

## ADMINISTRACIONES AUTONÓMICAS

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN  
**Delegación Territorial de Salamanca**  
**Comisión Territorial de Urbanismo**

**ACUERDO de 1 de abril de 2003, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, de aprobación definitiva del Proyecto de Modificación Puntual n.º 4 de las Normas Subsidiarias Municipales de CABRERIZOS (Salamanca). Promotor: Ayuntamiento. Redactor: D.ª Ana Beatriz Hernández Alonso. (Expte. 263/02)**

En la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo, celebrada el 1 de abril de 2003, en relación con el Proyecto de Modificación Puntual n.º 4 de las Normas Subsidiarias Municipales de CABRERIZOS (Salamanca). Promotor: Ayuntamiento. Redactor: D.ª Ana Beatriz Hernández Alonso. (Expte. 263/02), se acordó lo siguiente:

Examinado el contenido del expediente de referencia,

**ANTECEDENTES**

PRIMERO.- Cabrerizos (Salamanca) posee Normas Subsidiarias Municipales aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo el 30 de noviembre de 1995, con varias Modificaciones Puntuales ya tramitadas, sin que se haya aportado un texto refundido conjunto.

En todo caso, los terrenos objeto de esta modificación están clasificados como suelo rústico común.

La modificación consiste en reclasificar 71 Has. de suelo rústico común a suelo urbanizable delimitado con una edificabilidad bruta de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, una densidad de 18 viv./Ha. aptos para 1.282 viviendas y una superficie total edificable de 284.840 m<sup>2</sup> más 56.968 m<sup>2</sup> de Equipamientos y 56.968 m<sup>2</sup> de Espacios Libres, esto es un total de 398.776 m<sup>2</sup> edificables.

SEGUNDO.- La aprobación inicial se acuerda por el Pleno municipal celebrado el día 14 de noviembre de 2002 y se somete a información pública por anuncios en el BOP de 24 de noviembre de 2002, BOCyL de 12 de diciembre de 2002 y "Gaceta Regional" de 24 de noviembre de 2002, formulándose dos alegaciones durante el período positivo.

Se han solicitado informes a tenor del art. 52.4 de la LUCyL, emitiéndose por Administración General del Estado, Industria y Energía, Confederación Hidrográfica del Duero, Demarcación de Carreteras y Comisión Territorial de Urbanismo.

La aprobación provisional se acuerda por el Pleno municipal de 1 de febrero de 2003.

La documentación tiene entrada en el Registro el día 13 de febrero de 2003.

En las diligencias extendidas por el Ayuntamiento para hacer constar la aprobación provisional, por error material figura aprobación definitiva, lo que debe subsanarse por seguridad jurídica.

TERCERO.- Se ha emitido el previo informe de la Ponencia Técnica, de fecha 25 de marzo de 2003, y de conformidad con el art. 8 del Decreto 146/2000, de 29 de junio, por el que se regulan las Comisiones Territoriales de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Vistos la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, artículos vigentes del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y artículos vigentes de sus Reglamentos, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás disposiciones de general aplicación.

PRIMERO.- La competencia para resolver sobre la aprobación definitiva le corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, a tenor de lo dispuesto en los arts. 58 y 138 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

SEGUNDO.- El expediente se ha tramitado de conformidad con la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

TERCERO.- El Proyecto de Modificación Puntual es conforme con los parámetros urbanísticos aplicables de edificabilidad, densidad de viviendas por hectárea, equipamientos y espacios libres.

Por lo expuesto y en su virtud la Comisión Territorial de Urbanismo, conocida la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, acuerda aprobar definitivamente la Modificación Puntual propuesta.

El Acuerdo será ejecutivo y entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia con los requisitos establecidos en el art. 61 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El Acuerdo se notificará a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes conste que se han personado durante el período de información pública.

Contra este acuerdo cabe interponer Recurso de Alzada ante el Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes, según lo dispuesto en los artículos 114 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en relación con el artículo 138.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. El referido Recurso podrá interponerse directamente ante la Consejería Fomento, ubicada en la calle Rigoberto Cortejo 14, de Valladolid, o bien, ante la Comisión Territorial de Ur-

banismo, con domicilio en la calle Dr. Torres Villarroel, 21-25 de Salamanca, la cual dará traslado del mismo.

Salamanca, 11 de junio de 2003.-El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Miguel Ángel Caro García-Quismondo.-V.º B.º: La Presidenta de la Comisión Territorial de Urbanismo, Isabel Jiménez García.

**ANEXO AL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA  
 DEL «PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 4 DE LAS NORMAS  
 SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CABRERIZOS (Expte. 263/02)»**

**3.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN**

**MODIFICACIÓN N.º 1.-**

Se trata de la reclasificación de 71 Ha de suelo no urbanizable común a suelo urbanizable residencial dando lugar a tres sectores diferenciados y que en la documentación gráfica adjunta se grafía como U.Ur-19, U.Ur-20, U.Ur-21.

La modificación propone la división en los tres sectores de la siguiente forma:

U.Ur-19----- 13,20 Ha.

U.Ur-20----- 28,83 Ha.

U.Ur-21----- 28,96 Ha.

Total-----71 Ha

Dichos sectores se configuran como Planes Parciales separados pero manteniendo la estructuración viaria de una manera integrada entre los tres sectores, y de manera que dicha continúe con el desarrollo de la existente en el Municipio.

Se justifica dicha ampliación:

- Garantizando el desarrollo del casco urbano del Municipio de Cabrerizos.

- Manteniendo la integración de la trama de infraestructuras urbanas del Municipio, garantizando una red separativa no dual de aguas.

- Rentabilizar las inversiones dedicadas a infraestructura referente a la evacuación de aguas residuales, para lo cual existe Proyecto Modificado de Colector de Aguas Residuales de Cabrerizos y conexión a la red de alcantarillado de Salamanca, redactado por el ingeniero Francisco Ledesma.

- Garantizando la permeabilidad peatonal entre las distintas áreas o sectores con un desarrollo de cada uno de ellos de una manera coherente y fluida.

- Garantizando un ancho de viario adecuado a la normativa y de manera que afecte al buen funcionamiento de la comunicación del municipio.

- Asegurando Sistemas Locales de interés Preferente, como vías obligatorias en la ordenación detallada para estructurar la comunicación lateral. Dichos Sistemas Locales de interés preferente se grafían en el plano de la propuesta dentro de la documentación gráfica.

-Por otra parte se garantiza la proporcionalidad en base al art. 34 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

1. El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios que se deriven de las características específicas del propio Municipio. No obstante, podrá preverse un crecimiento superior al necesario para la demanda propia del Municipio, de conformidad con las previsiones de los instrumentos de ordenación del territorio y con la situación del Municipio en:

a) Áreas de influencia de centros comarcales que precisen la previsión ordenada en su entorno de suelo residencial, dotacional, industrial o de servicios.

b) Áreas susceptibles de desarrollo económico que precisen la previsión ordenada de suelo industrial o de servicios.

c) Áreas de atracción turística que precisen la previsión ordenada de suelo para segunda residencia y usos vinculados al ocio.

2. El planeamiento orientará el crecimiento de los núcleos de población a completar las tramas urbanas existentes y a solucionar los problemas urbanísticos de las áreas degradadas, favoreciendo la reconversión y reutilización de los inmuebles abandonados, con preferencia a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos.

3. El planeamiento podrá establecer determinaciones diferentes sobre terrenos de características similares, a fin de impedir una inadecuada concentración de usos o actividades o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.

Por ello se considera que la presente Modificación está plenamente justificada, mejorando aspectos de la ordenación actual que nos ocupa.

**FICHA URBANÍSTICA SECTOR URBANIZABLE U.Ur-19.**

Instrumento de ordenación	: Plan Parcial
Uso global	: Residencial
Densidad	: 18 vv/Ha
Superficies	: 13,2 Ha
Usos Incompatibles	: Agrícola ganadero
Tipología	: Aislada, pareada o agrupada
Edificabilidad bruta	: 0.40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación de parcela	: 50 %
Altura máxima	: II Plantas +BC – 7.50M
Aparcamiento	: 2 plazas por vivienda
Cesiones y reservas	:
Las marcadas por Ley 5/99 Urbanismo de Castilla y León	

**FICHA URBANÍSTICA SECTOR URBANIZABLE U.Ur-20.**

Instrumento de ordenación	: Plan Parcial
Uso global	: Residencial
Densidad	: 18 vv/Ha
Superficies	: 30,00 Ha
Usos Incompatibles	: Agrícola ganadero
Tipología	: Aislada, pareada o agrupada
Edificabilidad bruta	: 0.40 m2/m2
Ocupación de parcela	: 50 %
Altura máxima	: II Plantas +BC – 7.50M
Aparcamiento	: 2 plazas por vivienda
Cesiones y reservas	:

Las marcada por Ley 5/99 Urbanismo de Castilla y León

**FICHA URBANÍSTICA SECTOR URBANIZABLE U.Ur-21.**

Instrumento de ordenación	: Plan Parcial
Uso global	: Residencial
Densidad	: 18 vv/Ha
Superficies	: 30,00 Ha
Usos Incompatibles	: Agrícola ganadero
Tipología	: Aislada, pareada o agrupada
Edificabilidad bruta	: 0.40 m2/m2
Ocupación de parcela	: 50 %
Altura máxima	: II Plantas +BC – 7.50M
Aparcamiento	: 2 plazas por vivienda
Cesiones y reservas	:

Las marcada por Ley 5/99 Urbanismo de Castilla y León

**ESTADILLO DE CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA- USOS E INTENSIDAD.**

Sector	Sup. Ha	Densidad Vv/Ha	vv	Edif	m2 contrul.	Equip.	E.Lib
Uur 19	13,42	18	242	0,4	53.680	10.736	10.736
Uur 20	28,83	18	519	0,4	115.320	23.064	23.064
Uur 21	28,96	18	521	0,4	115.840	23.168	23.168
Subtotal	71		1282		284.840	56.968	56.968

**RELACION DE DOCUMENTOS****DOCUMENTOS ESCRITOS**

- MEMORIA INFORMATIVA
- MEMORIA JUSTIFICATIVA
- FICHAS URBANÍSTICAS

**DOCUMENTOS GRÁFICOS (PLANOS)**

- I-1 CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL
- O-1 CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

\* \* \*

**ACUERDO de 12 de mayo de 2003, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, de aprobación definitiva del Proyecto de Normas Urbanísticas Municipales de MIRANDA DEL CASTAÑAR (Salamanca). Promotor: Ayuntamiento. Redactor: D. José Carlos Marcos y D. Ángel León. (Expte. 139/02).**

En la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo, celebrada el 12 de mayo de 2003, en relación con el Proyecto de Normas Urbanísticas Municipales de MIRANDA DEL CASTAÑAR (Salamanca). Promotor: Ayuntamiento. Redactor: D. José Carlos Marcos y D. Ángel León. (Expte. 139/02), se acordó lo siguiente:

Examinado el contenido del expediente de referencia,

**ANTECEDENTES**

PRIMERO.- Fue conocido este expediente por la Comisión Territorial de Urbanismo celebrada el día 1 de abril de 2003, acordándose suspender la aprobación para subsanar las objeciones que se indicaban.

SEGUNDO.- Se ha emitido el previo informe de la Ponencia Técnica, de fecha 29 de abril de 2003, y de conformidad con el art. 8 del Decreto 146/2000, de 29 de junio, por el que se regulan las Comisiones Territoriales de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

TERCERO.- El informe elaborado por la Ponencia Técnica tiene el siguiente contenido:

**«RESPECTO DEL SUELO URBANO**

Respecto a las Ordenanzas de edificación no procede informe respecto al Conjunto Histórico conocido por el Servicio Territorial de Cultura, y sí únicamente en el resto.

La reducida escala de los planos (1/2.000) junto con un grafismo confuso hace que sea muy difícil su comprensión (Plano P-3), siendo recomendable separar el plano de Gestión del plano de Alineaciones.

- Se ha rectificado elaborándose dos planos P-3.1 de alineaciones y P-3.2 de gestión.

Igual comentario procede a los planos I-2 e I-3.

- Se ha rectificado el grafismo de los planos I-2 e I-3.

**RESPECTO DEL SUELO URBANIZABLE**

Se definen tres sectores de suelo urbanizable.

El Sector URBZ-2 se define con uso predominante mixto residencial – turístico – industria agroalimentaria, lo que supone no un uso característico sino tres.

Entender que la LUCyL no permite situaciones tan confusas, sino que lo que requiere es un sólo uso característico o predominante, con una proporción mínima, unos usos compatibles, con una proporción máxima y unos coeficientes de ponderación.

Igual comentario procede al Sector URBZ-3 con uso predominante: mixto residencial – servicios- equipamiento privado.

- Se ha rectificado en la página 115, pero no se han incluido los coeficientes de ponderación que serán introducidos en el documento refundido tras la aprobación definitiva con los siguientes valores:

URBZ-2 residencial 1, industria 0,75 y turístico 1,15.

URBZ-3 servicios turísticos y recreativos 1 y residencial 1,15.

- Son contradictorios entre sí.

**RESPECTO DEL SUELO RÚSTICO**

Miranda del Castañar se encuentra dentro del Espacio Natural de Las Batuecas – Sierra de Francia, por lo que resulta de aplicación el art. 28.2 de la Ley 8/2000, de 11 de julio, de Declaración del Parque Natural de Las Batuecas-Sierra de Francia (Salamanca), que exige informe previo favorable de la Administración del Parque para la aprobación definitiva de las Normas.

«De todo el término municipal, una parte se encuentra dentro del Espacio Natural Las Batuecas – Sierra de Francia con PORN aprobado, otra parte está dentro pero no posee PORN aprobado y otra parte está fuera del Espacio Natural.

En todo caso es necesario incluir plano de información de la zonificación del PORN aprobado.

- Se incluye plano de información del PORN en la memoria informativa.

Por otro lado, del contenido urbanístico del suelo rústico se informa:

Debe incluirse, en el texto normativo, el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo, así como la definición gráfica en los planos de las zonas de policía sujetas a autorización preceptiva de dicho organismo, y la zona de servidumbre de 5 m. de ancho en los cauces.

A) Se incluye una normativa de cauces anexo nº3, no se define gráficamente la zona de policía.

Dado que las Normas no incluyen documentación justificativa alguna sobre zonas con protección especial minera acogidas a los arts. 16.1 h), 16.2 y 29.1 de la LUCyL, no debe ser consideradas como autorizables las industrias extractivas en el suelo rústico con protección natural, por aplicación del art. 29.2 de la LUCyL.

Con igual criterio no puede autorizarse industrias agroalimentarias, industrias ni transformaciones forestales ni servicios de carreteras en el suelo rústico con protección natural.

La actividad turística permanente debe estar prohibida en el suelo rústico con protección natural en aplicación del art. 29.2 a) y por no ser autorizable en el art. 23.2 de la LUCyL.

En el suelo rústico común la edificabilidad asignada al uso turístico permanente de 0,3 m2/m2 es excesivo, debiendo reducirse a 0,05 m2/m2 en parcela igual o superior a la unidad mínima de cultivo.

B) Se han modificado las fichas reguladoras afectadas, aunque en la ficha de turística permanente también se modificó el área máxima afectada a 10.000 m2, antes eran 5.000 m2.

El suelo rústico con protección de infraestructuras y protección cultural no tienen fichas reguladoras. Existiendo una contradicción en el suelo con protección de infraestructuras que en el plano P-4 la línea de edificación esta a 28,5 m y en las ordenanzas página 119 está a 21,5 m del eje de la carretera.

Existe un error en la encuadernación de la memoria, mezclándose páginas no correlativas.

**RESPECTO DE OTRA NORMATIVA CONCURRENTE**

El informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio incluía varias indicaciones que debían corregirse o justificarse, por lo que debe justificarse las modificaciones oportunas.

- No se justifica.

- Debe remitirse al Servicio Territorial de Cultura copia del documento que se apruebe definitivamente.»

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Vistos la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, artículos vigentes del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y artículos vigentes de sus Reglamentos, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás disposiciones de general aplicación.

PRIMERO.- La competencia para resolver sobre la aprobación definitiva le corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, a tenor de lo dispuesto en los arts. 54 y 138 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

SEGUNDO.- El expediente se ha tramitado de conformidad con la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Por lo expuesto y en su virtud la Comisión Territorial de Urbanismo, conocida la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, acuerda suspender la aprobación para que se subsanen las objeciones que se indican en el Antecedente Ter-