto modificar el plano de ordenación Plano de Clasificación del suelo ORD.4 Ordenación 2 de las NSM de 1996 a 1/5.000, y añadir uno nuevo de menor escala donde se observen las afecciones mencionadas 1/600 Detalle de la ordenación en SR y Catalogación en "La Flecha".



Plano DN-PO 2 de la ordenación de esta modificación que contiene el detalle de la ordenación en SR y Catalogación en "La Flecha". Fuente: Elaboración propia

Es también necesario modificar las condiciones normativas de las NSM para introducir estas determinaciones. Al no encontrase adaptadas las NSM a la normativa urbanística regional, en vez de introducir un nuevo apartado por cada categoría de suelo, se propone crear un único nuevo apartado al final del nº 3.3 de Normativa para suelo no urbanizable, y describir en el régimen y demás determinaciones necesarias. Para ello será necesario inicialmente el modificar el nombre del apartado 3.3. La nueva denominación habrá de ser: "3.3.- Normativa para suelo no urbanizable **y suelo rústico**". El nuevo apartado al final del mismo se titulará "Ordenación específica de la zona del asentamiento tradicional "La Flecha".



Esquema de clasificaciones y afecciones de la zona de la modificación". Fuente: Elaboración propia

La relación de superficies afectadas por cada clasificación, procedente en todos los casos de suelo antes clasificado No Urbanizable de Protección Agrícola es la siguiente en la Zona A:

Tipo	Categoría	Denominación	Sup. m2
Base	SR-AT	La Flecha	12.708
Afección	SR-PN	Aguas	9.805
Afección	SR-PI	Carreteras	146
Afección	SR-PI	Ferrocarriles	1.228

Además se añaden los 0.80 Ha en la zona B que solo queda afectada por la catalogación en la ficha 1.

b) Justificación

La reclasificación del suelo propuesta procede, acorde a los objetivos generales de la modificación, de la adaptación de los valores a la normativa urbanística actual. Y dentro de las posibilidades que esta ofrece y de la normativa sectorial de aplicación, la que se considera la más adecuada para atender a la protección de los valores presentes y pasados, y facilitar su puesta en uso, para que a su vez, esta permita una protección que derive en una conservación en el tiempo. Estas observaciones atienden directamente a las necesidades expuestas por los propietarios en el apartado A) de esta memoria.

Indicar primeramente que la categoría de Suelo No Urbanizable de protección, se asimila a la categoría de Suelo Rústico en la normativa urbanística regional con las condiciones y la protección propia que le asigne la norma no adaptada,

las propias NSM, acorde a la disposición transitoria Tercera de Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008), en vigor desde el 19/09/2008.

b.1 Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola a Suelo Rústico de Asentamiento tradicional (SR-AT).

Esta nueva clasificación atiende a la aplicación de las condiciones actuales normativas a las condiciones de los terrenos afectados por la modificación. En la actualidad estos terrenos justifican su clasificación en el punto 4.1.2. de la Memoria Justificativa de las NSM de la siguiente manera:

> *PROTECCION AGRICOLA*
>
> *Se clasifican como de protección agrícola los terrenos que por su alto interés agropecuario merecen su preservación. Estos terrenos están situados en una franja entre el sector U.Ur.-9, paralelo a la carretera de Aldealengua, y el parque fluvial prolongándose hasta la Granja escuela "Lorenzo Milani". Se limitan los usos a los estrictamente agropecuarios.*

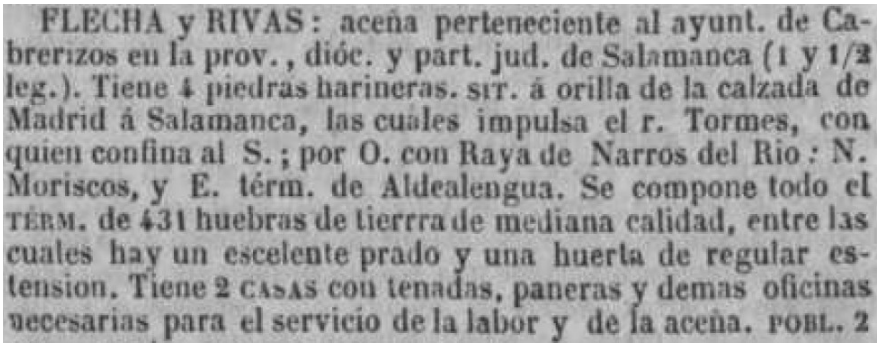
En primer lugar se ha de decir que de la propia observación de la realidad de la zona a modificar se puede comprobar cómo se trata de una zona ajena al interés agropecuario mencionado, consistiendo en una serie de construcciones vinculadas con la industria tradicional, una zona de antiguas graveras y los espacios libres vinculados a los anteriores en la zona fluvial o en el acceso desde la carretera.

Por otra parte la clasificación como Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional ha de atender a las condiciones establecidas en el art. 33 del RUCyL:

> *Artículo 33. Suelo rústico de asentamiento tradicional.*
>
> *Dentro del suelo rústico, pueden incluirse en la categoría de suelo rústico de asentamiento tradicional los terrenos que se estime necesario proteger para preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio que no se emplacen en suelo urbano, entendiendo incluidas las siguientes:*
>
> > *a) Los elementos de arquitectura tradicional propios del suelo rústico, tales como aceñas, apriscos, batanes, bodegas, brañas, cabañas, casas de teito, casetas de era, de pozo y de viña, chozos, cortines, esquileos, fuentes, guardaviñas, hórreos, invernales, majadas, molinos, palomares, paneras, refugios, tenadas y otros análogos, tanto aislados como agrupados.*
> >
> > *b) Las alquerías y otros núcleos situados en el interior de dehesas, conjuntos monásticos desafectados y otras grandes explotaciones agropecuarias.*
> >
> > *c) Los núcleos vinculados al servicio de las cañadas reales y demás vías pecuarias.*
> >
> > *d) Las zonas en las que se constate la existencia histórica de poblamiento disperso.*
> >
> > *e) Los núcleos de población abandonada, deshabitada o sin población permanente.*

Si bien, no se discute la vinculación de los terrenos mencionados con la explotación de las Aceñas, y con los terrenos agrícolas en su entorno. La vinculación es más clara a la vista de los conocidos valores de este asentamiento tradicional situado directamente a los pies del antiguo y desaparecido Castillo de Ribas que data de las primeras ocupaciones del territorio con la repoblación cristiana del Tormes en época de Ramiro II en el siglo X. En este sentido, con la desaparición del asentamiento de Ribas, no

desapareció el territorio de Ribas vinculado al mismo, cuyo caserío más notable desde ese momento será la Flecha y sus Aceñas. Y así era cuando los Agustinos tomaron posesión de ellas en el siglo XV. Y así viene recogido como entidad propia, tanto en las Respuestas a las preguntas del Marques de la Ensenada en 1752, como en el Diccionario Geográfico-Estadístico- Histórico de Pascual Madoz de 1847, aunque en este último ya vinculado al Ayuntamiento de Cabrerizos.


FLECHA y RIVAS: aceña perteneciente al ayunt. de Cabrerizos en la prov., dióc. y part. jud. de Salamanca (1 y 1/2 leg.). Tiene 4 piedras harineras. SIT. á orilla de la calzada de Madrid á Salamanca, las cuales impulsa el r. Tormes, con quien confina al S.; por O. con Raya de Narros del Rio: N. Moriscos, y E. térm. de Aldealengua. Se compone todo el TÉRM. de 431 huebras de tierrra de mediana calidad, entre las cuales hay un escelente prado y una huerta de regular estension. Tiene 2 CASAS con tenadas, paneras y demas oficinas necesarias para el servicio de la labor y de la aceña. POBL. 2

Entrada en el Diccionario Geográfico-Estadístico- Histórico de Pascual Madoz de la Flecha y Rivas.

Esta vinculación histórica, se mantiene en parte en la actualidad al figurar como Entidad singular de población en forma de diseminado según la clasificación del INE y en el que figuran 2 habitantes.

Entidad Singular	Hab.	Núcleo de población	Hab.	Diseminado	Hab.
000100 ALDEHUELA DE LOS GUZM	111	000101 ALDEHUELA DE LOS GUZMAN	111	000199 *DISEMINADO*	0
000200 ARENAL DEL ÁNGEL	54	000201 ARENAL DEL ÁNGEL	54		
000400 CABRERIZOS	3945	000401 CABRERIZOS	3945	000499 *DISEMINADO*	0
000700 CASABLANCA	2			000799 *DISEMINADO*	2
000800 FLECHA (LA)	2			000899 *DISEMINADO*	2
000900 GARCESA (LA)	0			000999 *DISEMINADO*	0
001000 GRANJA (LA)	24			001099 *DISEMINADO*	24
001200 VIVERO FORESTAL	0			001299 *DISEMINADO*	0
001300 DUNAS (LAS)	116	001301 DUNAS (LAS)	116		
Total Población Padrón 2020	4254				

Fuente INE

A este respecto las NSM (96) no reflejan ninguna de estas circunstancias, ni en la memoria, ni por lo tanto en la parte dispositiva, primando por lo tanto los valores agropecuarios sobre el resto. Sin embargo, ya según las propias condiciones reflejadas en la memoria de las NSM, LA Flecha figura incluida con las características de un Núcleo de Población Simple (apartado 5.1 de la memoria justificativa) y por lo tanto debía de haber merecido un tratamiento diferenciado más acorde a su situación. Tal vez la relativamente reciente construcción en esas fechas de la piscifactoría hiciera pasar por alto esta situación. Mencionar por último, que la zona a modificar, no parece vinculada a ningún tipo de cultivo al ser la zona más cercana al asentamiento y las aceñas o más próxima a la ribera del río.

Si creemos ya justificada la adscripción clara a esta categoría de suelo, se debe también justificar la delimitación del asentamiento que figura en esta propuesta. Éste se hace acorde a los siguientes factores:

a) Pretende recoger el conjunto de construcciones alrededor de la Aceña y la Casa del Molinero, y por esa razón se ha extendido a la construcción residencial adosada a la misma, así como construcciones de la antigua gravera de carácter más reciente al este. Sin embargo no se ha incluido a

las vinculadas a la antigua piscifactoría por su diferente naturaleza, en especial en cuanto a las posibilidades de ordenación y gestión. Mientras que la zona de la antigua gravera tiene una integración en el asentamiento viable, la solución de la piscifactoría, presenta unas características muy diferentes ajenas a las condiciones que ampara la figura de los asentamientos tradicionales.

b) Permite plantear una ordenación homogénea, aportando un espacio de relación no edificado al asentamiento acorde con la finalidad de la propuesta.

c) Recoge las parcelas consideradas como urbanas a efectos catastrales, descontando la de la zona de la Piscifactoría por las razones antes mencionadas.

A partir de esta clasificación base, la presencia en este entorno de diferentes afecciones obligan a la superposición de estos diferentes regímenes de protección singular y que en la norma urbanística tienen una traslación obligada y específica a reflejar en este tipo de modificaciones de planeamiento. Estas son al menos tres; la de afección de aguas por el río Tormes, la de carreteras, debida a la cercanía de la carretera regional SA-804, y a la de ferrocarriles por la también cercanía de la vía del tren de pasajeros entre Salamanca y Ávila.

b.2 Afección de la legislación de aguas. Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN "Aguas").

Tal y como se puede observar en el anexo III referido a las afecciones presentes en la zona de la modificación ésta se encuentra afectada plenamente por la zonificación establecida en la legislación de aguas, en especial el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y los regímenes específicos de cada uno de ellos. El art. 37 del RUCyL establece:

Artículo 37. Suelo rústico con protección natural.

Se incluirán en la categoría de suelo rústico con protección natural los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

…

b) Los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas.

…

Para la aplicación de esta normativa y la consiguiente clasificación urbanística con ella vinculada se dispone de la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI). Mientras que en esta documentación hay una clara diferenciación entre la zona de cotas bajas, y que tienen como límite y fuera de ellas las zonas de construcción de la Casa del Molinero y la vivienda al este, el resto del ámbito está incluido en las diferentes categorías desde la zona de inundación con un periodo de retorno de 10 años, hasta de la 500 años, pasando por la zona de Dominio Público Hidráulico, la zona de crecida de 100 años, la de Flujo Preferente. En cualquier caso la totalidad del ámbito, incluidos las construcciones fuera de las zonas anteriores se encuentran

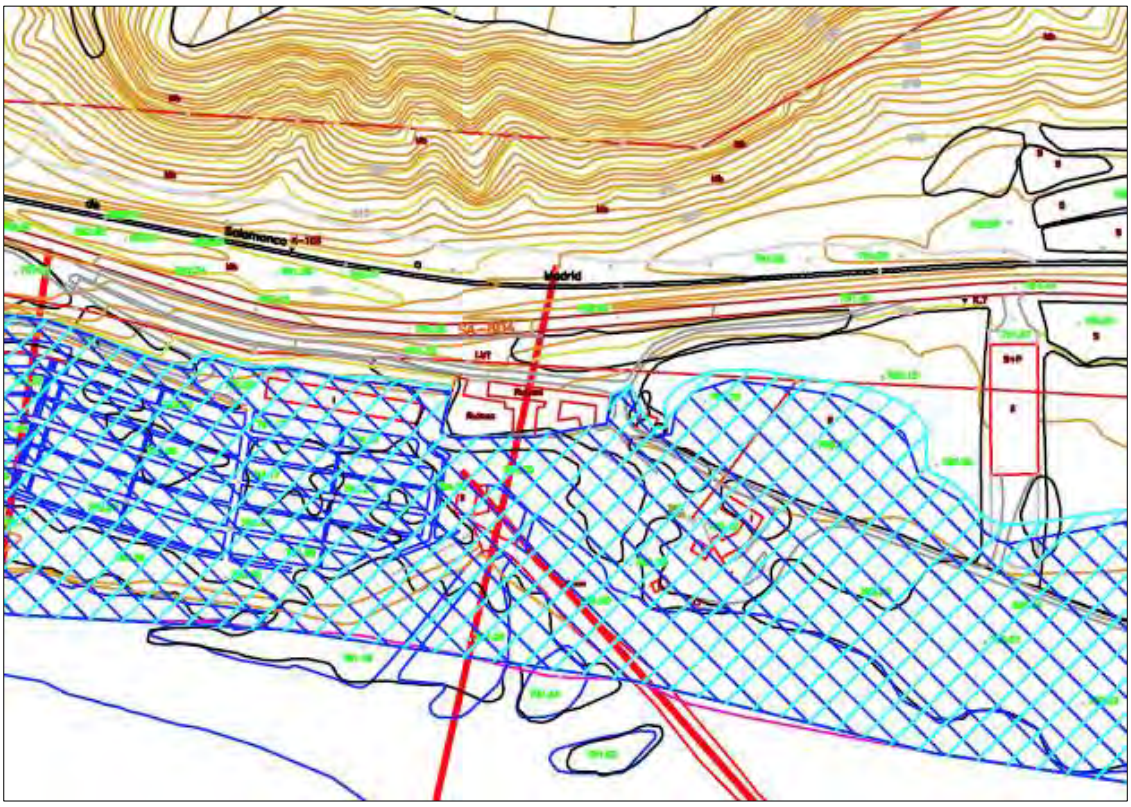
en la zona de policía y por lo tanto sujeta a un control por parte del organismo de cuenca.

También mencionar que no se tiene constancia de que el Embalse de Santa Teresa o el Azud de Villagonzalo tengan aprobado un Plan de Emergencia específico al que hacer referencia.

También se dispone de un estudio de inundabilidad específico realizado por la empresa CASTINSA en Enero de 2005 con motivo de la tramitación del fallido PGOU y que contiene un plano general y de detalle de las zonas del estudio hidráulica de avenidas máximas en el río Tormes a su paso por Cabrerizos. Este recoge una delimitación similar al anterior. En ambos casos parece razonable suponer que la ubicación tradicional de las edificaciones en la ribera y que han subsistido hasta la actualidad, y tal y como recogen los estudios, se ubique en una zona protegida de los sucesos periódicos e históricos de inundación.

Se debe hacer notar que no corresponde a este documento interpretar estas delimitaciones que habrá de realizarla la propia administración con competencias en la materia en el proceso de aprobación de este documento, y en las posibles tramitaciones posteriores.

Zonas de dominio público, flujo preferente e inundables de 10, 100, y 500 años. Se reflejan las construcciones según la cartografía catastral que presentan ligeras incorrecciones con lo realmente existente en el terreno. Fuente: Propia sobre datos de la CHD SNCZI.



Plano general y de detalle de las zonas del estudio hidráulica de avenidas máximas en el río Tormes a su paso por Cabrerizos, elaborado por CASTINSA en Enero de 2005 Fuente: Avance PGOU de Cabrerizos.

Si bien, debemos decir que la cartografía sobre la que se basa las delimitaciones no es precisa al nivel del detalle que es de interés para la modificación, y se producen aparentes desajustes debido a la misma. La forma precisa del edificio construido de la Casa del Molinero, que se ubica en una zona superior no se recoge correctamente en la cartografía catastral o la topográfica base municipal. Ambas fallan en detectar el saliente del oratorio y parecen incluir como zona construida la zona del paseo de acceso a la misma también situada en una cota superior del cauce.

En lo que se interpreta en estas normas es que tanto la Zona de DPH y la de Flujo preferente tienen su límite en dicho murete que separa la cota superior de la zona inferior, dicha zona de acceso al exterior de la edificación se encuentra afectada por la zona de 500 años de inundación.

En base a lo anterior se propone considerar como Suelo Rústico de Protección Natural la zona de Dominio Público Hidráulico y extenderla a la zona de Flujo preferente señalada en la SNCZI que la ubicamos en interpretación de los planos anteriores, en el borde sur del camino privado en el límite norte de la zona a modificar y la zona inferior más allá del murete de acceso a la construcción de la Casa del Molinero. Dejando fuera de ella la vivienda al este y la mencionada banda de acceso y la construcción mencionada de la Casa del Molinero.

Esta clasificación o las determinaciones urbanísticas no entran, ni pueden entrar en este documento, en la determinación de derechos de los propietarios de los terrenos afectados por la legislación de aguas.

b.3 Afección en materia de carreteras. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SR-PI "Carreteras").

La situación de la construcción siempre se ubicó junto a vías de comunicación de importancia. En un principio la abandonada Calzada Vieja de Madrid que circulaba por el límite norte de la construcción y atravesaba el asentamiento una vez pasada la complicada zona de Las Cadenas, y en la actualidad desdoblada más al norte y en una cota superior y transformada en carretera regional SA-804, con la función de comunicación principal también perdida frente al nuevo trazado por el sur del Tormes.

La afección actual le viene por la zonificación establecida según la Ley 10/2008 de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León. En esta tal y como se comprueba en los gráficos realizados, la zonas y construcciones donde se modifica la ordenación se encuentran fuera de la zona de dominio público, servidumbre y de edificación, pero parcialmente dentro de la zona denominada de afección de la carretera regional SA-804. Esta franja se regula por el artículo 25 de la citada norma y en él se indica con claridad que para la realización de diversas actuaciones es preciso informe de la administración con competencias en la carretera que es la JCyL.

Al respecto de la clasificación urbanística de estos terrenos el art. 35 del RUCyL establece:

> *Artículo 35. Suelo rústico con protección de infraestructuras.*
>
> *Se incluirán en la categoría de suelo rústico con protección de infraestructuras los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:*
>
> > *a) Los terrenos ya ocupados o afectados por obras públicas y otras infraestructuras de carácter ambiental, hidráulico, energético, de comunicaciones, de telecomunicaciones, de transportes o de cualquier otro tipo, siempre que no deban tener la consideración de dotaciones urbanísticas o que sean impropias de las zonas urbanas, así como sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.*
> >
> > …

Esquema de las zonas de afección de las carreteras regionales y delimitación propia de la explanación de la carretera (franja oscura) y a partir de esta y a 30 m. la zona de afección de la carretera regional SA-804 sobre ortofotografía y construcciones en la cartografía catastral Fuente: Propia sobre datos de DGCatastro y ortofotografía PNOA 2017.

La mencionada zona se encuentra fijada por la línea paralela a 30 m. de la arista exterior de la explanación. Esta línea se propone a modo indicativo según se refleja en el gráfico anterior según la interpretación propia de dicha arista exterior. Será en cualquier caso la delimitación realizada por la administración con competencias en esta infraestructura la que determine dicha zona con mayor precisión. A los efectos de este documento afectaría únicamente a la franja nor-oeste de la Casa del Molinero en la zona A en la que se modifica la clasificación del suelo. La zona B se añade exclusivamente para vincularla de manera expresa a la protección ambiental de la ficha 1 del catálogo.

Otra cuestión que habrá de ser evaluado, pero fuera de este documento y en el momento de solicitar las correspondientes y posibles propuestas de usos futuros, es la condición del acceso a la finca por la antigua calzada.

b.4 Afección en materia de ferrocarriles. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SR-PI "Ferrocarriles").

La vía del ferrocarril de pasajeros de Ávila a Salamanca discurre por el corredor que forma la propia carretera entre el río y la ladera, y al igual que la anterior infraestructura atraviesa transformando la implantación del antiguo asentamiento.

Esquema propio de zonificación de los límites de edificación (roda claro) y zona de protección (rosa más oscuro) de la legislación del sector ferroviario sobre ortofotografía y construcciones en la cartografía catastral Fuente: Propia sobre datos de DGCatastro y ortofotografía PNOA 2017.

En este caso la norma de aplicación y la zonificación a aplicar definida en la legislación del sector ferroviario establecido en el REAL DECRETO 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario. Al reflejar dicha zonificación en la zona A de la modificación se comprueba que las construcciones al norte se encuentran en el borde del límite de edificación y dentro de la zona de protección. Esta zona de protección se regula por el artículo 26 y siguientes de la citada:

> *Artículo 26. Normas particulares de la zona de protección.*
>
> *1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación.*
>
> …

Acorde al mencionado art. 35 del RUCyL esta zona, al igual que la anterior de carreteras ha de incluirse dentro de la categoría de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SR-PI). La mencionada zona se encuentra fijada por la línea paralela a 70 m. de la arista exterior de la explanación. Esta línea también se propone a modo indicativo según se refleja en el gráfico anterior según la interpretación propia de la arista exterior de la explanada. Será en cualquier caso la delimitación realizada por la administración con competencias en esta infraestructura la que determine dicha zona con mayor precisión. A los efectos de este documento afectaría a la práctica totalidad de la Casa del Molinero y de la vivienda al este.

A los efectos tanto de la infraestructura de carreteras como de la de ferrocarriles, se debe insistir en el carácter histórico y previo de este asentamiento a las mencionadas afecciones. De hecho tanto la carretera como la vía del ferrocarril presentan un impacto considerable en los valores que

se pretenden proteger, en especial en los que se ubican fuera de la zona en la zona de la famosa Huerta de Fray Luis de León que queda atravesada por ambas, y en la pérdida de relación, continuidad y percepción de unidad entre la zona baja y alta de La Flecha.

La zona B se añade exclusivamente para vincularla de manera expresa a la protección ambiental de la ficha 1 del catálogo sin alteración de la clasificación del suelo u otro parámetro.

En cualquier caso, el régimen de aplicación en materia de infraestructuras, las condiciones de las mismas en relación con el asentamiento, y el carácter previo e histórico del mismo, no deben significar en aplicación de las normativas sectoriales mencionadas, la imposibilidad de establecer usos adecuados que permitan su reutilización acorde a los valore presentes.

De esta forma creemos justificada suficientemente la clasificación urbanística asignada a estos terrenos en la modificación, y a partir de la cual fijar el régimen de usos y los parámetros y condiciones de los mismos.

2. Determinar con precisión el régimen de usos.

a) Estado actual

En la actualidad el régimen de usos se describe en el apartado C) del documento. Las parcelas se encuentran dentro del Suelo No Urbanizable (asimilado a rustico) de Protección Agrícola. En esta zona no se permiten a priori otros nuevos usos que construcciones vinculadas con las actividades agropecuarias, dejando fuera aquellas tradicionales del asentamiento. Además las afecciones sectoriales presentes se aplican independientemente de su reflejo en las NSM.

b) Justificación

b.1 Régimen de usos propuesto en el Suelo Rústico de Asentamiento tradicional (SR-AT).

En este caso la normativa urbanística deja claro que este régimen se establece en base a un estudio previo de los usos del asentamiento. Se reproduce el contenido del artículo 61 del RUCyL, en el que se indica esta situación:

> *Artículo 61. Régimen del suelo rústico de asentamiento tradicional.*
>
> *En suelo rústico de asentamiento tradicional los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico deben establecer el régimen de protección adecuado, señalando:*
>
> *a) Como usos permitidos, los que sean característicos y tradicionales del asentamiento.*
>
> *b) Como usos sujetos a autorización, los que guarden relación directa con las necesidades de la población permanente o estacional del asentamiento, incluidas las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.*
>
> *c) Como usos prohibidos, los incompatibles con la protección del asentamiento y en general todos los no citados en los artículos 56 y 57.*

Los usos presentes en el asentamiento tanto pasados como presentes se pueden extraer de los datos históricos que se señalan en el anexo II, los reflejados en los

usos y destinos catastrales actuales, y contrastados con la comprobación in-situ de los mismos. En base a ellos en este asentamiento se han producido los siguientes en orden de su posible aparición:

.-Industria tradicional aceñas y molinos, con los usos complementarios del anterior como oficinas, alojamiento y vivienda, pajares, paneras.

.-Auxiliar agropecuaria y de producción en relación con las tierras de labor y praderas fluviales. Tenadas, patios de labor y de guarda de animales de labranza, hornos, palomares, residencial en forma de viviendas que se detectan a mediados de siglo.

.-Lugar de retiro desde su compra en el siglo XVI por los monjes del Convento Agustino desaparecido en la zona del botánico en Salamanca, entre ellos Fray Luis de León.

.-Debido a su cercanía con la antigua Calzada de Madrid y de gran importancia en la comunicación de Salamanca con la capital del reino hasta el siglo XIX, no sería extraño que en algún momento dispusiera de algún tipo de servicio a los usuarios de la misma, aunque no se tiene constancia de ello. Fue en 1846 cuando se inauguró el nuevo puente sobre el río en Encinas de Abajo sobre la nueva carretera de Villacastín a Vigo.

.-Religioso al menos desde el siglo XIX en la capilla llamada de Fray Luis.

.-A raíz de la memoria de Fray Luis de León se conocen la realización desde el siglo XIX de diversos encuentros como lugar de eventos y reunión de conmemoración de este autor debido a la preminencia del mismo en alguna de sus obras.

.-La actividad de extracción de áridos que se produjo en la segunda mitad del siglo XX y de la que queda los restos de la instalación al este.

De la totalidad de usos anteriores se entienden incompatibles con los valores a proteger y se eliminan de los usos del asentamiento los de extracción de áridos. Respecto de los usos de industria tradicional, que se ha transformado en muchos casos a la producción de energía eléctrica en mini centrales no se considera un uso permitido derivándose a uno autorizable. También se considera permitido los usos que acometan la rehabilitación de las construcciones tradicionales existentes, mientras que cualquier actuación, obligadamente de pequeña entidad, que pueda plantearse para los mismos usos pero fuera de los ámbitos ya construidos se pasan a usos autorizables para dotar de mayor control a la vez que se permite cierta elasticidad ante situaciones futuras desconocidas.

A partir de los usos anteriores y teniendo en cuanta que el objeto de este documento es la protección del asentamiento acorde con la memoria colectiva sobre La Flecha, Fray Luis de León y aquellos que su legado ha continuado generando en otros autores de gran importancia para Salamanca y su Universidad como Miguel de Unamuno, la propuesta plantea principalmente la rehabilitación de los elementos que contribuyen a este objetivo y la corrección de aquellos impactos que lo afean. Se trata por lo tanto de actuaciones de rehabilitación y reforma respecto de los usos anteriores.

Con las consideraciones anteriores queda justificada la aplicación del epígrafe d) del artículo 57 del RUCyL como **usos permitidos** que establece como tales:

Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico.

Así como los señalados en el apartado f)

> Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.

Al igual que se justifica la aclaración que los usos permitidos se refieren exclusivamente a la rehabilitación y reconstrucción o ampliación dentro de los límites actuales cerrados de las construcciones en su estado de máximo desarrollo y que queda expuesto en este documento. Y para los usos mencionados anteriormente como propios del asentamiento de:

> .-Dotacional socio cultural, religioso,…
>
> .-Agropecuario, asimilado en la norma municipal al uso
>
> .-Residencial vinculada con los anteriores.

Después del debate inicial se entiende que el uso del apartado g.2) dentro de las zonas construidas no se considera propio del asentamiento en tal medidad que se entienda como uso permitido, si bien se considera que reúne las condiciones para su integración como uso autorizable.

> .-Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público en el caso que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Entre estos usos anteriores, tanto si es como uso permitido como autorizable, según el caso, es claro que tienen cabida los expresados por el promotor para rehabilitar la Casa del Molinero como centro de convenciones y eventos socioculturales que a su vez incluya la posibilidad de incluir un salón de banquetes. Esta cuestión se expone de manera explícita para evitar posibles interpretaciones posteriores que imposibiliten su consecución.

Los usos anteriores fuera de las zonas ocupadas por los perímetros de las construcciones actuales que se catalogan que son los señalados en el apartado a), g.2) y c.2) se justifican como **usos sujetos a autorización**.

> .-Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
>
> .-Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público en el caso que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
>
> .-Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales la producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

Quedando como **usos prohibidos**, los incompatibles con la protección del asentamiento, que son los no mencionados en los apartados anteriores, y en general todos los no citados en los artículos 56 y 57.

Si bien dada la importancia que en la protección de espacios y construcciones protegidas presentan unos usos adecuados, queda justificada la alusión a la necesidad de interpretar este articulado de manera elástica con la finalidad de dotar de vida al conjunto. Tanto en la posible aplicación de la misma como a la hora de afrontar posibles modificaciones futuras en este sentido.

2b.2 Régimen de usos propuesto en los regímenes de protección singular de aguas, carreteras y ferrocarriles.

Los regímenes a aplicar en estos terrenos y suelos de Protección Natural, y Protección de Infraestructuras serán aquellos reflejados en su normativa específica. Estas habrán de evaluarse caso por caso según el tipo de actuación y la zona.

En cualquier caso entendemos que las actuaciones en las zonas al exterior de las zonas inundables, no presentan limitaciones de importancia toda vez que se tratará de actuaciones de rehabilitación y reutilización en edificios existentes. Sin embargo en aquellas que se ubican en las zonas protegidas en la zona de Dominio público hidráulico e inundables han de ponderar la necesidad de protección y puesta en valor con las limitaciones al uso propia de estas zonas. Desde este documento ya se asume que los usos y actividades a realizar en la zona de Dominio Público Hidráulico han de muy limitado y ser adecuadas al mismo. Y a este respecto se distinguen tres situaciones diferentes:

1.-Construcción histórica a proteger. Aceñas de la Flecha. A este respecto se debe encontrar la vía para encontrar que usos de los señalados en los apartados anteriores son posibles dentro de esta situación, siguiendo ejemplos de otros que tantos otros edificios de similares a lo largo de los cauces de la cuenca del Duero.

2.-Construcciones en desuso vinculadas a la gravera. Estos edificios se proponen su situación de **Disconformes con el Planeamiento**, sin llegar a la declaración de Fuera de Ordenación, para no restringir la aparición de propuestas que encuentren el equilibrio entre la protección del sobre patrimonio cultural y paisajístico del entorno, y el de la normativa de aguas. Se reconoce en cualquier caso que el destino probable de estas construcciones será su desaparición para la integración de ese espacio dentro de las áreas exteriores de los usos propuestos en las construcciones en las zonas no inundables.

3.-Espacios libres. La conformación de los espacios alrededor de los espacios protegidos ha de buscar una implantación acorde a la memoria del lugar y al del vecino Soto de Fray Luis, y así se indicará como obligado en la Ficha del Catálogo, buscando soluciones de intervención blandas acorde los manuales de intervención en este tipo de entornos.

Respecto del régimen de usos a aplicar en la zona de afección de carreteras será el de aplicación por la normativa sectorial. A este respecto entendemos que no debe resultar limitante toda vez que la zona de afección se regula en el art. 25 de la Ley 10/2008 de 9 de diciembre, y en ella se dispone que cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, requerirá la previa autorización del órgano

titular de la carretera, la denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación de las carreteras en un futuro no superior a diez años.

Respecto del régimen de usos a aplicar en la zona de afección de ferrocarril, se regula acorde a lo establecido en artículo 26 en el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario se indica que:

> *En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, el cual podrá establecer las condiciones en las que deban ser realizadas, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.*

En este caso habrá de buscar el equilibrio entre las normas que motivan la protección del patrimonio cultural y su rehabilitación, en relación a la aplicación de la interpretación restrictiva de la norma anterior.

Recordar por último, que la implantación de los usos anteriores o la rehabilitación de los actuales se encuentran limitados en cualquier caso por la adaptación de las mismas a los valores sobre patrimonio cultural y la protección contenida en este propio documento.

3. Establecer los parámetros y condiciones aplicables a los usos permitidos y sujetos a autorización.

a) Estado actual

Independientemente de las limitaciones de las afecciones sectoriales de aplicación, en el estado actual en el suelo no urbanizable de protección agrícola se contemplan los siguientes parámetros:

Parcela mínima..... 2 Ha.
Se podrá inscribir una circunferencia de 40 m. de diámetro.
Retranqueos a linderos..... 15 m.
Ocupación máxima..... 10 %
Altura de rasante a cumbrera..... 8,00 m.
Altura de rasante a alero..... 6,50 m.
Distancia a edificaciones
de otras parcelas..... 100 m.

b) Justificación

Los parámetros constructivos y condiciones aplicables persiguen el mantenimiento de la intensidad de construcciones existentes en la zona, la reducción de los impactos negativos presentes en el entorno, y el mantenimiento de los volúmenes y percepción general propia de la zona de la Casa del Molinero, y el señalar los puntos de partida para la integración de la zona de la Aceña.

Para ello se mantiene una intensidad constructiva que señala los datos catastrales de 2.500 m2.

La ubicación de estas construcciones será predominantemente en el interior del perímetro del actual conjunto de la casa del Molinero donde se ha de procurar la propuesta a partir de la utilización del escalonamiento de volúmenes y cubiertas de manera similar al que se describe la documentación. Siendo la altura máxima la de dos alturas y en bajo cubierta de manera limitada a la situación de servicio de estos espacios en las construcciones tradicionales. Dentro de este perímetro y manteniendo las condiciones de integración volumétrica y ambiental acorde a las condiciones del catálogo, se permite una ocupación del 75%, pero que puede alcanzar el 100% mediante patios cubiertos que mantengan esta percepción y estructura alrededor de los patios actuales. Una ordenación así establecida no pretende resolver de manera inequívoca el volumen final dentro de los parámetros fijados y se ha pretendido en cualquier caso dejar un cierto grado de libertad para que en el procedimiento de autorizaciones de las posibles intervenciones se evalúen intervenciones contrastantes si se considera que son de interés.

Respecto de la zona de la Aceña, se realiza una propuesta de protección mínima de los valores existentes en la actualidad, y que si se considera se pueda concretar con mayor detalle en el debate e intervención posterior de las diferentes administraciones.

Finalmente se persigue el mantenimiento de la vivienda al este del conjunto en su posición y volumen actual y formación de cubierta a dos aguas actual, debido a su función de acompañamiento y una muestra de las construcciones de vivienda agraria de gran sencillez de mitad de siglo XX.

Por último, se justifica el permitir actuaciones de pequeña entidad fuera de las construcciones anteriores para permitirse adaptarse a circunstancias de funcionalidad desconocidas en la actualidad y acorde a la legislación de aguas y en las condiciones generales de protección de la zona.

Finalmente será preciso establecer **el área acústica** según la Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León, y la situación en la que se incluye la parcela acorde a los usos predominantes esperados. A este respecto se propone establecer un área de Tipo 3 tolerablemente ruidosa acorde al predominio esperado de los usos de oficinas o servicios, comercial, deportivo, y recreativo y de espectáculos. Se debe decir que no se ha considerado el incluir el espacio en la zona de servidumbre acústica de las infraestructuras de carretera y vía del ferrocarril debido a la distancia, diferencia de cota notable que favorece la reducción del impacto. Serán en cualquier caso las administraciones con competencia en dichas infraestructuras y la administración regional la que determine lo que sea de aplicación acorde al art. 11 de la ley referida.

4. Determinar los valores que se pretenden proteger y proceder a realizar la protección de los mismos a través de la catalogación, y los criterios, normas y otras previsiones que procedan para su protección.

a) Estado actual

La primera cuestión que ha de afrontar la modificación es la inexistencia de Catálogo en las NSM de Cabrerizos. Por ello es preciso antes de realizar la propuesta de catalogación el establecer un nuevo apartado que incluya a su vez unas determinaciones básicas sobre él. Se incluye por lo tanto el nuevo apartado con las partes tradicionales de este tipo de instrumentos.

a) Justificación

Si bien en versiones previas de este documento se proponían tres fichas del catálogo como la manera de mejor recoger los valores presentes en la zona. Durante la exposición de la propuesta se ha comprobado discrepancias con las administraciones con competencias en la materia sobre la corrección de esta catalogación y su contenido. Toda vez que se trata de una protección local en el Catálogo, a falta de una figura de protección mayor, que solo dispone en la actualidad el Escudo existente en los tajamares de la antigua aceña, se ha propuesto en sustitución de lo anterior, una única ficha general del conjunto de la zona y que englobe el conjunto de los valores.

A este respecto, y para mejor comprensión de esta situación anterior, y de la que se propone en este apartado se dirá que el promotor y el técnico redactor realizaron la propuesta de protección de cada uno de los elementos y una adicional del conjunto como lugar atendiendo a la posición existente de que los valores del entorno en el que nos encontramos reside más que en su elementos constructivos en su memoria como lugar. Se trata acorde a esa misma figura de una protección de cierta dificultad para materializarla. Por otra parte el catalogo se entiende en este documento como una orientación que ha de formalizarse al realizarse el proyecto constructivo y que permita evaluar las afecciones finales sobre el bien. Esta situación no es solo propia de este documento.

En definitiva, no siendo los promotores o el técnico redactor los que han de resolver y aprobar la protección adecuada a los valores existentes, se realiza esta propuesta reducida y de compromiso a la espera de un debate posterior si se produjera. De esta manera resultan una única ficha:

1.-Asentamiento tradicional Casa del Molinero/Oratorio y Aceña de La Flecha

La justificación es la siguiente:

En esta ficha se incluye de manera expresa la zona A y la zona B para vincular estos terrenos propietarios de los promotores de la modificación de manera expresa a la protección ambiental de esta ficha.

La Casa del Molinero que contiene el Oratorio presenta dos situaciones diferentes. La primera que es un conjunto y sucesión de espacios y construcciones tradicionales vinculados con las aceñas y la granja de escaso valor constructivo y arquitectónico, pero indudable interés ambiental y paisajístico por su composición cerrada, distribución alrededor de patios, conformación de cubiertas, y unos colores y texturas adecuados en relación a la protección que se persigue. Estas características hacen adecuada una protección ambiental que permita el vaciado y posible reconstrucción y adecuación tipológica a los nuevos usos con cierta libertad guiada por unos índices de construcción, ocupación y alturas máximas claros. Por otro lado tenemos el elemento mejor conservado en un pequeño oratorio y cripta bajo la misma de los Condes de Aveiro. Este elemento de formas neoclásicas puede proceder en su estado actual de la rehabilitación realizada a finales del siglo XIX. Su mejor estado y su composición más formal le hacen merecedor de una protección estructural.

En el caso de los tajamares de la Acela, la protección procede del interés histórico y etnográfico de unas aceñas como estas, a pesar de su estado deteriorado actual. La protección estructural de los tajamares persigue permitir la protección de los mismos. Esta protección estructural es complementaria de

la protección BIC genérica por aplicación del Decreto 571/1963, de 14 de Marzo, al escudo de la orden agustina que figura en uno de los tajamares de la antigua aceña.

Además de lo anterior se hace referencia al entorno en el que se ubica las construcciones para no perder la idea de conjunto y de su integración paisajística e indica la importancia de la comprensión de los edificios en un conjunto físico vinculado con Fray Luis de León. En este caso esta idea ha de estar en equilibrio con la propia normativa de aguas en esa zona y que habrá que buscar perfilar durante la aprobación del documento o dejarlo para un momento posterior.

Las propuestas planteadas corresponden con el conocimiento y la evaluación de cada una de las partes que se indican en el anexo II y en la documentación de referencia que se indica en la misma. Esta protección ha de ser compatible con el resto de posibles protecciones de otro rango que se puedan superponerse en el futuro.

Creemos por último recordar dos apuntes sobre la Declaración de Xián sobre la conservación del entorno de las estructuras, sitios y áreas patrimoniales Adoptada en Xi'an, China por la 15ª Asamblea General del ICOMOS en 2005. Esta modificación persigue en cualquier caso que "*El cambio del entorno de las estructuras, los sitios y las áreas de valor patrimonial debe gestionarse de modo que se mantenga su significado cultural y su carácter distintivo*", *asumiendo a su vez que "Gestionar el cambio del entorno de las estructuras, los sitios y las áreas de valor patrimonial no significa necesariamente evitar u obstaculizar el cambio*".

I) ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL

La modificación propuesta, como hemos indicado con anterioridad, persigue la reclasificación de un máximo de **1.28 Ha**. actualmente en Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, acorde a su condiciones y valores actuales y pasados de asentamiento tradicional y en función de las afecciones presentes, a diversas categorías Suelo Rústico siendo el base el de Asentamiento Tradicional, y los auxiliares los de Protección Natural por la legislación de aguas, o de Protección de Infraestructuras por las infraestructura de comunicaciones en el entorno. El establecimiento de las determinaciones de ordenación general obligadas en suelo rústico como son el régimen de usos, y las condiciones y parámetros de dichos usos, y acorde a los valores conocidos establecer la catalogación y protección de los mismos. Es igualmente de señalar que esta modificación en ningún caso persigue proponer usos contrarios a la normativa en materia de aguas, ni aumentar el riesgo para las personas o bienes materiales, sino acomodar la protección de unos valores históricos y culturales ciertos al resto de normativa para permitir su preservación a través del uso.

El establecimiento de esta ordenación es por lo tanto de una modificación de reducida dimensión en suelo rústico para acomodar la situación actual en materia urbanística, de aguas y de patrimonio de unas NSM de 1996. Como decimos la modificación persigue más que una modificación per-se, una adaptación de las NSM en una zona concreta a las condiciones actuales vigentes. Debido a la escasa dimensión y al seguimiento de la misma con la normativa en vigor no percibimos una influencia significativa de hecho sobre la ordenación general vigente. Consideramos por lo tanto que, vista la escasa afección de la modificación propuesta a la ordenación general vigente, esta

no puede afectar de manera significativa al modelo territorial propuesto en las NSM y adaptado a las normas superiores en vigor.

J) AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

La modificación presenta una afección directa positiva al Catálogo de edificios protegidos de las NSM de Cabrerizos. Como se observa la modificación introduce dicho Catálogo con tres nuevas fichas relativas al conjunto de la Flecha. Una de las fichas, incluye de manera expresa la protección con carácter de BIC genérico el escudo de la orden de los Agustinos que se ubica en uno de los tajamares de las antiguas aceñas.

La actuación no afecta a los Yacimientos Paleontológicos y arqueológicos presentes en el municipio de Cabrerizos y que exponemos en la siguiente descripción procedente de la recopilación contenida en el Avance fallido de PGOU de Cabrerizos en 2005. En él también se hace mención a los valores de La Flecha, aunque aparentemente de manera errónea se indica que figura inscrito como Lugar Inventariado, cuando según el informe accedido de la JCyL de Febrero de este año, solamente se informó favorablemente por el Servicio Territorial su Incoación como tal.

LOS YACIMIENTOS PALEONTOLÓGICOS Y ARQUEOLÓGICOS

Desde el punto de vista geológico el término municipal de Cabrerizos presenta unas características que han favorecido la sedimentación y fosilización de una serie de huesos, originando los yacimientos paleontológicos que hoy día se conocen. Existen cuatro núcleos diferentes, denominados:

- Zona A: Situada entre Salamanca y Cabrerizos

- Zona B: Entre Cabrerizos y El Teso de la Flecha.

- Zona C: Teso de la Flecha.

- Zona D: Entre el Teso de la Flecha y Aldealengua.

En estos lugares se han producido una serie de hallazgos correspondientes a restos óseos fosilizados, pertenecientes a fauna que vivió en el Eoceno Medio, más concretamente en el periodo Rhenaniense Superior.

Desde el punto de vista histórico, estas tierras han sido ocupadas por el hombre desde épocas prehistóricas hasta el momento actual, como lo demuestra la serie de yacimientos documentados; así:

- El yacimiento de "El Teatro", en el cual se ha documentado la presencia de industria lítica relacionada con el Paleolítico Medio; posteriormente, la zona fue ocupada en época Tardorromana continuando hasta los siglos X y XI.

- El yacimiento de la "Cumbre de la Flecha" los restos materiales encontrados hablan de la presencia del hombre en esta área en diversos periodos: Calcolítico, Bronce Final, Romano Alto Imperial, Altomedieval y Plenomedieval Cristiano.

- Relacionado con la etapa del Bronce Medio y Final está el yacimiento de "El Cementerio", denominado así porque se encuentra en las proximidades del cementerio de la localidad.

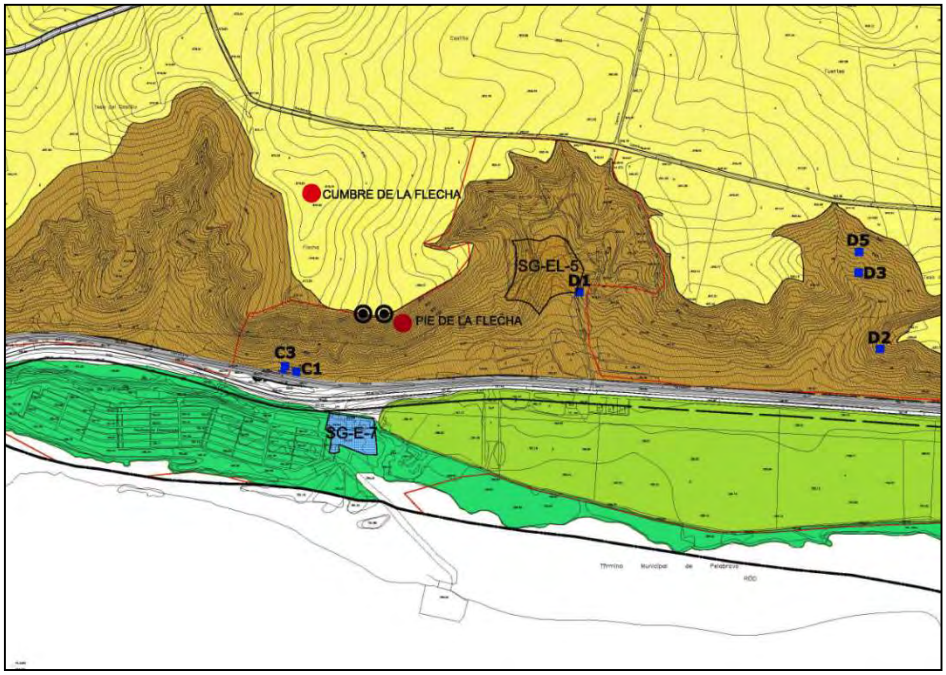
- En el paraje denominado "Pie de la Flecha", se encontraron evidencias de ocupación correspondientes a tres momentos históricos diferentes: Calcolítico, Tardorromano y Plenomedieval Cristiano.

- En la zona próxima al río Tormes, en el paraje conocido como "El Soto", se localizó una necrópolis fechada en los finales de la época romana y cuya utilización continuó hasta el término del periodo visigodo.

- Otro lugar con restos de habitación se localizó en el "Camino de Pedrarías", donde se encontraron restos constructivos relacionados con una casa de Época Medieval (Siglos X-XI).

- Por último, el yacimiento de "Teso Redondo" cuyos restos se han relacionado con la Época Moderna, incluso con un lugar de producción cerámica, a juzgar por los atifles encontrados. Si bien, existen dudas sobre el origen de dichos restos, apuntándose la posibilidad de que hayan llegado hasta aquí como consecuencia de un vertido de escombros.

Pero quizás, los restos más interesantes relacionados con la Edad Moderna y Contemporánea, lo constituye el conjunto conocido como "Paraje de La Flecha", tanto el lugar como las edificaciones que constituyen el conjunto, tienen un gran valor arquitectónico tradicional, histórico y etnográfico, por lo que se le ha dado la categoría de Lugar Inventariado dentro de los Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.



Propuesta de clasificación del suelo en el plano del Avance de 2005 del PGOU donde se pueden observar los yacimientos en el entorno pero fura de la zona de la modificación. Fuente: Avance PGOU en exposición pública en el año 2005.

K) NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL

Toda vez que las NSM de Cabrerizos se aprobaron definitivamente en el año 1996, estas no cuentan con un estudio específico de los riesgos en el municipio. Por este motivo se realiza un estudio específico del mismo limitado a la zona objeto de la modificación. Se advierte en cualquier caso que este estudio más detallado ha de ser ponderado con la reducida escala de la modificación propuesta (1.28 Ha.) y que se trata, como se ha expuesto de un asentamiento tradicional con construcciones y usos tradicionales existentes en la actualidad y cuyo objetivo es el de su rehabilitación y reutilización dentro de lo que permita la normativa y los valores del entorno. Se señala a continuación una relación de los riesgos mencionando la normativa de aplicación:

NATURALES:	
►Inundaciones: (INUNCYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010.	►Ley de Aguas RDL 1/2001 (Art. 25.4) /RD 849/1986 Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Art. 14).
►Incendios forestales.	►ORDEN MAM/851/2010, de 7 de junio, por la que se declaran zonas de alto riesgo de incendio en la Comunidad de Castilla y León.
►Sismos.	►REAL DECRETO 637/2007, de 18 de mayo, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: puentes (NCSP-07).
►Desprendimientos y movimientos de tierras.	►INSTITUTO TECNOLÓGICO GEOMINERO DE ESPAÑA –(1988): Catálogo Nacional de Riesgos Geológicos. Ingeniería GeoAmbiental. Madrid. –(1991): Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León. Mº de Industria y Energía. Madrid.
►Condiciones climatológicas tales como heladas, nieblas y nevadas.	►.....
TECNOLÓGICOS:	
►Nucleares.	►Ley 25/1964, de 29 de abril, sobre Energía Nuclear.
►Transporte de mercancías peligrosas tanto por carretera como por ferrocarril.	►REAL DECRETO 551/2006, de 5 de mayo, por el que se regulan las operacionnes de transporte de mercancías peligrosas por carretera en territorio español.
►Almacenamiento de sustancias peligrosas, bien en establecimientos SEVESO o en otro tipo de establecimientos.	►Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. Quedan sometidas a la presente Ley todas las actividades, instalaciones o proyectos, de titularidad pública o privada, susceptibles de ocasionar molestias significativas, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes).

Después de la consultar la información disponible y realizar un análisis de campo sobre las zonas en los que se pretende la modificación extraemos lo siguiente al respecto de los riesgos:

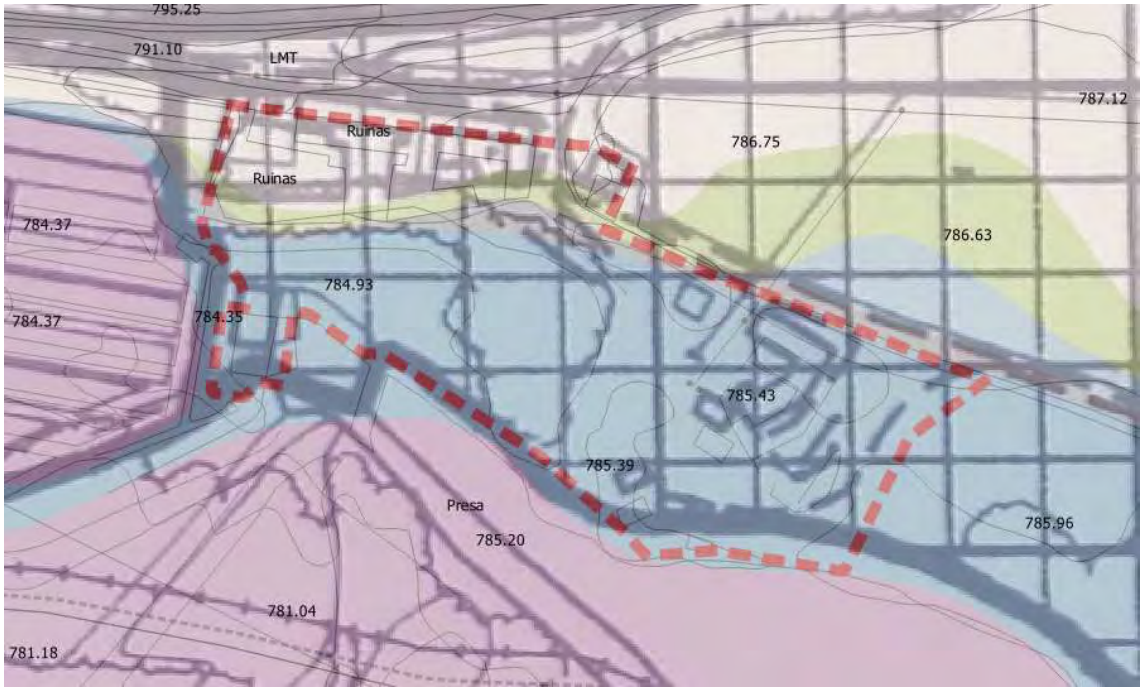
1. Los riesgos naturales:

a) Riesgo de inundaciones:

En el anexo V de INUNCyL Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de mayo de 2011, se señala que los núcleos del Arenal del Ángel y Las Dunas, en una situación similar a la zona que tratamos tienen un riesgo de inundación BAJO.

No se detecta la existencia del Plan de Emergencia de la Presa de Santa Teresa o del embalse de Villagonzalo aguas arriba de la ubicación de la zona de la modificación. En la provincia de Salamanca solo se detectan para las de Aldeadávila. Almendra (y collados), Irueña, Saucelle, Navamuño, y Águeda.

La zona si dispone de la cartografía de SNCZI, y gracias a ello se detectan riesgos de mención en lo referente a la inundación. La modificación contempla estos riesgos e incluye en la zona afectada las limitaciones propias de estas incorporándola en la ordenación.



Delimitación de la zona A afectada por la modificación sobre plano de clasificación del suelo, con las zonas de la SNCZI (Azul flujo preferente y verde inundación de 500 años). Fuente. Elaboración propia sobre datos NSM y CHDuero

b) Riesgos de incendios forestales:

El índice de Riesgo Local establecido en el INFOCAL vigente para el municipio de Cabrerizos es riesgo Local Moderado. Entendiendo a la vista del tipo de actuación a realizar y el entorno fluvial con vegetación riparia propia en el entorno de un asentamiento tradicional, entendemos que la masa arbórea o arbustiva con capacidad de ser afectada de una forma importante en los alrededores de la zona a intervenir es de pequeña entidad y las actuaciones afectan a construcciones existentes.

c) Riesgos geológicos:

La modificación no prevé la realización de nuevas construcciones y se realiza para facilitar el reutilización de una construcción tradicional existente que si bien se sitúa en una situación de ladera de cierta pendiente, no se aprecia que la modificación añada nuevos riesgos a la situación actual tradicional.

d) Riesgos climáticos:

Asimismo, observados los antecedentes en el municipio, en relación con los riesgos de heladas, nieblas y nevadas no hacen necesarias medidas urbanísticas singulares. No se detectan riesgos específicos que le haga merecedor de una atención especial a nivel urbanístico en particular al tratarse de construcciones tradicionales existentes.

e) Riesgos sísmicos:

Consultada la documentación disponible del IGN la provincia de Salamanca está fuera de las zonas de riesgo sísmico que le haga merecedor de una atención especial.

No obstante las nuevas edificaciones tendrán en cuenta de manera obligatoria la Norma de Construcción sismo resistente: parte general y edificación (NCSR-02) aprobada por el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre.

2. Riesgos tecnológicos:

a) Riesgo en el Transporte de mercancías peligrosas:

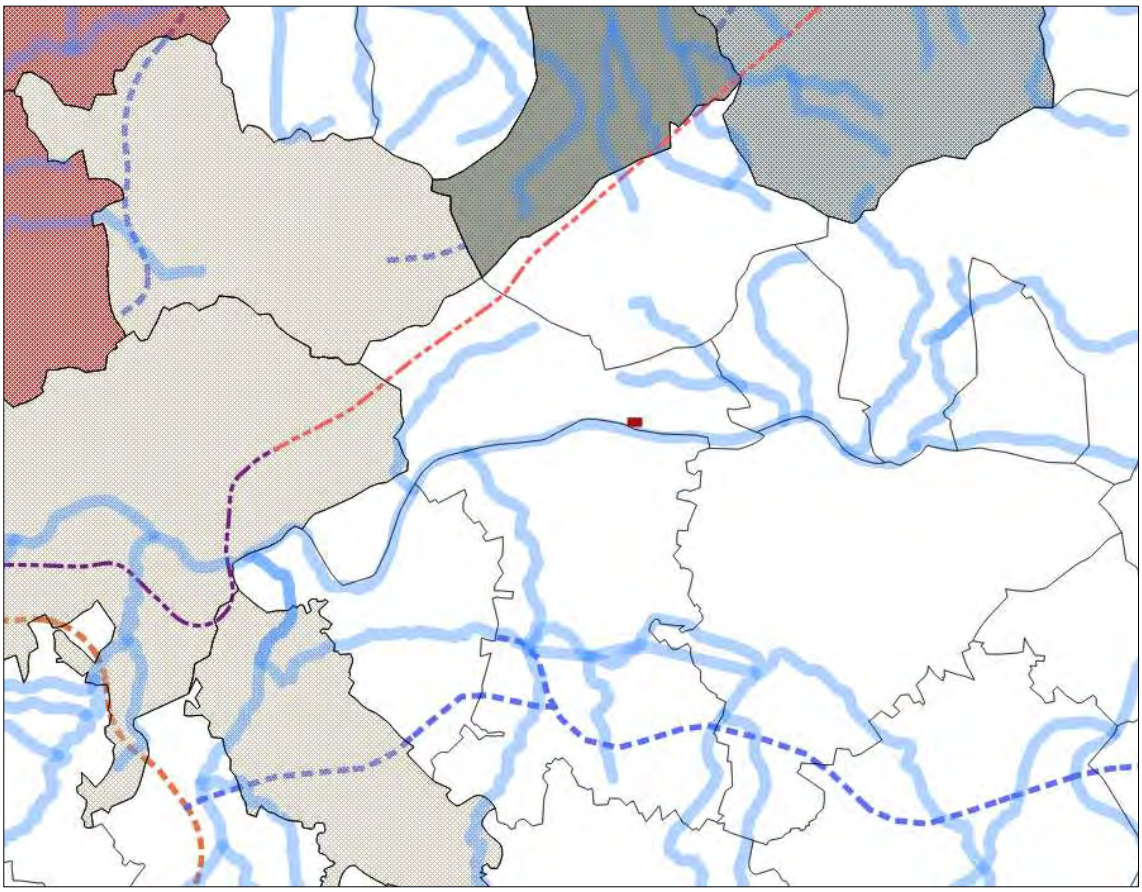
Dentro del marco que establecen el Acuerdo Europeo sobre el Transporte Internacional de Mercancías Peligrosas por Carretera (ADR 2003) Y el Reglamento de Transporte por Ferrocarril (RID 2003), se publicó a nivel estatal, el 1 de Marzo de 1996 el Real Decreto 387/1996 por el que se aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el riesgo de accidentes en los transportes de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril. En el ámbito de Castilla y León se ha elaborado el Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPcyl) de Acuerdo 3/2008 del 17 de enero 2008 (BOCYL 23 enero 2008). Consultado el MPCyL el municipio de Cabrerizos tiene la infraestructura del ferrocarril de Salamanca a Medina del Campo de riesgo BAJO. Esta se encuentra muy alejada de la zona de intervención. Alrededor de la zona de intervención se encuentra la carretera regional SA-804 y el ferrocarril de Ávila a Salamanca que no figuran entre las asignadas a ningún tipo de riesgo por este motivo. Por este motivo no parece necesario incluir medidas adicionales respecto de dicho riesgo en esta fase urbanística.

b) Normativa SEVESO II:

La Directiva Seveso ha sido Incorporada a nuestro marco jurídico mediante el Real Decreto 1254/99, de 16 de julio y mediante el Real Decreto 119/2005, de 4 de febrero por el que se modifica el Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio. En lo referente a esta norma, que pretende mejorar tanto las medidas de prevención como la capacidad de respuesta en caso de accidente, no se detectan en el entorno del Municipio de Cabrerizos industrias asociadas a actividades Industriales potencialmente peligrosas.

c) Riesgo nuclear y radiológico:

En relación a los riesgos nucleares, no consta en ningún caso la eventual existencia de residuos o almacenaje de estos productos en el municipio.



Resumen de riesgos tecnológicos e hidrografía en el entorno de la zona de la modificación (en rojo). Fuente: Elaboración propia en base a datos IDECyL.

L) CUMPLIMIENTO DEL ART. 172 DEL RUCYL

La actuación que propone la presente Modificación**,** no propone la alteración de espacios libres **públicos** o equipamientos **públicos**, tanto existentes como previstos en el planeamiento. La modificación contemplada no se refiere a una alteración de los mismos. Esta inclusión en nada limita la acción del art. 172 del RUCyL, en desarrollo de lo dispuesto en el art. 58.3.c) de la LUCyL, o de cualquier otra norma de afección a las dotaciones de carácter público.

LL) CUMPLIMIENTO DEL ART 173 DEL RUCYL.

Tal y como se ha justificado en los apartados previos de este documento, la actuación que se propone en la presente Modificación, no persigue de manera directa ninguno de las actuaciones señaladas en dicho artículo. No se persigue aumentar el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, al mantenerse el volumen, los usos residenciales los existentes o proponerse un régimen de usos adecuados y propios del asentamiento tradicional en suelo rústico. Pero toda vez que de manera literal hay una propuesta de clasificación de suelo y está implica un cambio del régimen de usos que puede vincularse con dicho artículo se expone que las parcelas catastrales afectadas son las siguientes:

Nº	Inclusión en Mod.	Referencia catasl	Localización	Clase	Sup. Parc.	Sup. Const	Uso principal	Destino	Año
1	Completa	000401100TL83G	Diseminado de La Flecha 8	Urbano	486	410	Suelo sin edificar	Vivienda	
2	Completa	000401200TL83G	Diseminado de La Flecha 8	Urbano	114	114	Suelo sin edificar	Religioso	
3	Completa	000401000TL83G	Diseminado de La Flecha 8	Urbano	8.303	1.359	Residencial		1900
						700		Almacén	
						346		Vivienda	
						87		Deportivo	
						226		Almacén	
4	Completa	000400900TL83G	Diseminado de La Flecha 1	Urbano	105	105	Residencial	Vivienda	1940
5	Completa	000400800TL83G	Diseminado de La Flecha 1	Urbano	3.585		Industrial		1978
						64		Almacén	
						54		Almacén	
						20		Almacén	
						310		Almacén	
6	Parcial	37067A50305019	Polígono 503 Parcela 5019	Rústico	247	0			
	TOTAL				**12.840**	**2.436**			
	Resumen	861		Vivienda					
	de usos destino	114		Religioso					
		1.374		Almacén					
		87		Deportivo					

Resumen de datos catastrales de las parcelas incluidas en la zona A de la modificación. Fuente: Elaboración propia desde DGC

Además de las parcelas anteriores que se identifica como la zona A, se propone otra zona denominada **Zona B** con el objetivo de facilitar la gestión de la zona A al incluir la zona de acceso a la misma y vincularlo a los objetivos de la modificación. Esta zona incluye la subparcela d de la parcela catastral 37067A50305019 (7) (camino de acceso), y la parcela 37067A50305018 completa (8) (en ladera entre camino y carretera). Este ámbito afecta a **7.583 m2** de superficie según los datos catastrales. Se separación en la cuantificación de las superficies anteriores procede del diferente grado de modificación que se propone, siendo la Zona A el objeto principal de la modificación y la Zona B accesoria de la misma.

Y que estas parcelas según consta en las escrituras accedidas son propiedad de los promotores de la presente modificación con anterioridad a los cinco años anteriores a la fecha de realización de este documento.

El artículo 173 del RUCyL establece:

> Artículo 173
> Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población
> Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:
>
> a) En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.
>
> b) En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:
>
> 1º. Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

> 2º. Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

Respecto de la segunda parte del mismo, la modificación no afecta a suelo urbano, por lo que no es de aplicación dichas reservas.

M) JUSTIFICACIÓN DE SOMETIMIENTO AL PROCEDMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

De acuerdo con lo establecido con el art. 52.bis de la LUCyL:

> "Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, entendiendo como tales:
>
> …
>
> b) Las modificaciones de instrumentos de planeamiento general en las que concurran alguna de las siguientes circunstancias:
>
> 1º. Que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial. 2º. Que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.
>
> 3º. Que modifiquen la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afección significativa sobre los mismos.
>
> 4º. Que se incremente más de un 20 % la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior. Si el uso predominante es industrial, sólo se requerirá evaluación ambiental si además el ámbito es mayor de 50 hectáreas."

La reciente modificación del RUCyL incorpora una redacción diferente, pero no contradictoria con lo anterior en el art. 157.1 del RUCyL. En él no se establece una casuística concreta y deriva la decisión de sometimiento a lo establecido en la legislación ambiental.

> Serán objeto de evaluación ambiental estratégica los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, así como las modificaciones que afecten a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

En nuestro caso consideramos que en aplicación de las indicaciones de la LUCyL no sería necesario un nuevo trámite ambiental, ya que la modificación propuesta no se encuentra en ninguno de los casos contemplados en el art. 52.bis.1.b) ya que:

- No clasifica en ningún caso suelo urbano o urbanizable, y por lo tanto, no lo hace con suelos no colindantes con el suelo urbano de población existente.
- No realiza ninguna observación, y por lo tanto, no modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico de protección natural.
- No realiza actuaciones, y por lo tanto no modifica la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.
- Tampoco se incrementa en más de un 20% la superficie conjunta de los mismos respecto a la ordenación vigente.

Respecto de lo mencionado en la Legislación Ambiental consideramos lo siguiente, sin perjuicio de la intervención durante el procedimiento del Órgano Ambiental.

La Ley 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León BOCyL (17/10/2014) establece en su Disposición final segunda al respecto de la Evaluación ambiental estratégica lo siguiente:

> 1. En el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León, la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas a los que se refiere la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que deban ser adoptados o aprobados por la Administración de la Comunidad Autónoma o por la Administración Local, se regirá por lo establecido en la mencionada ley, sin perjuicio de su aplicación como legislación básica.
> 2. El órgano ambiental en la Comunidad de Castilla y León a los efectos de la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas señalados en el apartado anterior, será la consejería competente en materia de medio ambiente.

La Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE 11/12/2013) establece en su art. 6 los ámbitos de aplicación de la evaluación ambiental estratégica de la siguiente manera:

> 1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:
> a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
> b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
> c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.
> d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.
> **2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:**
> a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
> b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
> c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Así mismo en el Art. 5.2 define *modificaciones menores* a efectos de la evaluación ambiental estratégica, las siguientes

> Modificaciones menores»: cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

Como se ha expuesto en el documento, la caracterización de la presente **modificación del plan** no se encuentra entre las señaladas en el apartado 1º del Art. 6, así como tampoco en el único del apartado 2 que pudiera ser de aplicación que es el de las *modificaciones menores de planes y programas.*

Como ya se ha mencionado en la justificación de apartados anteriores, la modificación propuesta, como hemos indicado con anterioridad, persigue la reclasificación de un máximo de 1.28 Ha. actualmente en Suelo No Urbanizable

de Protección Agrícola, acorde a su condición actual y pasada de asentamiento tradicional y en función de las afecciones presentes, a diversas categorías Suelo Rústico siendo el base el de Asentamiento Tradicional, y los auxiliares los de Protección Natural por la legislación de aguas, o de Protección de Infraestructuras por las infraestructura de comunicaciones en el entorno. El establecimiento de las determinaciones de ordenación general obligadas en suelo rústico como son el régimen de usos, y las condiciones y parámetros de dichos usos, y acorde a los valores conocidos establecer la catalogación y protección de los mismos. Es igualmente de señalar que esta modificación en ningún caso persigue proponer usos contrarios a la normativa en materia de aguas, ni aumentar el riesgo para las personas o bienes materiales, sino acomodar la protección de unos valores históricos y culturales ciertos al resto de normativa para permitir su preservación a través del uso. El establecimiento de esta ordenación es por lo tanto de una modificación de reducida dimensión en suelo rústico para acomodar la situación actual en materia urbanística, de aguas y de patrimonio de unas NSM de 1996.

Por estas razones, y siendo los usos y actividades sujetas a la modificación existentes en la actualidad, no se alcanza a poder evaluar **las posibles nuevas acciones con capacidad de afección ambiental** que esta modificación pueda contener, y por lo tanto no se observa los posibles impactos a nivel estratégico a evaluar.

Es por ello, que estas condiciones entendemos que esta modificación no solo, no prefigura el resultado de la posible modificación y por lo tanto no solo "no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología" sino que **tampoco** "producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia".

Se debe hacer mención que a priori la modificación **tampoco establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental.**

Por todo ello y basándonos en la normativa de aplicación consideramos, que la modificación propuesta no tiene efectos significativos en el medio ambiente, y por lo tanto se encuentra entre los casos en los que **no procede la realización de la Evaluación Ambiental Estratégica** por encontrase fuera de su ámbito de aplicación según la legislación ambiental y categorización que la administración regional ha realizado en el desarrollo de la normativa. **En cualquier caso será la administración regional en aplicación de sus competencias a efectos ambientales la que determine la corrección de estas afirmaciones y el procedimiento ambiental a realizar si fuera el caso**.

De considerar la administración que a pesar de lo anterior que la modificación ha de ser **considerada menor** y por lo tanto procede el realizar la **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada,** creemos que la *modificación del plan* propuesta, se podría englobar en los apartados 2.a) del art. 6 de la Ley estatal 21/2013 y por lo tanto han de pasar el trámite de **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**.

En estas condiciones el órgano administrativo competente para la tramitación de este procedimiento y formular la preceptiva Resolución de ***Informe Ambiental Estratégico***, resultante del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada es la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición final segunda de la Ley 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8

de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. El documento a realizar y que habría de acompañarse a este documento en ese caso, habrá de ajustarse al contenido establecido en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, y que cuenta con al menos con la siguiente información:

a) Los objetivos de la planificación.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

N) JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA

En los apartados 4 y 5 del Art. 22 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano", se especifica lo siguiente:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la

> misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.
> d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
> e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Al respecto del cumplimiento de los dos apartados anteriores debemos mencionar que la modificación no pretende en ningún caso de transformación urbanística o sobre suelo urbano, por lo que entendemos no son de aplicación.

Ñ) RESUMEN EJECUTIVO

En el Art. 25.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, "*Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística*", se especifica lo siguiente:

> …
> 3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:
> a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
> b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Así mismo, en el Art. 130.b).3º del RUCyL "Documentación de las Normas Urbanísticas Municipales".

> Un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

En seguimiento de dicho articulado:

1. Ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente:

El ámbito de la modificación donde se altera la vigente es el ámbito de 1.28 Ha. delimitado en los planos de ordenación y que se corresponde con la siguiente imagen:

Ámbits propuestos A y B de la modificación sobre Ortofotografía, según parcelario catastral. Fuente: Elaboración propia a PNOA.

2. Ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y duración de la suspensión:

El ámbito de la modificación donde se ha de suspender el otorgamiento de licencias es el ámbito afectado por la modificación que es el límite de los 1.28 Ha. señalados en el apartado anterior. El plazo y las condiciones de la suspensión está regulado en el art. 156 de RUCyL, el cual reproducimos parcialmente:

> El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente
> **2.** Asimismo el acuerdo de aprobación inicial puede ordenar también, justificadamente, la suspensión del otorgamiento de otras licencias urbanísticas, así como de la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.
> …
> **5.** La suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo:
> a) Durante dos años, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento general.
> …
> 6. Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

O) AFECCIÓN AL DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLCIAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

Independientemente a la necesidad de solicitar los informes preceptivos en materia de Telecomunicaciones recogidos en la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, y en función del conocimiento que dispone el técnico

redactor, consideramos que la modificación presentada no presenta afección, ni pretende incorporar barreras que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Se justifica lo anterior al tratarse de una modificación en terrenos clasificados como suelo rústico o asimilado al mismo en un asentamiento tradicional de carácter histórico sobre construcciones existentes y que en cualquier caso habrá de cumplir con las condiciones marcadas por la normativa, tanto en materia de obtención de las correspondientes licencias, presentación de declaraciones responsables, y demás autorizaciones.

A modo de recordatorio a la fecha de redacción de este texto, las características de las infraestructuras que conforman las redes de comunicaciones electrónicas se han de ajustar a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de diciembre y a lo indicado en el Real Decreto 123/2017. En particular, hasta la aprobación del Real Decreto que refiere la disposición undécima de la Ley 9/2014 pueden usarse como referencia las cinco normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de AENOR.

P) NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO

En el Art. 7 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León establece lo siguiente. Se acompaña el contenido del artículo 7 con una descripción de como la modificación se adapta a la misma:

> *Artículo 7.– Planeamiento territorial y urbanístico.*
>
> *1.– En los instrumentos de planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.*

A este respecto indicar que la NSM(96) que se modifican no contenían la zonificación acústica. Por esta razón se propone incluir la totalidad de la intervención a la categoría más adecuada en función de los usos previstos y así se indica en el punto G.3.

> *Se establece que el área acústica según la Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León, es la de un área de Tipo 3 tolerablemente.*

Para justificar la adecuación de la zonificación anterior se expone en el apartado H.3 lo siguiente:

> *Finalmente será preciso establecer **el área acústica** según la Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León, y la situación en la que se incluye la parcela acorde a los usos predominantes esperados. A este respecto se propone establecer un área de Tipo 3 tolerablemente ruidosa acorde al predominio esperado de los usos de oficinas o servicios, comercial, deportivo, y recreativo y de espectáculos. Se debe decir que no se ha considerado el incluir el espacio en la zona de servidumbre acústica de las infraestructuras de carretera y vía del ferrocarril debido a la distancia, diferencia de cota notable que favorece la reducción del impacto. Serán en cualquier caso las administraciones con competencia en dichas*

infraestructuras y la administración regional la que determine lo que sea de aplicación acorde al art. 11 de la ley referida.

Creemos por lo tanto que se recoge y se justifica adecuadamente el cumplimiento de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León en este documento.

> *2.– En los instrumentos indicados en el punto anterior se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán, entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.*

Toda vez que esta modificación es de muy pequeña entidad pero a la vez se encuentra en el entorno de una carretera regional (SA-804), y de una infraestructura ferroviaria (Salamanca-Ávila) durante el periodo de exposición pública se evaluará esta circunstancia con el órgano competente.

> *3.- La aprobación o modificación de los instrumentos de planificación territorial y de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica, requerirá el informe preceptivo del órgano sustantivo competente de la infraestructura afectada, de acuerdo con la definición de este órgano en la legislación en materia de evaluación de impacto.*

Q) DOCUMENTOS DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación se compone de los siguientes documentos:

1.-DN-MV Memoria vinculante

2.-DI-PI Planos de Información

.-PI-1 Plano de situación sobre ortofotografía PNOA y plano municipal
Escala 1/5.000

.-PI-2 Cartografía Catastral sobre PNOA 2017
Escala 1/1.000

.-PI-3 Fotografía aérea 86 Río Tormes
Escala 1/1.000

.-PI-4 Levantamiento estado actual
Escala 1/600

.-PI-5 Detalle Plano Detalle plano Or.4 de las RNSM. Ordenación 2
Escala 1/5.000

3.-DN-PO Planos de Ordenación

.-PO-1 Estado propuesto. Detalle Plano Detalle plano Or.4. Clasificación suelo
Escala 1/5.000

.-PO-2 Estado propuesto. Detalle de la ordenación
Escala 1/600

4.-DI-DAE Documento Ambiental Estratégico

En Salamanca, Septiembre de 2023.

D. Román Andrés Bondía

ARQUITECTO

ANEXO I PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 000401000TL83G0001GX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
DS FLECHA LA 8
37193 CABRERIZOS [SALAMANCA]

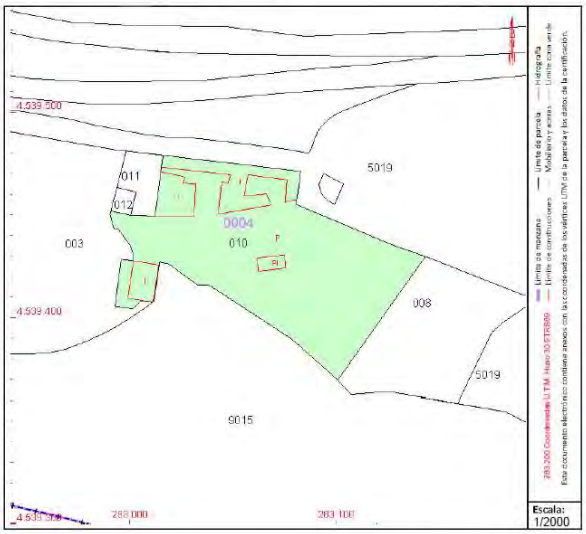
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 1.359 m2
Año construcción: 1900

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	700
VIVIENDA	1/00/02	346
DEPORTIVO	1/00/03	87
ALMACEN	1/00/04	226

PARCELA

Superficie gráfica: 8.303 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Domingo , 23 de Mayo de 2021

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 000401100TL83G0000MZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
DS FLECHA LA 8[B]
37193 CABRERIZOS [SALAMANCA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida: 410 m2
Año construcción:

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	410

PARCELA

Superficie gráfica: 486 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Domingo , 23 de Mayo de 2021

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 000401200TL83G0000OZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
DS FLECHA LA 8[C]
37193 CABRERIZOS [SALAMANCA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida: 114 m2
Año construcción:

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
RELIGIOSO	1/00/01	114

PARCELA

Superficie gráfica: 114 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 000400900TL83G0001PX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
DS FLECHA LA 10
37193 CABRERIZOS [SALAMANCA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida:
Año construcción: 1940

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	96

PARCELA

Superficie gráfica: 105 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Domingo , 23 de Mayo de 2021

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARIA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 000400800TL83G0001QX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
DS FLECHA LA 11
37193 CABRERIZOS [SALAMANCA]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida:
Año construcción: 1978

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	54
ALMACEN	2/00/01	54
ALMACEN	2/00/02	20
ALMACEN	2/00/03	310

PARCELA

Superficie gráfica: 3.585 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Domingo , 23 de Mayo de 2021

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARIA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 37067A503050190000AU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 503 Parcela 5019
FLECHA. CABRERIZOS [SALAMANCA]

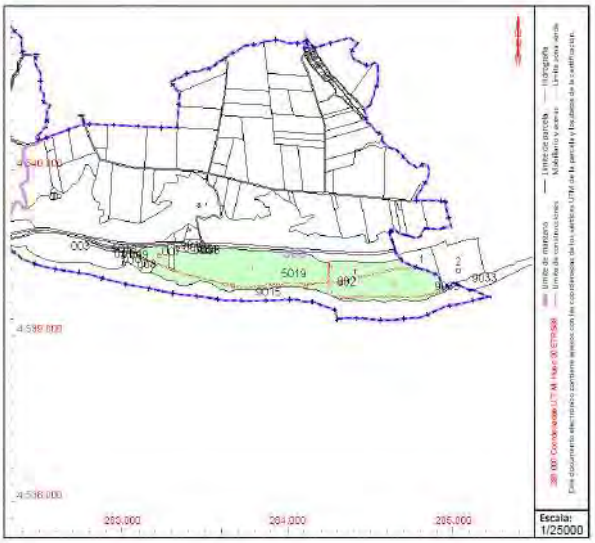
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	I- Improductivo	00	4.221
b	I- Improductivo	00	9.452
c	CR Labor o labradio regadio	02	84.265
d	I- Improductivo	00	3.925
e	CR Labor o labradio regadio	02	15.632
f	CR Labor o labradio regadio	02	37.074
g	RI Arboles de ribera	00	45.278
h	I- Improductivo	00	6.914
i	CR Labor o labradio regadio	02	164.552

PARCELA

Superficie gráfica: 371.235 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Domingo , 23 de Mayo de 2021

Consultas catastrales de las parcelas. Fuente: DG Catastro

ANEXO II APUNTES A LOS VALORES Y SITUACIÓN DEL ENTORNO A MODIFICAR

El objeto de este documento es exponer de manera inicial la situación y los valores que se detectan en el entorno donde se propone la modificación de las NSM. Se trata de una exposición que pretende acompañar y servir de base para la justificación de las propuestas. Como antecedente de este documento se ha utilizado parte de los trabajos realizados en el documento "Memoria con presupuesto para la realización de actuaciones de urgencia en el edificio de la antigua Casa del Molinero* de la finca de la Flecha Baja en Cabrerizos (Salamanca)" de julio de 2021.

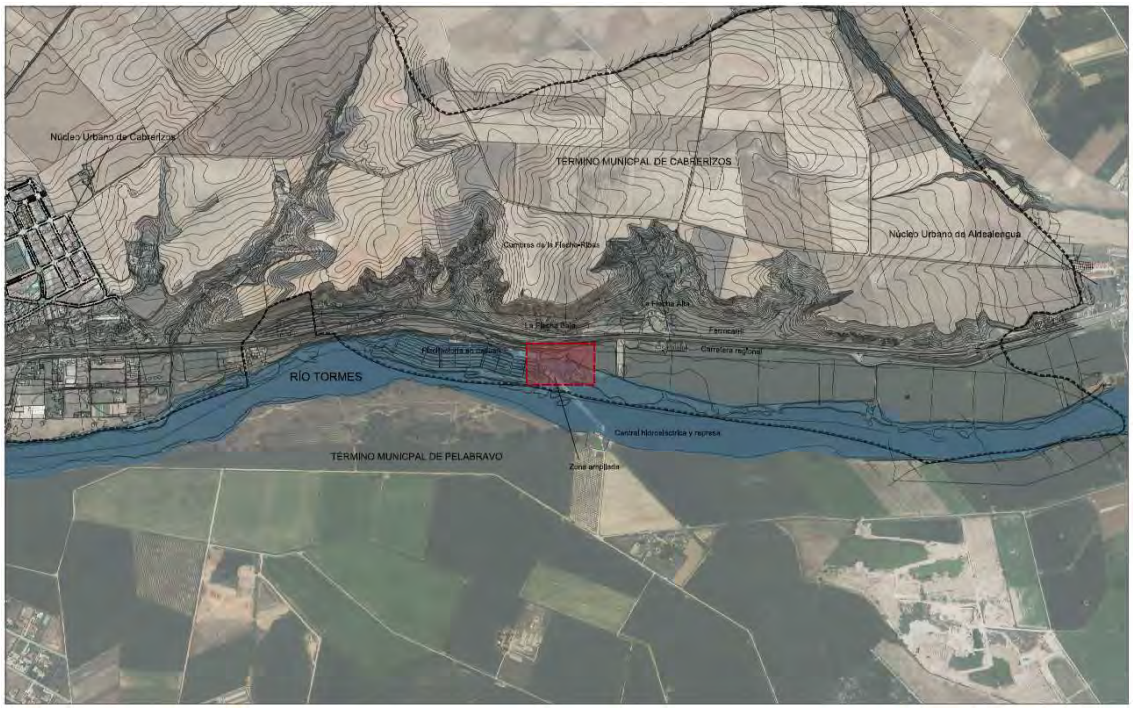
AII.1. Entorno físico

a) Entorno

El entorno como presenta diferentes escalas vinculadas con el paraje de La Flecha y Los Escarpes. Apuntamos estas escalas de manera sucinta:

Vista 3d de la zona de los Escarpes del Tormes de la zona propuesta por ASVECA en el año 2003 para su protección como BIC. Fuente: Elaboración propia sobre datos del informe de ASVECA 2003 y ortofotografía PNOA 2017

.-**La Territorial y paisajístico.** A este nivel nos encontramos con la zona de los escarpes del Tormes en Cabrerizos al este de la capital que forman una unidad ambiental diferenciada y que poseen diversos valores naturales, paleontológicos, arqueológicos, geomorfológicos, culturales e históricos al vincularse con el primitivo asentamiento de Ribas en la denominada cumbre de la Flecha. Se trata de un entorno con unos valores ampliamente reconocidos y del que se han realizado diversos documentos que sintetizan estos, y que pretenden ser la base de una protección mayor. Entre ellos los propios informes de la JCyL, el último accedido de febrero de 2021, o de la Asociación de Vecinos ASVECA.



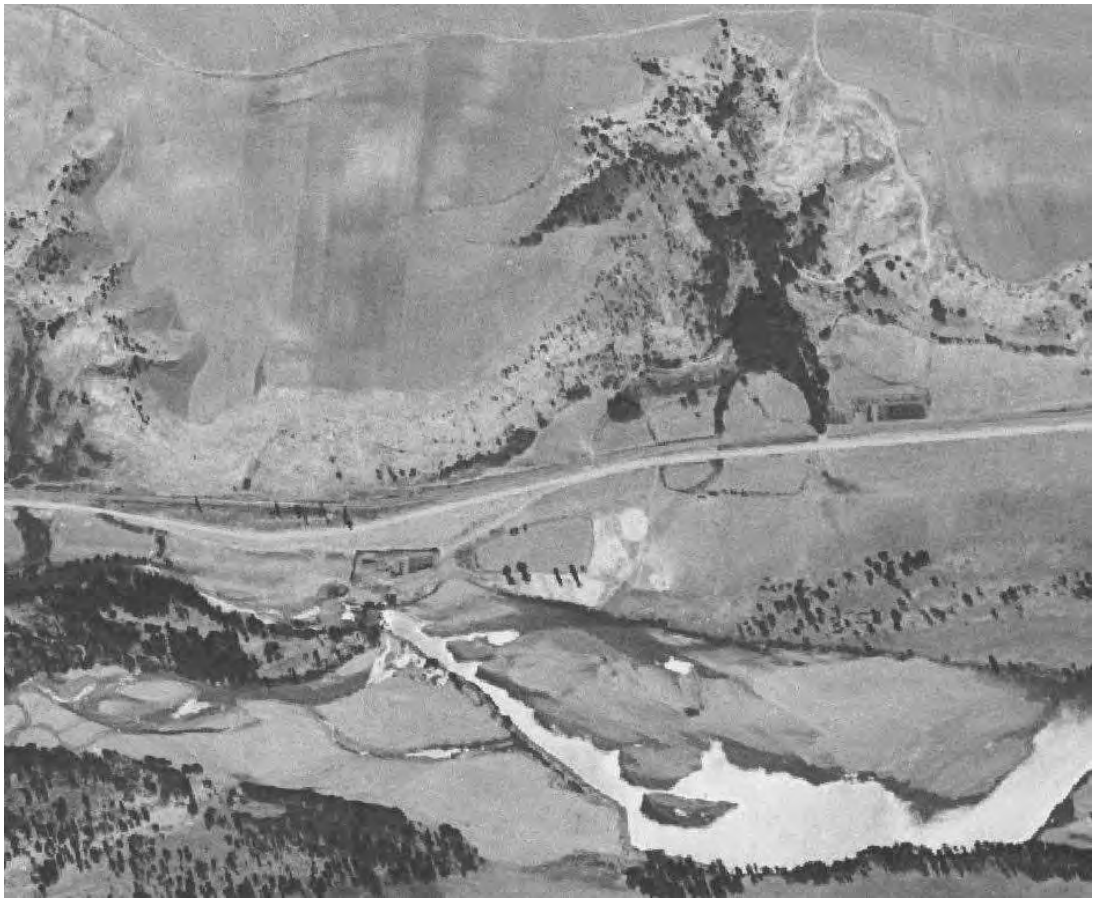
Vista de la zona de la Cornisa de Cabrerizos y zona de la actuación. Fuente: Documentación gráfica sobre ortofotografía PNOA 2017

.-**La antigua Finca de la Flecha**. Esta finca se vincula inicialmente con el núcleo de Ribas y se encuentra en su contacto con el Río Tormes a las faldas de los escarpes de Cabrerizos. La historia de esta propiedad se está bien documentada, al menos desde el siglo XV, debido en parte al interés por su vinculación en el siglo XVI con Fray Luis de León que la utilizaba como granja de retiro, siendo propiedad de su orden, Los Agustinos. En ella se ubican los diálogos que desarrollan la obra literaria *De los Nombres de Cristo*. Este entorno también sirve de inspiración y queda descrito en la poesía *Oda a la Vida Retirada.* A partir de esta vinculación con Fray Luis de León, la finca ha sido objeto de visita e inspiración por diversos personajes como Miguel de Unamuno, o el premio Nobel de literatura Jacinto Benavente. Se trata por lo tanto de un lugar celebrado y de importancia en la historia de la literatura castellana.

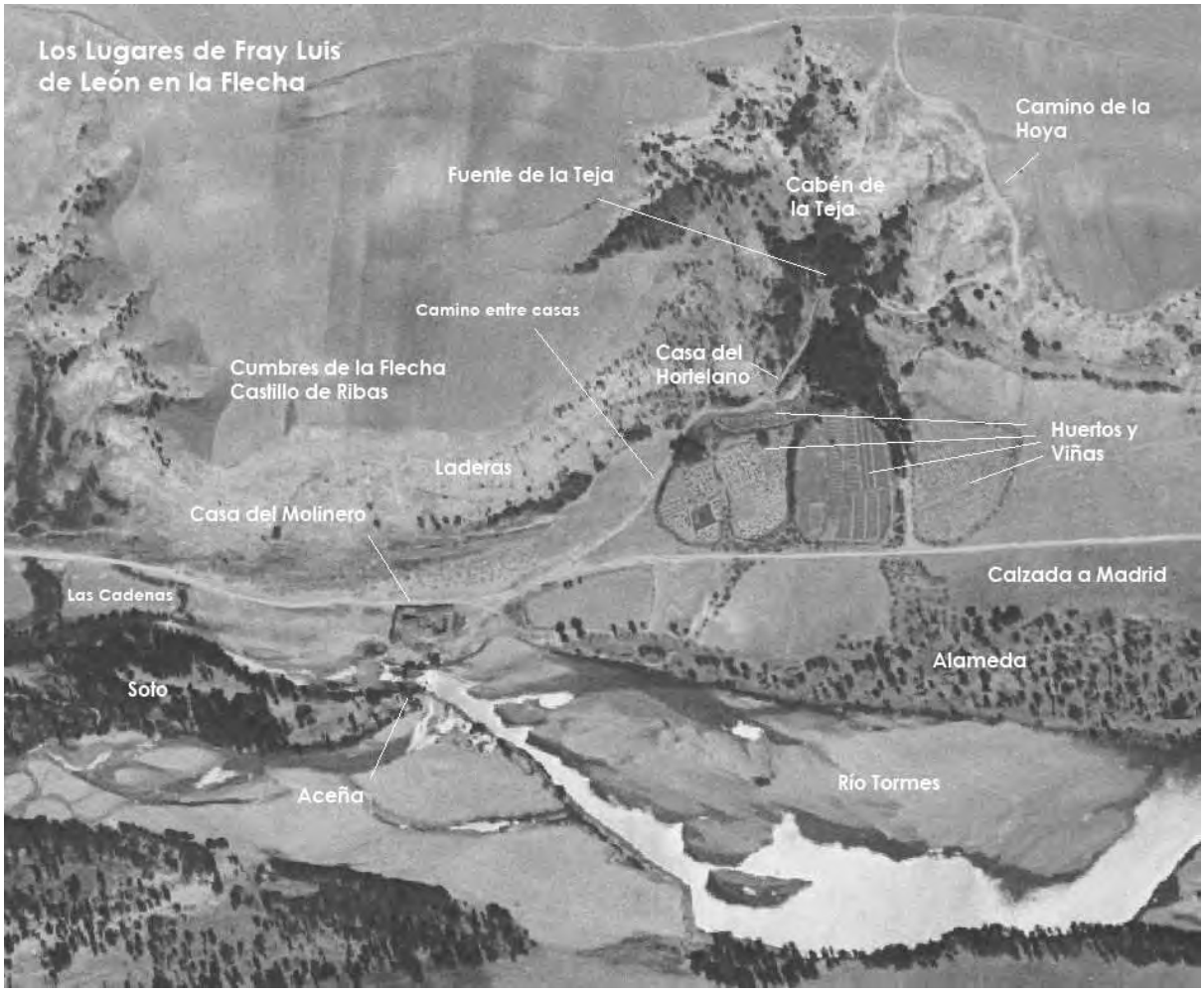
Para la realización de esta propuesta se ha entendido de interés ubicar de manera justificada esos lugares y elementos del paisaje que describió Fray Luis de León. Afortunadamente este lugar ha sido y sigue siendo objeto de estudio y debate, y existen diversos documentos que tienen a La Flecha como objeto de estudio. Esta circunstancia, junto con la recopilación de la documentación cartográfica histórica, y el trabajo de campo ha permitido realizar una propuesta justificada de la ubicación de estos lugares. Se acompaña en los siguientes imágenes son la base y el resultado de esa labor y que sirve de base de las determinaciones de la propuesta.

La justificación de este trabajo supera el objeto de este documento y se expone en este momento sin mayor contexto que la propia documentación consultada y que se recoge en la bibliografía, y que ha servido para su realización.

En cualquier caso esta propuesta sirve para entender hasta qué punto, el paisaje que describió Fray Luis de León ha sido modificado por las actuaciones posteriores, principalmente relativas a las infraestructuras territoriales que lo atraviesan.



Actuales del entorno de La Flecha Imágenes y aéreas de 1946. Fuente: PNOA y Vuelo americano Serie A de 1945-46 recuperado de Cartoteca del IGN



Hipótesis justificada de la Finca de la Flecha y los lugares de Fray Luis de León a partir de imagen alterada del vuelo americano Serie A de 1945-46 de la zona de la Cornisa de Cabrerizos y zona de la actuación. Fuente: Elaboración propia.

.-La de la **Flecha Baja** y zona de las Aceñas y el Molino. La finca de La Flecha, tal y como era y la describió Fray Luis de León, se compone de una zona superior al lado de la cárcava con la Casa del Hortelano, las huertas y viñas, y el manantial; y de una zona inferior junto al río con la Casa del Molinero, las aceñas y represa, la alameda y el sotillo. Ya en su momento estas dos zonas se encontraban separadas por el principal camino que conducía a Madrid desde

Salamanca, y en la actualidad la división continúa por la carretera SA-804 y por la vía del ferrocarril.

Delimitación precisa del ámbito de la Zona A sobre el detalle del asentamiento de la Flecha en el vuelo de 1986 de la cuenca del Río Tormes. Fuente: CHD.

Lo que tenía que tuvo que ser una zona de gran actividad debido a la presencia las aceñas, y que se combinaba con un paisaje ripario del río, en la actualidad se presenta como un lugar en desuso con restos de diferentes actividades productivas vinculadas el río. La propia Aceña y posterior Molino, cuya represa sirve de apoyo a la mini central hidroeléctrica en la orilla opuesta, la piscifactoría que ocupo el cauce del río aguas abajo del molino, o las instalaciones ya abandonadas de extracción de áridos al este. Este conjunto de actividades abandonadas han sido de nuevo colonizadas por la abundante vegetación de ribera y por el deterioro propio de la construcción por el paso del tiempo.

Situación de la zona A de la modificación en la Flecha Baja en la actualidad, donde se puede observar el estado ruinoso y la ocupación por la vegetación. Fuente: Documentación gráfica sobre fotografía PNOA 2017

AII.2 Servicios existentes

La parcela está situada en suelo considerado rústico, dentro de una entidad de población en diseminado, o núcleo de población menor, contando con distintas instalaciones sin que estas puedan ser consideradas por su ubicación en suelo rural, como servicios urbanos.

a) Acceso:

El acceso a la construcción se realiza desde un camino privado, en lo que sería en ese punto el antiguo trazado del Camino Real a Madrid, actualmente dentro de la parcela catastral de los mismos propietarios 37067A503050190000AU. A esta se accede a través de la carretera regional SA-804. Se expone las instalaciones que se disponen según observación in-situ e informe municipal de 1995.

b) Abastecimiento de agua:

Según informe municipal, se reconoce que dispone de suministro de agua a través de pozo autorizado

c) Saneamiento:

Según informe municipal, se reconoce que dispone de saneamiento que se realiza a pozo ciego.

d) Suministro de energía eléctrica:

Dispone acorde a su condición de construcción tradicional en suelo rústico, pasando una red aérea de media tensión por el norte de la parcela.

e) Alumbrado público:

No dispone.

f) Red de telecomunicaciones:

No dispone de red cableada, disponiendo de cobertura aérea.

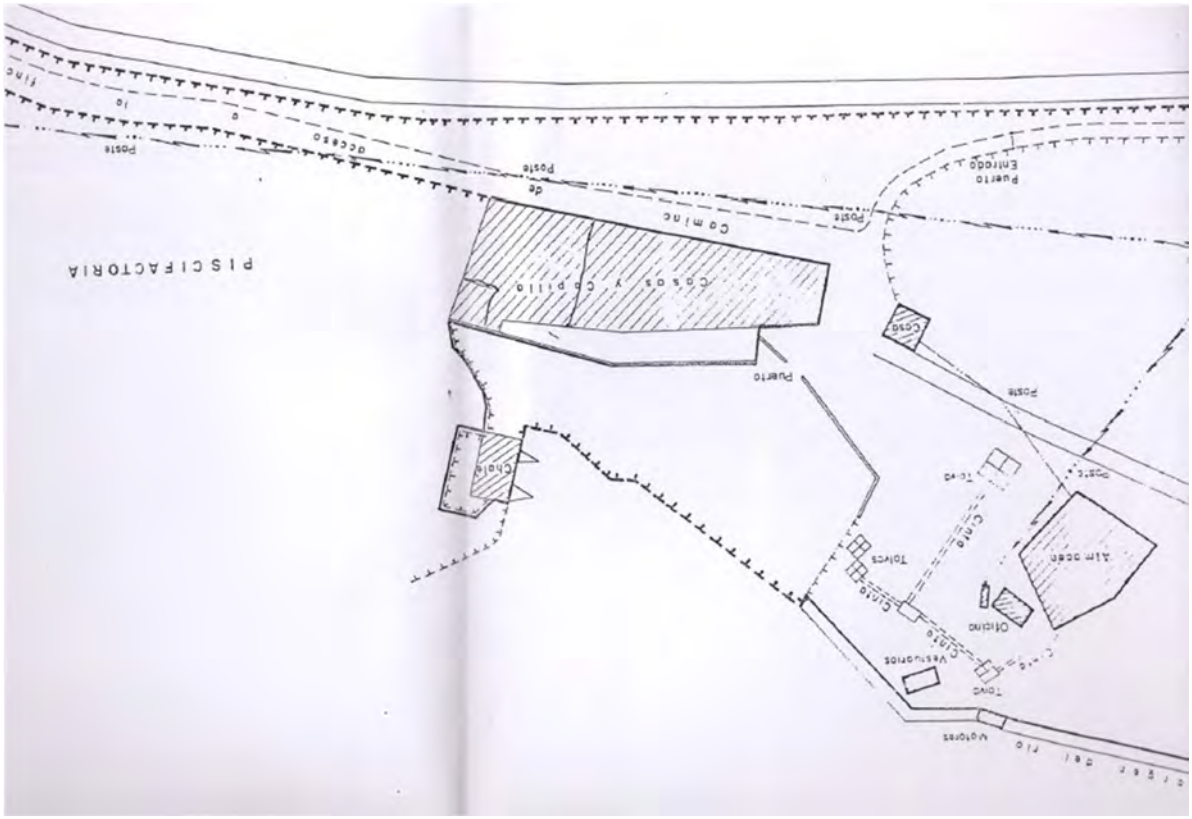
g) Otros:

No se han detectado otros servicios.

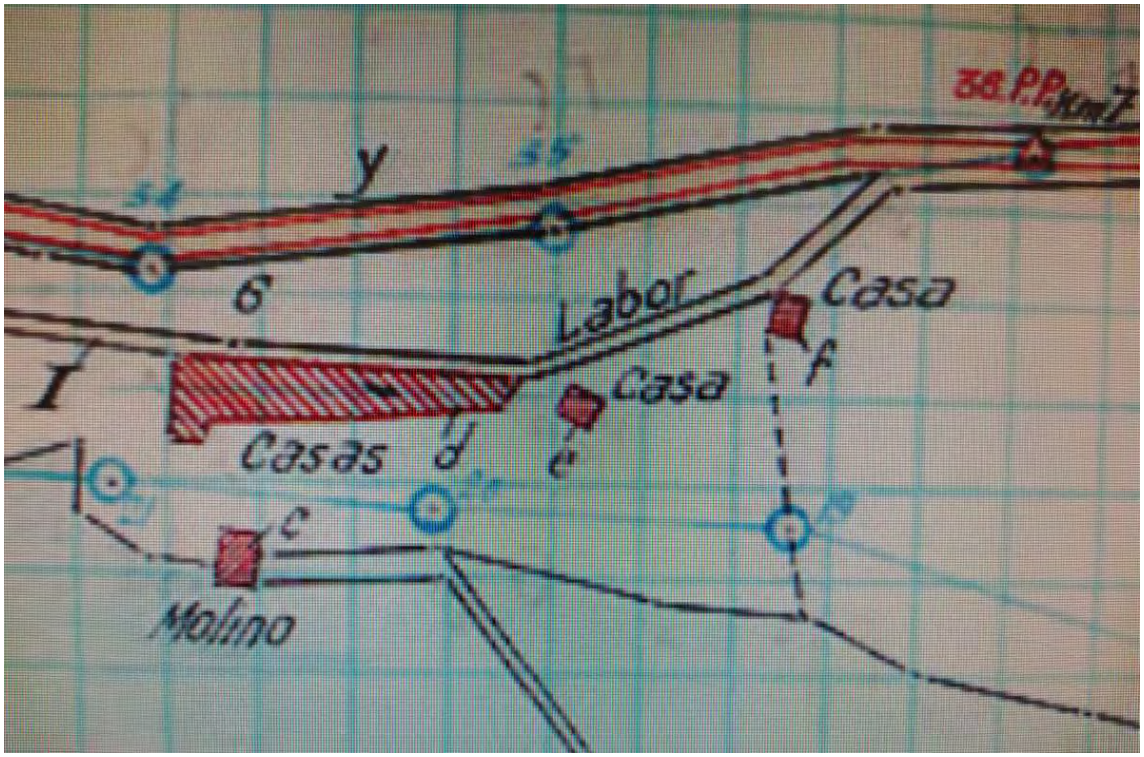
AII.3 Estado actual de las construcciones en las parcelas

a) Conjunto de las parcelas

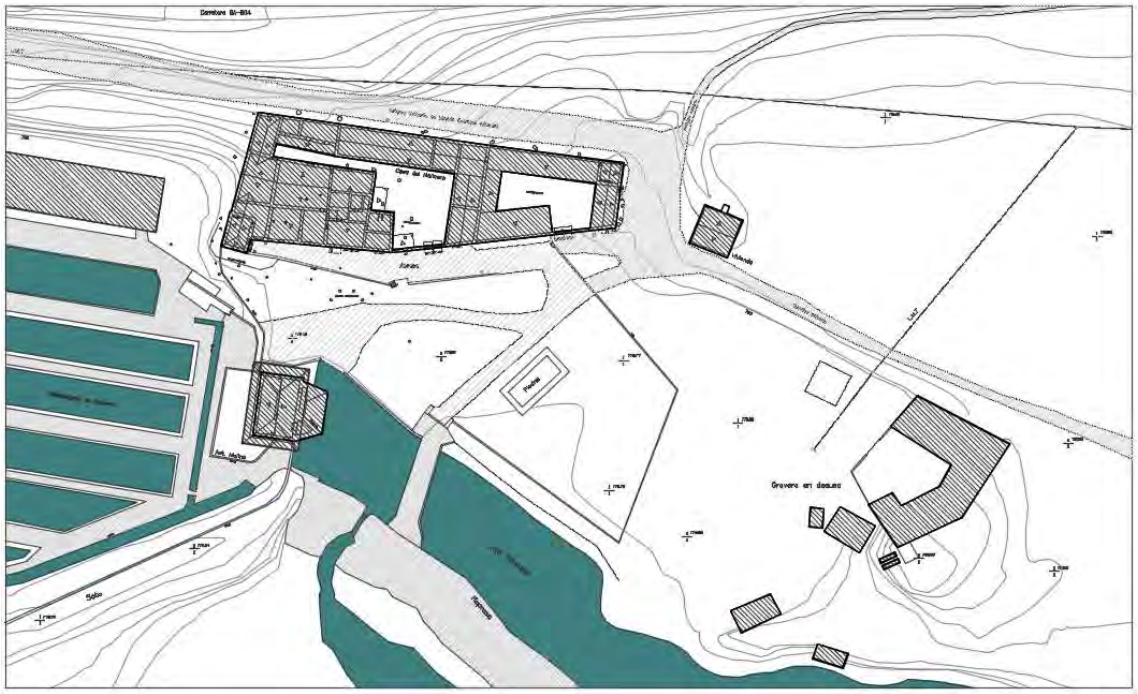
En el conjunto de las tres parcelas catastrales se encuentran las siguientes construcciones:



Conjunto de construcciones en las parcelas. Fuente: Documentación aportada por los propietarios.

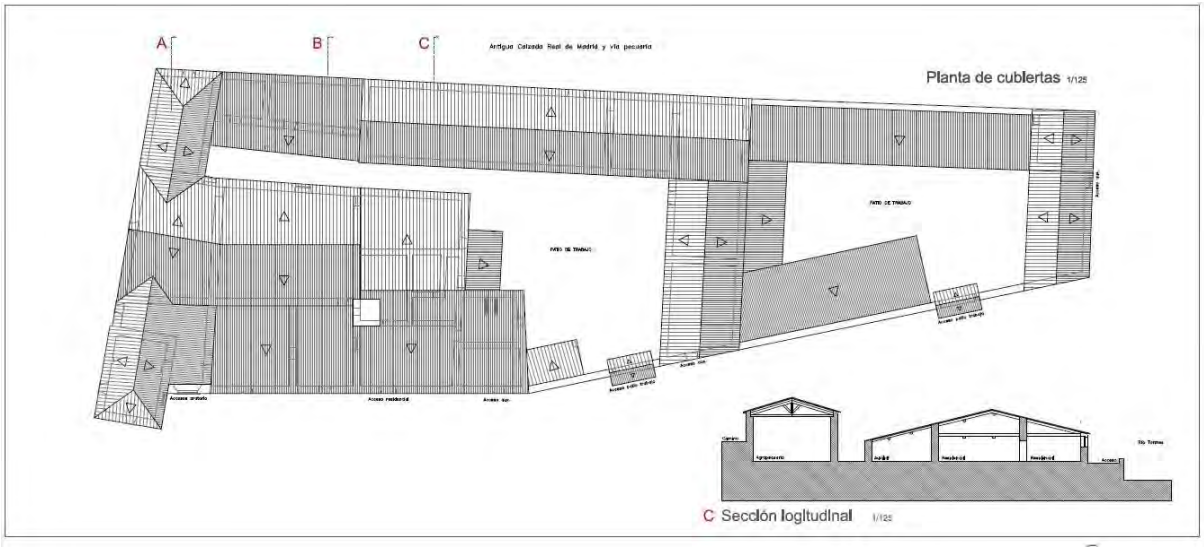


Conjunto de construcciones en las parcelas en la documentación catastral histórica. Obsérvese una segunda casa hoy desaparecida junto al camino que comunicaba con la zona de la finca en el caben. Fuente: Dirección General de Catastro en Archivo Histórico Provincial.



Conjunto de construcciones en las parcelas. Fuente: Levantamiento elaboración propia en base a fotografía aérea y levantamiento de CHD.

a) Conjunto alrededor de la antigua Casa del Molinero. Constituido por una serie de construcciones de carácter agropecuario, residencial y religioso que se fueron ampliando en diferentes fases y que es el objeto de esta memoria. Se sitúa l norte de la parcela en la parte más elevada junto a la antigua Calzada de Madrid.



Planta de cubiertas en su estado inicial y análisis de la construcción de la zona de la Casa del Molinero. Fuente: Documentación gráfica elaboración propia.

Imágenes exteriores del estado actual de la zona de la Casa del Molinero. Desde el este, esquina sur-oeste desde la piscifactoría, y esquina nor-oeste, desde el camino. Fuente: Propia

El conjunto se articula actualmente a través de dos grandes patios, el más reciente al este. A estos espacios se le añade la zona del Oratorio al oeste. Las construcciones disponen al menos de ocho accesos a las diferentes estancias en las caras sur y este. Son principalmente construcciones de una planta con altillos en algunos casos, y cuentan con espacios doblados en las zonas agropecuarias del núcleo inicial.

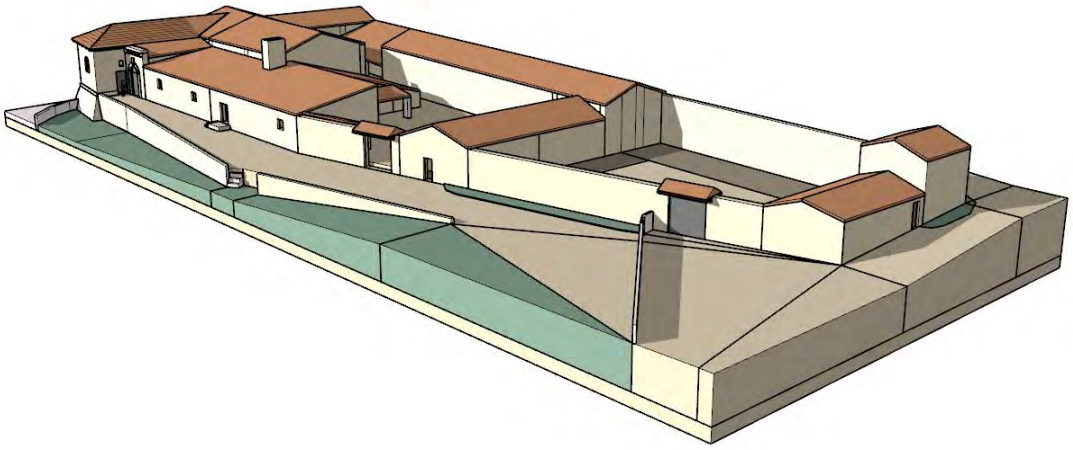


Imagen 3d de la reconstrucción de las zonas tradicionales del conjunto de la Casa del Molinero desde el sur-este. Observar que la maqueta no contiene el volumen de las construcciones aparentemente más recientes en el entorno del patio junto al palomar al este. Fuente: Elaboración propia

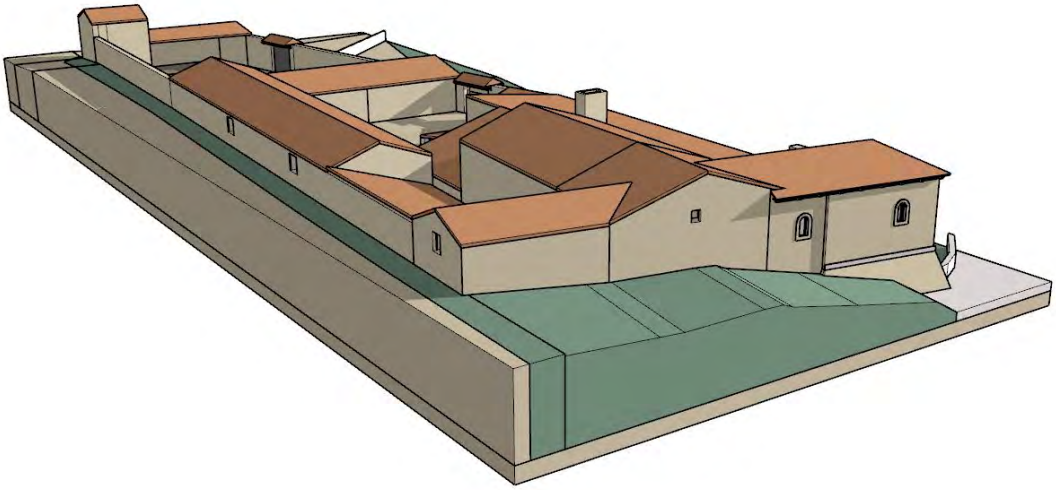
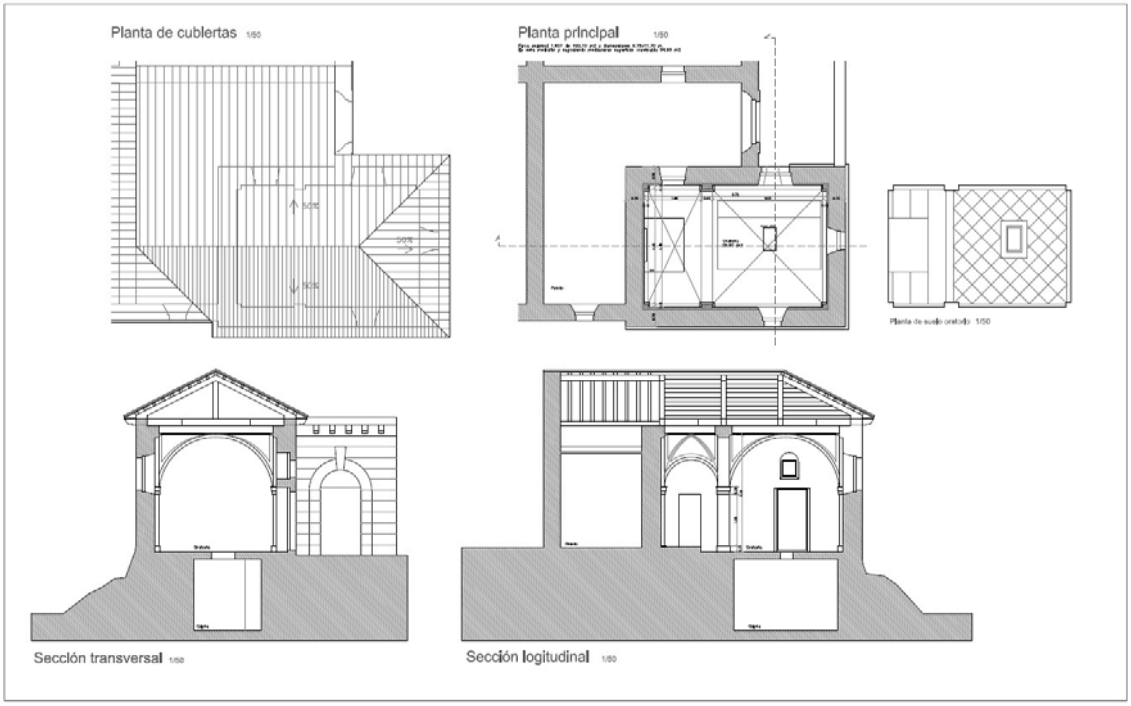


Imagen 3d de la reconstrucción de las zonas tradicionales del conjunto de la Casa del Molinero desde el noroeste. Observar que la maqueta no contiene el volumen de las construcciones aparentemente más recientes en el entorno del patio junto al palomar al este. Fuente: Elaboración propia

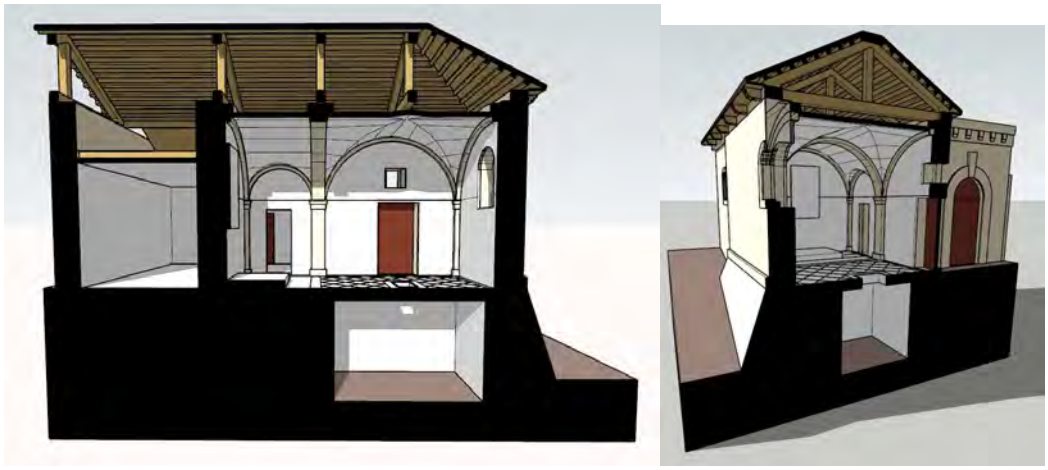
Imágenes de la Flecha alrededor de 1920. Fuente: Cándido Ansede

Dentro de este conjunto de arquitectura residencial y agrícola tradicional, destaca el llamado Oratorio de Fray Luis en la esquina sur-oeste. Se presenta en la actualidad deteriorada y vandalizada al estar parcialmente derruida la zona de cubierta Se observan en el interior la presencia de obras de arte urbano y grafitis. La configuración actual parece corresponderse a la procedente de la rehabilitación conocida y que se indicaba en la placa al exterior del Conde de Cabrillas, Marqués de Puerto Seguro y del Duque de Aveiro en el Siglo XIX. Esta placa, al igual que otros elementos conmemorativos y piezas del oratorio han sido y continúan siendo expoliadas,



Levantamiento provisional de la zona del Oratorio de Fray Luis de la zona de la Casa del Molinero Fuente: Documentación gráfica elaboración propia.

Imágenes interiores de la zona del Oratorio en la Casa del Molinero donde se observa la zona de cubierta deteriorada. Fuente: Propia



Imágenes 3d del estado actual del oratorio. Fuente: Elaboración propia

b) Molino, antigua aceña. Situada al final de la represa junto al río. Se observan al menos tres evoluciones de la misma. Los restos de al menos dos de los tajamares de la aceña, restos en planta baja de las fachadas de su transformación en molino, seguramente a finales del siglo XIX, y una construcción inacabada de finales del siglo XX con uso residencial. Cuenta con dos alturas además de la zona sumergida.

Imágenes exteriores del estado actual de la zona del molino. Obsérvese escudo agustino en pared del tajamar. Fuente: Propia

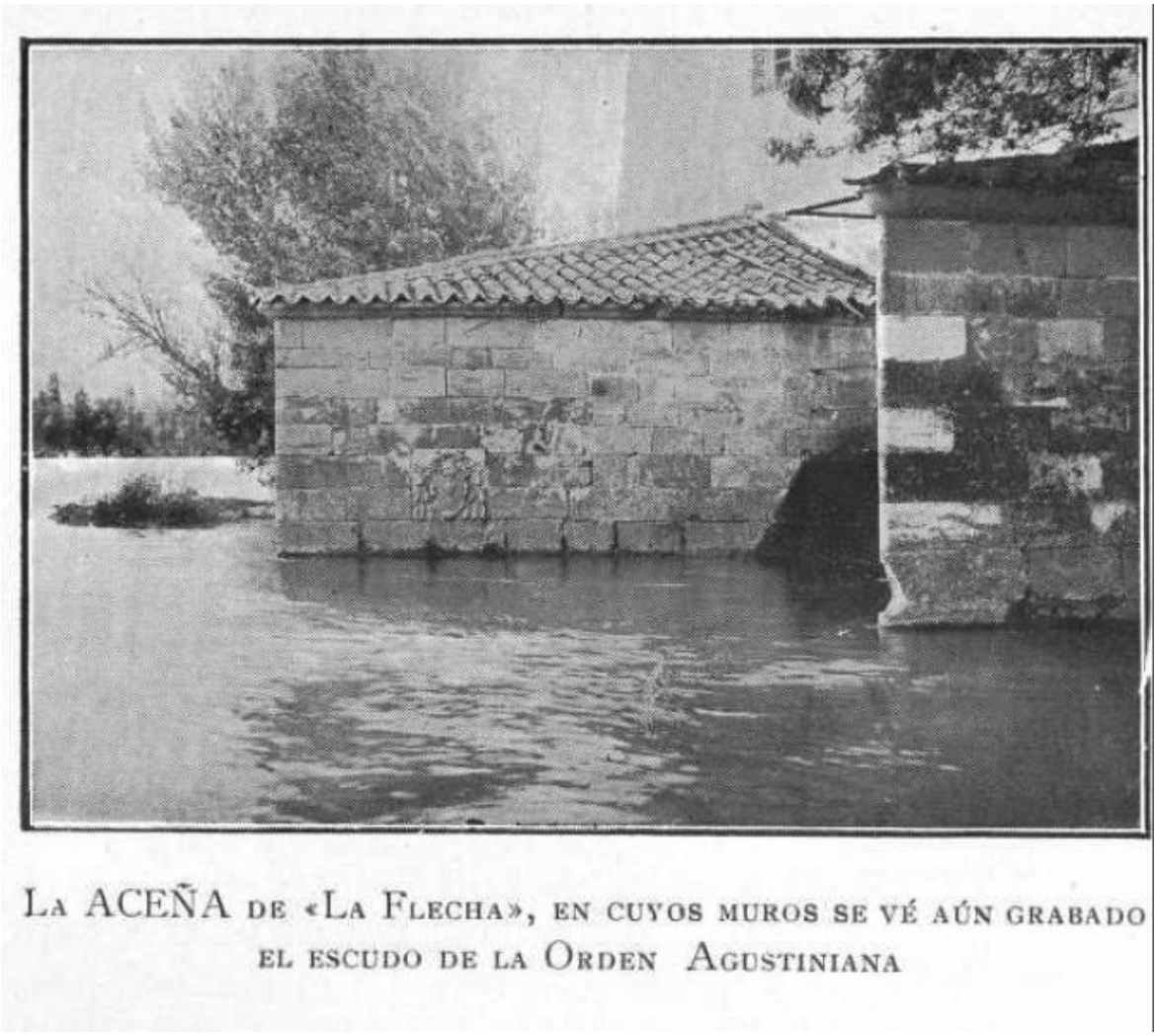


Imagen de los tajamares de la Aceña de la Flecha alrededor de 1920. Fuente: Libro GIL PRIETO, J. El antiguo monasterio agustiniano de Salamanca y La Flecha. El Escorial, 1928.

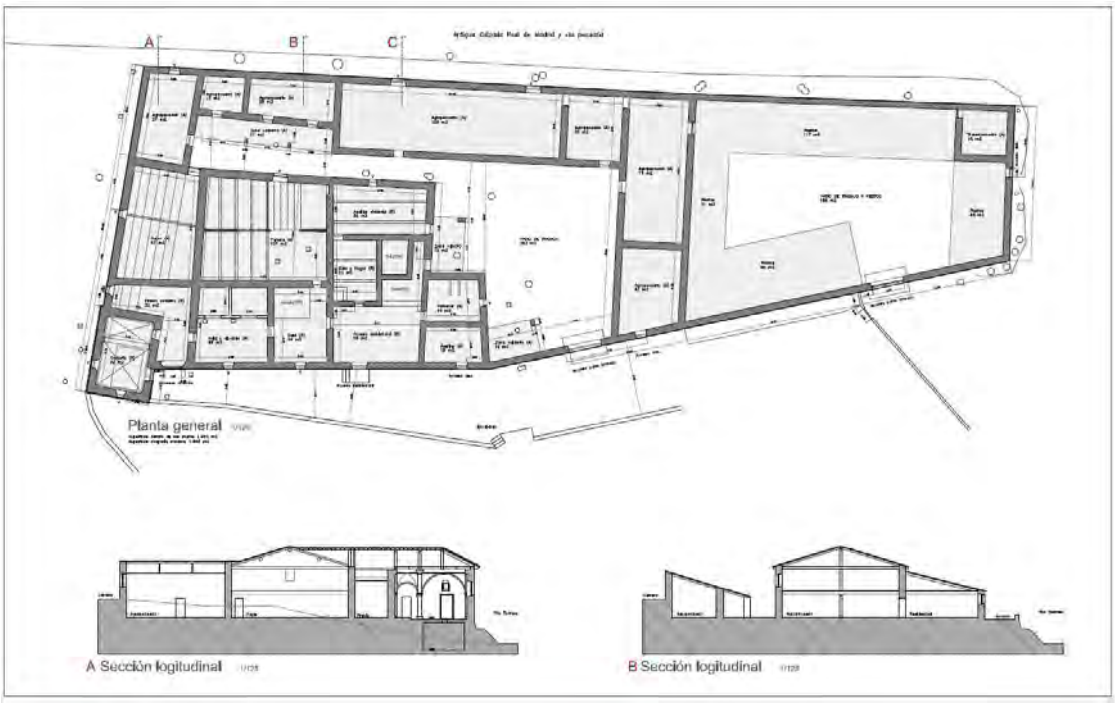
Imágenes de la salida al Soto. Fuente: Libro GIL PRIETO, J. El antiguo monasterio agustiniano de Salamanca y La Flecha. El Escorial, 1928.

c) Otras. En la parcela se observa una antigua piscina y obras de urbanización, muretes de contención y vallados.

d) A su alrededor se observan las construcciones propias de la gravera y de la piscifactoría abandonadas en la actualidad. También hacía el este junto a la Casa del Molinero se aprecia una construcción aislada con uso vivienda de mitad del siglo XX.

Imágenes exteriores del estado actual de la zona de la gravera, y la vivienda. Fuente: Propia

b) Estado actual de la Casa del Molinero.

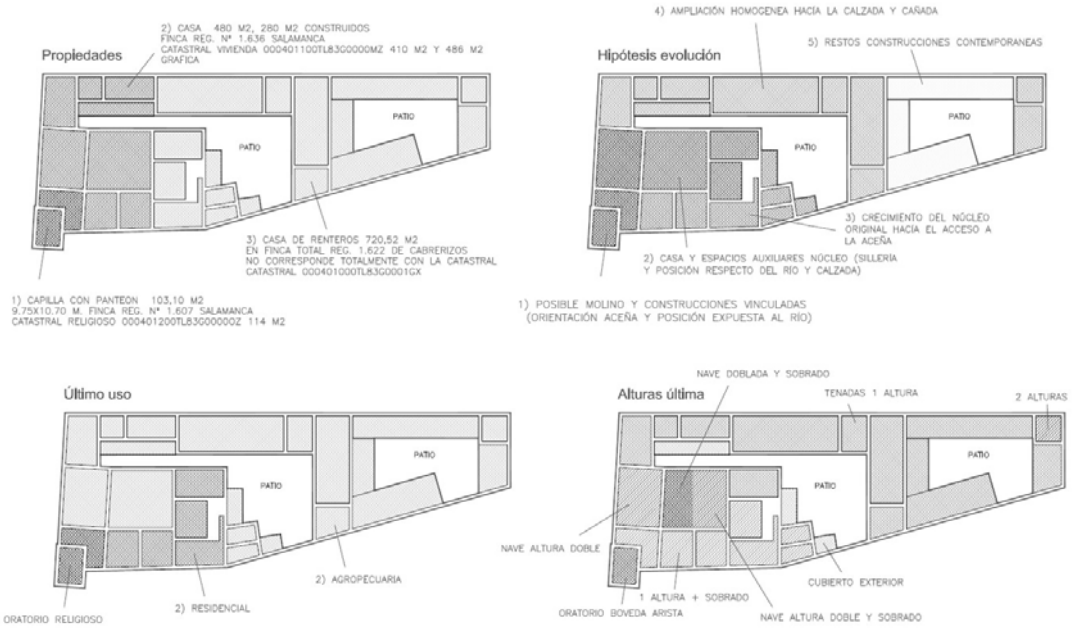


Levantamiento provisiona de la planta baja de la zona de la Casa del Molinero, y secciones tipo de su estado inicial. Fuente: Documentación gráfica elaboración propia.

Tanto en la documentación gráfica, como en la documentación fotográfica realizada se observar el estado de deterioro actual del conjunto y que justifica este documento.

No es este el documento de urgencia donde detallar las lesiones y el diagnóstico completo de la construcción, pero se puede resumir su estado en los siguientes puntos:

.-El conjunto está constituido por la agregación en diferentes fases de espacios y tipologías constructivas, en su mayor parte tradicionales. En los siguientes esquemas se hace un análisis inicial de estas posibles etapas



Esquema de fases, evolución, usos y alturas de la construcción. Fuente: Elaboración propia.

.-Cada una de estas etapas tiene aspectos constructivos que permiten establecer la diferenciación de las etapas. Estas oscilan desde el muro de sillería de arenisca en el centro del conjunto, y en la zona del actual oratorio, a los muros de mampuestos de arenisca, muros de tapial y adobe en la zona de extensión hacía la calzada, o añadidos y reparaciones de ladrillo de tejar. A lo anterior se añade las últimas construcciones de naves realizadas antes del abandono en la zona al este que se realizaron con materiales contemporáneos.

.-El conjunto, con las excepciones del palomar en el extremo este de la denominada Casa del Molinero, y el Oratorio al oeste, presenta una pérdida total de la cubierta de madera, tablero y teja, y en los que en alguna ocasión se observan sus restos colgando de los muros. En la mayor parte de los casos, estas cubiertas forman los escombros extendidos en las diferentes estancias.

Imagen del espacio al norte del oratorio al oeste del conjunto. En él se observa la pérdida de la cubierta y el desplome del muro en la zona inferior, y la abundancia de vegetación. Fuente: Propia.

.-También se observa ocasionalmente como la ruina de la cubierta ha arrastrado el muro. En general, esta ruina parece debida a la falta de mantenimiento de este tipo de cubiertas tradicionales que implican la pérdida de estanqueidad, y una vez producido lo anterior, la aparición de procesos patológicos en la estructura de madera por presencia de humedad que conducen a la ruina.

.-Se han observado desplomes en algunos de los muros del límite oeste que parece proceder de la acción combinada del empuje del terreno en las zonas que el edificio se encuentra por debajo de la rasante, y de las acciones propias de la ruina de la cubierta.

.-Se observan deterioro de los muros debidos a la fase siguiente de la pérdida de estanqueidad en las cubiertas y falta de protección de sus cabezas, así como debidas al efecto de la ruina de la cubierta y su caída sobre estos. La situación ha hecho que en alguno de los huecos iniciales se esté produciendo aperturas y brechas de mayor amplitud. Esto se observa en los huecos en el lado norte sobre los muros de tapial, y en los del sur en alguna zona donde se ha perdió la geometría del muro de límite.

.-En estas condiciones, la vegetación propia de ribera está ocupando los espacios de patios y zonas arruinadas contribuyendo a un deterioro progresivo del conjunto.

Deterioro del perímetro en la zona de huecos y presencia de vegetación en las zonas arruinadas. Fuente: Documentación gráfica elaboración propia.

.-Especial mención merece el estado de la zona del Oratorio, en el que si bien parece haber resistido mejor que el resto, ya se ha perdido la estanqueidad de la cubierta con la ruina parcial de una zona, lo que parece haber implicado el deterioro de la bóveda tabicada. La alternativa a este deterioro es la propia expoliación de materiales del propio oratorio atraídos por la fama del lugar.

Deterioro de la cubierta en la zona del oratorio y pérdida de la bóveda tabicada. Fuente: Propia.

c) Superficies provisionales de la zona de la Casa del Molinero

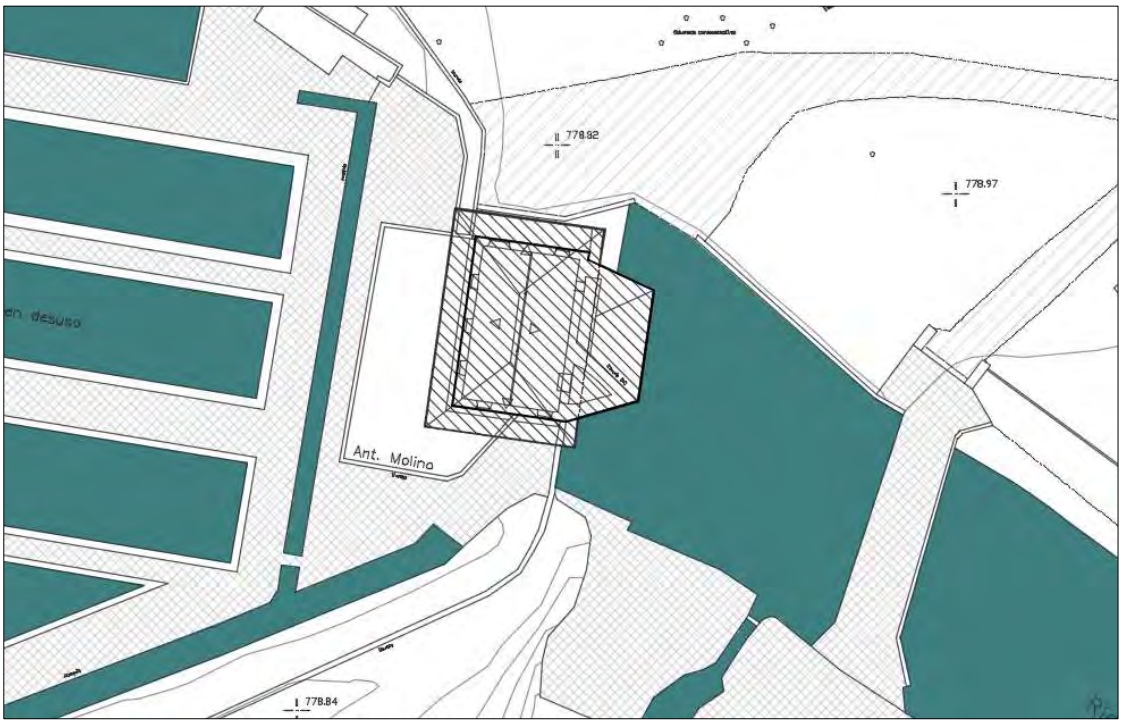
Se acompaña un cuadro de superficies más significativas en función del levantamiento provisional realizado:

		m2
Superficie total dentro de los muros		1,963
Suprficie máxima ocupada por edificación		1,494
Superficie útiles de las estancias		
Zona oratorio		**60**
	Oratorio	30
	Previo oratorio	30
Zona de Pajar y Panera		**174**
	Pajar	67
	Panera	107
Zona residencial		**287**
	Acceso	55
	Sala	34
	Sala y alcobas	46
	Sala y hogar	23
	Auxiliar vivienda	39
	Sala?	8
	Palomar	19
	Auxiliar	18
	Zona cubierta 1	12
	Zona cubierta 2	14
Zona de ampliación		**411**
	Agropecuario 1	42
	Agropecuario 2	74
	Agropecuario 3	30
	Agropecuario 4	124
	Agropecuario 5	28
	Agropecuario 6	12
	Agropecuario 7	37
	Zona cubierta	27
Zona de este		**306**
	Transformador	18
	Restos 1	45
	Restos 2	117
	Restos 3	31
	Restos 4	95
TOTAL		**1,238**

e) Superficies provisionales del Molino y zona de la vivienda aislada al este

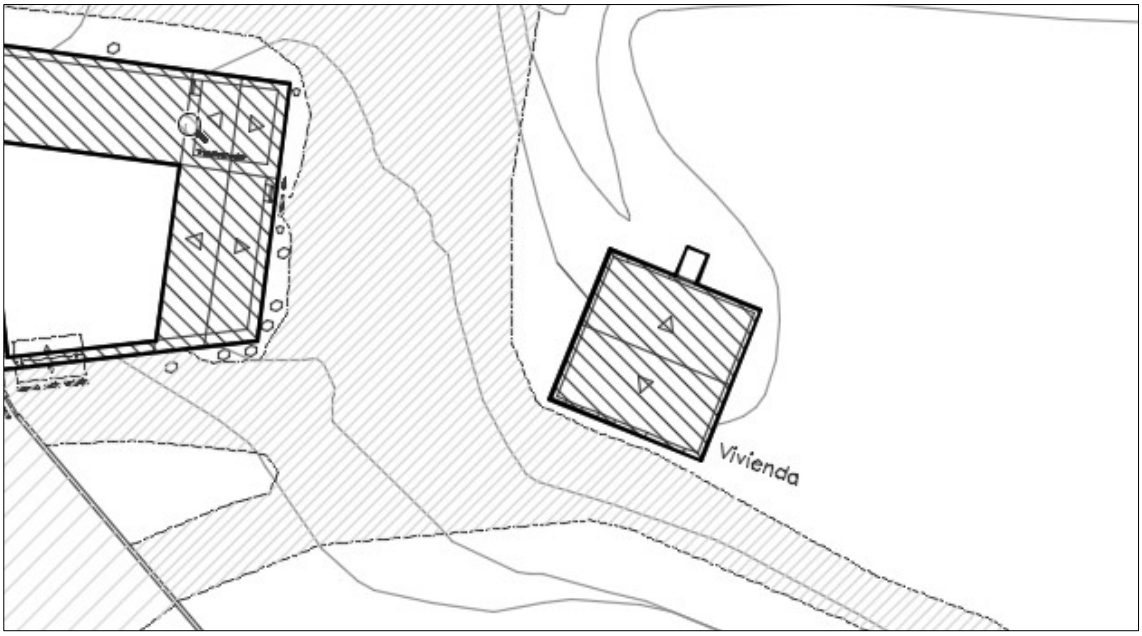
La superficie construida del perímetro de la planta baja de la zona de la Aceña incluidos los tajamares es de 198 m2 construidos, 101 m2 útiles, 16 m2 de terrazas bajo la cobertura del tajamares, y otros 74 m2 cubiertos por los vuelos de la planta superior. Se estima que en la planta primera se disponen de 130 m2 construidos cerrados, y 119 m2 útiles. La suma de estas superficies implica una superficie cerrada de construcción de 328 m2 construidos más 194 m2 de espacios cubiertos abiertos.

Además la construcción tiene una superficie de vuelos pronunciados en planta primera de 74 m2 a añadir a lo anterior. La ocupación de esta construcción en su estado actual ocupa, incluyendo la zona cubierta entre tajamares aproximadamente 276 m2.



Representación del estado actual de la zona de la Aceña. Fuente: Elaboración propia.

La superficie construida y ocupada por la vivienda al este se estima en 84 m2.



Representación del estado actual de la zona de la vivienda al este. Fuente: Elaboración propia.

AII.4 Análisis inicial de los valores en el entorno

Los valores de la zona de estudio son ampliamente conocidos a escala regional e incluso de alcance nacional e internacional por los personajes que se vinculan con la misma. Algunos de los aspectos singulares del entorno son:

- **Valores históricos-literarios** por la existencia de una finca de retiro agustina y la presencia en ella de los personajes como Fray Luis de León, Miguel de Unamuno, o Jacinto Benavente. Incluyendo un vínculo directo con algunas de las obras literarias de estos autores.
- **Valores arqueológicos** por la presencia de restos del antiguo asentamiento y Castillo de Ribas en esta zona.
- **Valores paleontológicos**, por la existencia de restos que se vinculan con los inicios de la exposición de vertebrados de la Sala de las Tortugas de la Universidad de Salamanca gracias al profesor Emiliano Jiménez Fuentes a finales de los años 60.
- **Valores sobre patrimonio cultural y etnográfico** por la existencia de construcciones como el oratorio denominado de Fray Luis de León del siglo XVI, las construcciones de vivienda y auxiliar del conjunto, o el molino y represa a su lado que sería con cierta seguridad una antigua aceña. Estos elemento son se encuentran protegidos de manera general, sin embargo los elementos como escudos o yacimientos le otorgan una protección genérica que ha de evaluar la JCyL.
- **Valores paisajísticos y ambientales,** por la presencia de los escarpes del Tormes y la propia ribera. A este respecto es también de importancia ubicar la vía pecuaria tradicional y su ubicación posterior a la realización de la vía del tren y la carretera.

Sin embargo, el entorno o los edificios mencionados no figuran como catalogados o protegidos a escala local o regional. En la actualidad se encuentra ampliamente reconocido su valor, y se encuentran incluidos en la lista Roja de Patrimonio realizada por la asociación Hispania Nostra.

Para abundar en los valores anteriores se acompaña, además de la obligada referencia a las obras de Fray Luis de León "De los Nombres de Cristo" y "Oda a la vida Retirada" ya mencionados, la bibliografía básica que se ha consultado en la elaboración de este documento:

AII.5 Bibliografía y documentación consultada

Informes:

.-Informe del paraje "Escarpes del Tormes- La Flecha" Cabrerizos (Salamanca) realizado por el Servicio territorial de Cultural y Turismo de la Delegación Territorial de la JCyL. Febrero de 2020. Accedido a través de la remisión de D. Adolfo Domínguez Perrino Jefe del Servicio de Cultura y Turismo de la JCyL en Salamanca.

.-Propuesta de Declaración de BIC con la categoría de Sitio Histórico de "Los Escarpes del Tormes" en el municipio de Cabrerizos (Salamanca). Promotor: Asociación de Vecinos de Cabrerizos ASVECA. 2003. Accedido a través de copia aportada por D. Carlos Macarro Alcalde.

Artículos y otros documentos:

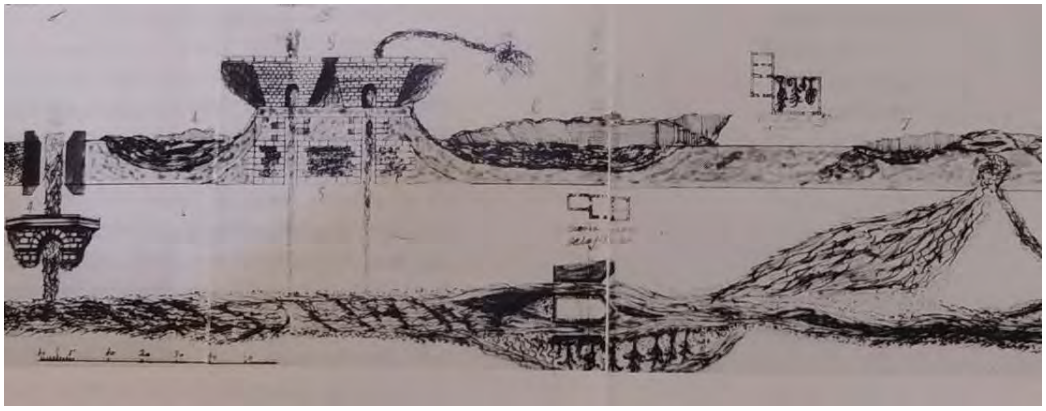
.-ÁLVAREZ TAPIA, ISABEL, GONZÁLEZ SÁNCHEZ, YOLANDA, FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, ANA MARÍA, Y SAN RICARDO NÚÑEZ, MARGARITA. "El Sitio Histórico de La Flecha". Trabajo Final de Máster en Gestión de Patrimonio Cultural de la Universidad de Salamanca. 2000. Consultado gracias a sus autoras.

.-GIL PRIETO, J. El antiguo monasterio agustiniano de Salamanca y La Flecha. El Escorial, 1928.

.-GONZALEZ DOMÍNGUEZ, MARCOS. Proyecto Final de Carrera "Planificación del proyecto constructivo de una escuela agroecológica en Cabrerizos, Salamanca" UPM. Madrid, julio 2012. Tutores: Alfredo Llanos Viña Rafael Guadalupe García. Accedido gracias a su autor.

.-MADOZ, PASCUAL Diccionario geográfico-estadístico-histórico de España y sus posesiones de Ultramar .Pág. 109 Tomo VIII (1847).

.-RUIPEREZ ALMAJANO, N. "Urbanismo de Salamanca en el Siglo XVIII" pp. 42-44 Imagen de la Calzada de Madrid Eustaquio Román 1785



.-VIÑAS ROMÁN, T. "La Flecha", Revista Ciudad de Dios, VOL CCVIII mayo-diciembre 1995, pp. 767-791. Real Monasterio del Escorial.

.-VILLAR Y MACIAS, M. (1887): El huerto y soto de Fray Luis de León. En Historia de Salamanca, tomo I, pp. 461 – 472.

.-De UNAMUNO. MIGUEL La Flecha "Obras completas de Miguel de Unamuno ; edición y prólogo de Ricardo Senabre, Volumen 6

.-Comisión de Monumentos Siglo XIX. Archivo Histórico Provincial de Salamanca. 1874-76 Legajo 26 folios 135-137 "Informe sobre el estado en que se encuentra La Capilla de La Flecha y obras que hay en ella".

.-Mapa nacional topográfico parcelario de 1961. Término municipal de Cabrerizos. Polígono 7 y 8. Instituto Geográfico y Catastral. Archivo Histórico Provincial de Salamanca.

.-Respuestas Generales del Catastro del Marqués de la Ensenada del municipio de Lumbrales accedidas a través de la página http://pares.mcu.es/Catastro/servlets/ServletController

.-Vuelos Americanos series A y B, PNOA, primer MTN y documentación anexa y Ortofotografia histórica accedida a través de la cartoteca del IGN.

.-Vuelo de 1986 de la cuenca del Río Tormes.

.-Diversa información aportada por los propietarios.

Imágenes históricas de Jacinto Benavente y Miguel de Unamuno en la zona de La Flecha. La de Unamuno atribuida a J.Suarez procedente del Fondo de Miguel de Unamuno, y la de Jacinto Benavente procedente del evento organizado por D. Luis Maldonado en La Flecha en 1912.

Modificación
de las Normas Municipales de Cabrerizos

SALAMANCA

Para la protección parcial y puesta en valor del entorno de la Aceña de la Flecha

DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN

Nombre y escala

.-PI-1 Plano de situación sobre ortofotografía PNOA y plano municipal

Escala 1/5.000

.-PI-2 Cartografía Catastral sobre PNOA 2017

Escala 1/1.000

.-PI-3 Fotografía aérea 86 Río Tormes

Escala 1/1.000

.-PI-4 Levantamiento estado actual

Escala 1/600

.-PI-5 Detalle Plano Detalle plano Or.4 de las RNSM. Ordenación 2
Escala 1/5.000

DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

Nombre y escala

.-PO-1 Estado propuesto. Detalle Plano Detalle plano Or.4. Clasificación suelo

Escala 1/5.000

.-PO-2 Estado propuesto. Detalle de la ordenación

Escala 1/600

DOCUMENTO SEPTIEMBRE 2023 V.6

Promotores:

CENINVER, S.A.

INMOBILARIA LA FLECHA, S.A.

N.

0 250 m. 500 m.

DI PI-01

PLANO
PLANOS DE INFORMACIÓN (1)
Plano de situación sobre ortofotografía
PNOA 2021 y plano municipal

MODIFICACIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

Para la protección y puesta en valor del entorno de la Aceña de la Flecha

CABRERIZOS (S A L A M A N C A)

REDACTOR:
D. Román Andrés Bondia Arquitecto

PROMOTOR:
CENWIVER, S.A.- INMOBILIARIA LA FLECHA, S.A.

F E C H A: E N E R O 2 0 2 2
Modifica plano de fecha:

E S C A L A .- 1/5.000

Ferrocarril Ávila-Salamanca

37067A50305017

Carretera SA-804

Camino privado acceso

37067A50305018

Zona afectada por la protección del catálogo
sin alterar ningún otro parámetro

B

37067A50305018
Parcial

ZONAS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Según parcelario catastral

37067A50305018

000300300TL83G

000401100TL83G

000401200TL83G

000400900TL83G

000401000TL83G

A

000400700TL83G

ZBE

Camino privado

000400800TL83G

Río Tormes

Término de Cabrerizos

Término de Pelabravo

N.

0 50 m. 100 m.

DI PI-02

PLANO
PLANOS DE INFORMACIÓN
Parcelario catastral
y ortofotografía PNOA 2017

(2)

MODIFICACIÓN **NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES**

Para la protección y puesta en valor del entorno de la Aceña de la Flecha

CABRERIZOS (SALAMANCA)

REDACTOR:
D. Román Andrés Bondía Arquitecto
FECHA: MARZO 2022
Modifica plano de fecha:

PROMOTOR:
CENINVER, S.A.- INMOBILARIA LA FLECHA, S.A.

ESCALA .- 1/1.000

N.

0 50 m. 100 m.

DI PI-03

PLANO
PLANOS DE INFORMACIÓN
Fotografía aerea 1986
Vuelo Río Tormes

(3)

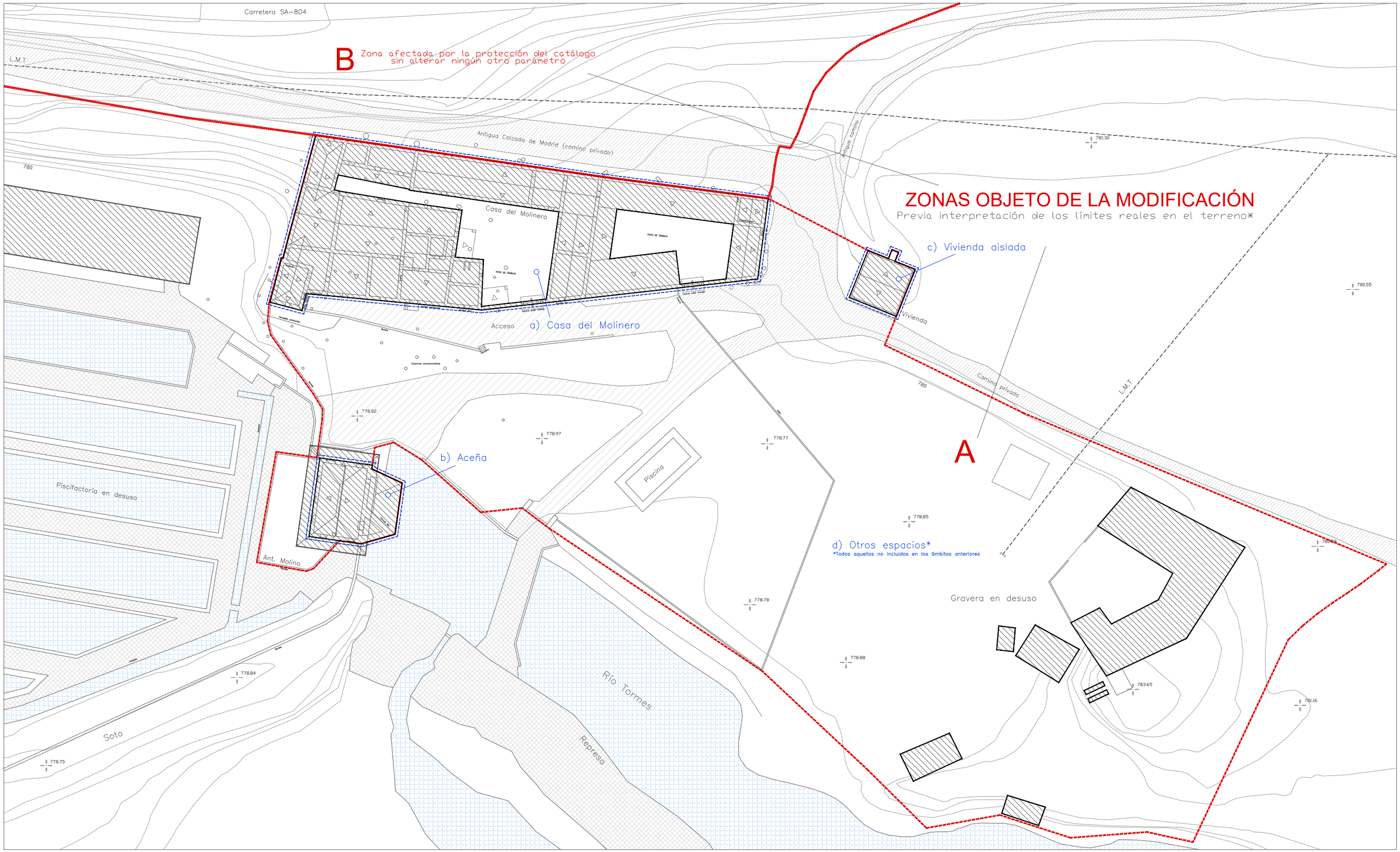
MODIFICACIÓN **NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES**

Para la protección y puesta en valor del entorno de la Aceña de la Flecha

CABRERIZOS (S A L A M A N C A)

REDACTOR:
D. Román Andrés Bondía Arquitecto
F E C H A: E N E R O 2 0 2 2
Modifica plano de fecha:

PROMOTOR:
CENINVER, S.A.- INMOBILARIA LA FLECHA, S.A.
E S C A L A .- 1/1.000



Ubicación precisa de ambitos diferenciados

a) Casa del Molinero
c) Aceña
c) Vivienda aislada
d) Otros espacios*
*Todos aquellos no incluidos en los ámbitos anteriores

N.

0 25 m. 50 m.

DI PI-04

PLANO
PLANOS DE INFORMACIÓN
Levantamiento, zonas y ámbitos
Estado actual

(4)

MODIFICACIÓN **NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES**

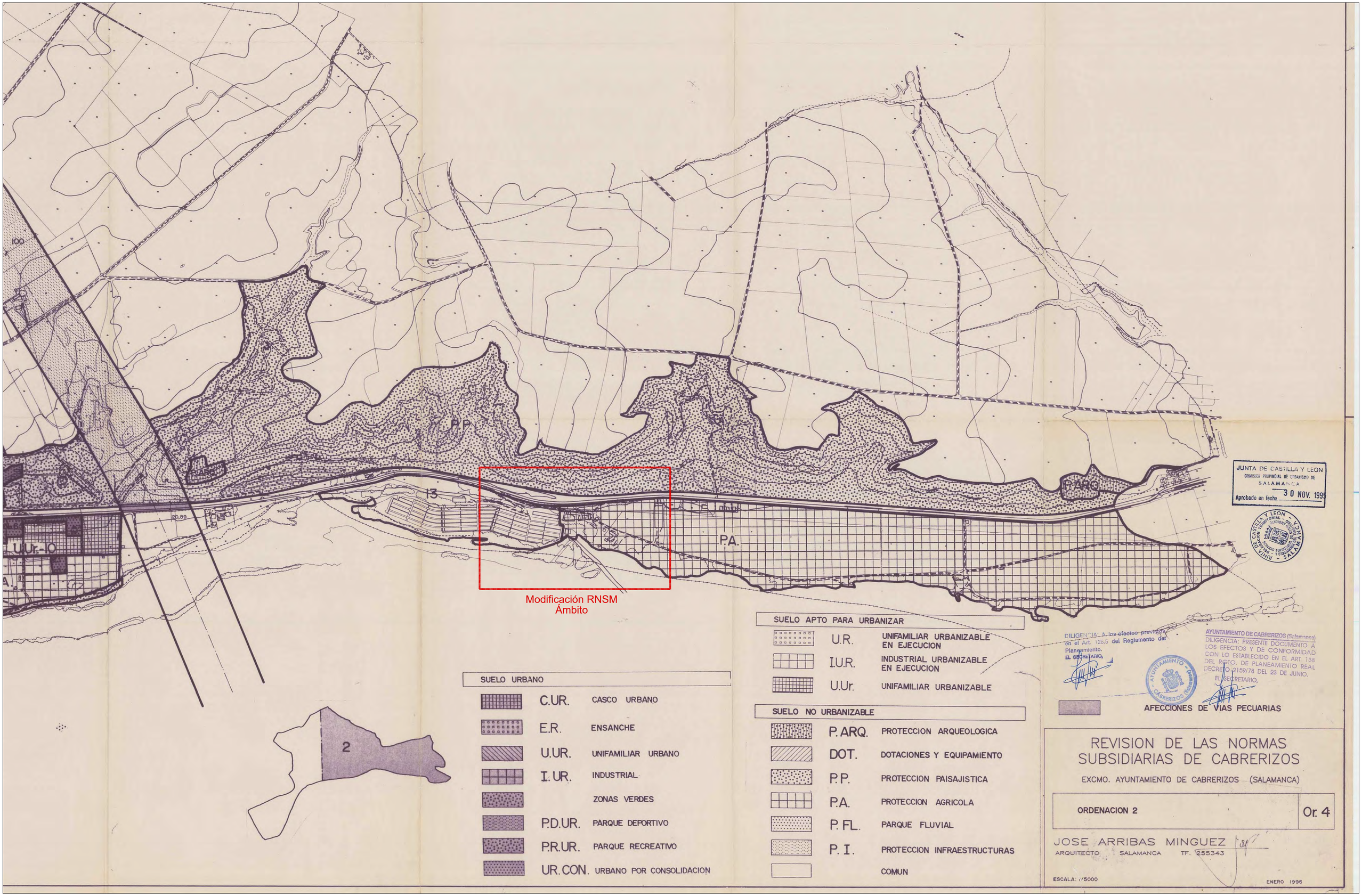
Para la protección y puesta en valor del entorno de la Aceña de la Flecha

CABREROS (SALAMANCA)

REDACTOR:
D. Román Andrés Bondía Arquitecto
FECHA: MARZO 2023
Modifica plano de fecha: Enero 2022

PROMOTOR:
CENINVER, S.A.- INMOBILARIA LA FLECHA, S.A.

ESCALA .- 1/600



N.

0 250 m. 500 m.

DI PI-05

PLANO
PANOS DE INFORMACIÓN
Detalle plano Or.4 de las RNSM
Ordenación 2

(5)

MODIFICACIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
Para la protección y puesta en valor del entorno de la Aceña de la Flecha
CABRERIZOS (SALAMANCA)

REDACTOR:
D. Román Andrés Bondía Arquitecto
FECHA: ENERO 2022
Modifica plano de fecha:

PROMOTOR:
CENINVER, S.A.- INMOBILIARIA LA FLECHA, S.A.
ESCALA.- 1/5.000

P.P.

13

20,89

Zona detallada

P.A.

Zonas de la modificación

a) Nueva zona de Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional SR-AT "La Flecha"
Incluye zonas de SR-PN "Ley de Aguas", y SR-PI "Carreteras" y "Ferrocarril"
y nuevo elementos del Catálogo de las NSM

b) Afectada por la catalogación sin alterar el resto de determinaciones

2

SUELO URBANO

C.UR.	CASCO URBANO
E.R.	ENSANCHE
U.UR.	UNIFAMILIAR URBANO
I. UR.	INDUSTRIAL
	ZONAS VERDES
P.D.UR.	PARQUE DEPORTIVO
P.R.UR.	PARQUE RECREATIVO
UR.CON.	URBANO POR CONSOLIDACION

SUELO APTO PARA URBANIZAR

U.R.	UNIFAMILIAR URBANIZABLE EN EJECUCION
I.U.R.	INDUSTRIAL URBANIZABLE EN EJECUCION
U.Ur.	UNIFAMILIAR URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE

P. ARQ.	PROTECCION ARQUEOLOGICA
DOT.	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO
P. P.	PROTECCION PAISAJISTICA
P.A.	PROTECCION AGRICOLA
P. FL.	PARQUE FLUVIAL
P. I.	PROTECCION INFRAESTRUCTURAS
	COMUN

N.

0 250 m. 500 m.

DN PO-01

PLANO
ESTADO PROPUESTO
Detalle plano Or.4 O.2 de las RNSM
Clasificación de suelo

(6)

MODIFICACIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

Para la protección y puesta en valor del entorno de la Aceña de la Flecha

CABRERIZOS (SALAMANCA)

REDACTOR:
D. Román Andrés Bondía Arquitecto

PROMOTOR:
CENINVER, S.A.- INMOBILARIA LA FLECHA, S.A.

FECHA: MARZO 2022

Modifica plano de fecha:

ESCALA .- 1/5.000

Carretera SA-804

Zona afectada por la protección del catálogo
sin alterar ningún otro parámetro

L.M.T

Antigua Calzada de Madrid (camino privado)

Límite Zona de afección carreteras (30 m. expl.)

30.00

50.00

70.00

Límite línea de edificación ferroviaria (50 m. expl.)

Límite Zona de protección ferroviaria (70 m. expl.)

a) Casa del Molinero

SR-PI "Carreteras"

SR-PI "Ferrocarril"

Antiguo Camino

Casa del Molinero

Patio de trabajo

Acceso

SR-AT "La Flecha"

c) Vivienda aislada

Vivienda

Camino privado

L.M.T

Piscifactoría en desuso

b) Aceña

Ant. Molino

Piscina

d) Otros espacios*

*Todos aquellos no incluidos en los ámbitos anteriores

SR-PN "Aguas"

Gravera en desuso

Río Tormes

Represa

Soto

Esquemas afecciones

ZONA DE DOMINIO PUBLICO Y LINEA DE POLICIA DE CAUCES DE AGUA

ZONA DE POLICIA 100 m.

ZONA DE SERVIDUMBRE 5,00 m.

CAUCE

LEY 10/08 DE 9 DE DICIEMBRE DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEON

ZONA DE AFECCIÓN

ZONA DE SERVIDUMBRE

ZONA DE DOMINIO PUBLICO

100,00 m.- AUTOVIAS Y AUTOPISTAS
30,00 m.- RESTO

25,00 m.- AUTOVIAS Y AUTOPISTAS
8,00 m.-RESTO

8,00 m.- A Y A.
3,00 m.- RESTO

ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACIÓN

TERRENO NATURAL

TERRAPLÉN

LIMITACIONES A LA PROPIEDAD ESTABLECIDAS POR LEY, SECTOR Y REGLAMENTO FERROVIARIO

Ubicación precisa de ambitos diferenciados

a) Casa del Molinero
c) Aceña
c) Vivienda aislada
d) Otros espacios*

*Todos aquellos no incluidos en los ámbitos anteriores

Zona de la modificación

Nueva zona de Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional SR-AT "La Flecha"
Incluye zonas de SR-PN "Ley de Aguas", y SR-PI "Carreteras" y "Ferrocarril"
y nuevo elemento del Catálogo de las NSM que afecta a la totalidad de la zona
de la modificación.

LEYENDA DE CLASIICACION DEL SUELO ZONA DE LA MODIFICACIÓN

- SR-AT — SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL "La Flecha"
- SR-PI — SUELO RÚSTICO CON PROT. DE INFRAESTRUCTURAS "Ferrocarril"
- SR-PI — SUELO RÚSTICO CON PROT. DE INFRAESTRUCTURAS "Carreteras"
- SR-PN — SUELO RUSTICO CON PROT. NATURAL "Aguas"

CATALOGO

- Elemento catalogado
- Nº — Nº ficha de catálogo

1.-Lugar Aceña y casa del Molinero. Ambiental.
2.-Casa del Molinero-Oratorio. Ambiental-Estructural.
3.-Aceñas y Molino de la Flecha-Escudo. Ambiental-BIC

1.-Asentamiento tradicional Casa del Molinero/Oratorio y Aceña de La Flecha. Ambiental-Estructural-BIC

- Cosntrucciones en 1986 en mal estado o arruinadas en la actualidad
- * Situación Disconforme con el planeamiento

N.

0 — 25 m. — 50 m.

DN PO-02

PLANO
PLANOS DE ORDENACIÓN
Detalle de la ordenación en SR y Catalogación en "La Flecha"

(7)

MODIFICACIÓN **NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES**

Para la protección y puesta en valor del entorno de la Aceña de la Flecha

CABRERIZOS (SALAMANCA)

REDACTOR:
D. Román Andrés Bondía Arquitecto
FECHA: SEPTIEMBRE 2023
Modifica plano de fecha: Marzo 2023

PROMOTOR:
CENINVER, S.A.- INMOBILARIA LA FLECHA, S.A.

ESCALA .- 1/600