



# I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

## C. OTRAS DISPOSICIONES

### CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

#### Servicio Territorial de Fomento de Salamanca

*ACUERDO de 21 de marzo de 2013, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, de aprobación definitiva de la Modificación n.º 2/12, Sector U.Ur-8, de las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos (Salamanca), promovida por el Ayuntamiento. Expte.: 164/12.*

En la sesión de la *Comisión Territorial de Urbanismo*, celebrada el 21 de marzo de 2013, en relación con la Modificación n.º 02/12 de N.N.S.S. (Sector U.Ur-8) de CABRERIZOS (Salamanca). Promotor: Ayuntamiento. Redactor: María José Domén Martín (*Expte. 164/12*).

Examinado el contenido del expediente de referencia, se acordó lo siguiente:

#### ANTECEDENTES

*Primero.*– Se ha emitido el previo informe de la Ponencia Técnica, de fecha 18 de marzo de 2013, de conformidad con el Art. 411.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 45/2009, de 9 de julio.

*Segundo.*– El informe de la Ponencia Técnica es favorable a la aprobación definitiva, y tiene el siguiente contenido [...]. El texto íntegro consta en el Servicio Territorial de Fomento de Salamanca.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, 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 artículos 54, 55, 58 y 138 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y en los artículos 161, 163 y 409 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 45/2009.

*Segundo.*– El expediente se ha tramitado de conformidad con lo dispuesto en 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, **ACUERDA**, por unanimidad de sus miembros presentes, **APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación n.º 02/12 de las Normas Subsidiarias (Sector U.Ur-8) de Cabrerizos (Salamanca)**.*

Para su publicación y al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 174 y 175 del RUCyL, además de la documentación ya aportada, deberán aportar seis ejemplares en soporte digital y certificado del secretario municipal en el que haga constar, expresamente, que el contenido del documento en soporte digital se corresponde, íntegramente, con el contenido del documento papel.

Aportada por el Ayuntamiento de Cabrerizos, con fecha 26 de abril de 2013, la documentación requerida en el acuerdo transcrito, se procede a su publicación conforme a las reglas establecidas en el artículo 61.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

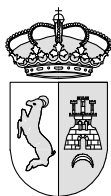
El acuerdo será ejecutivo y entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León» con los requisitos establecidos y se notificará a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes se personaran durante el período de información pública, conforme a lo exigido en los Arts. 60 y 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

Contra el presente acuerdo, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo de conformidad con el artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. El recurso contencioso-administrativo se interpondrá, de conformidad con el Art. 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 10, 14.1 y 46, respectivamente, de la citada Ley 29/1998 sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Salamanca, 31 de mayo de 2013.

*El Secretario de la Comisión  
Territorial de Urbanismo,  
Fdo.: RAÚL SAN SEGUNDO ROMO*

*V.º B.º  
El Presidente de la Comisión  
Territorial de Urbanismo,  
Fdo.: BIENVENIDO MENA MERCHÁN*



# AYUNTAMIENTO de CABRERIZOS

## MODIFICACIÓN nº 02/2012 de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES de CABRERIZOS



promotor Ayuntamiento de Cabrerizos

OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL redactor

María José DOMÉN MARTÍN arquitecto

DOCUMENTO de APROBACIÓN DEFINITIVA  
marzo 2013

**MEMORIA VINCULANTE**

1. INICIATIVA de la MODIFICACIÓN .....	1
2. OBJETIVO de la MODIFICACIÓN .....	2
3. ÁMBITO AFECTADO por la MODIFICACIÓN .....	2
4. MARCO URBANÍSTICO .....	3
5. CARÁCTER de la MODIFICACIÓN .....	4
6. OBJETO de la MEMORIA VINCULANTE .....	5
7. OPORTUNIDAD y CONVENIENCIA de la MODIFICACIÓN: JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA .....	6
7.1. MODIFICACIÓN relativa al SECTOR U.Ur-8 .....	6
7.1.1. Situación actual del Sector U.Ur-8 .....	6
7.1.2. Antecedentes de mención en el Sector U.Ur-8 .....	7
7.1.3. Los efectos del fallo anulatorio del Plan Parcial .....	26
7.1.4. La aplicación de esta doctrina en el campo urbanístico .....	32
7.1.5. Solución adoptada .....	40
7.1.6. Alternativa que se propone como resultado del estado y clasificación del suelo actual en el Sector U.Ur 8 .....	45
7.1.7. Justificación y límites del ejercicio del ius variandi para modificar las Normas Subsidiarias vigentes .....	57
7.2. CAMBIOS EN LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN: JUSTIFICACIÓN Y FINALIDAD .....	64
8. NECESIDAD de TRÁMITE AMBIENTAL .....	65
9. PROTECCIÓN CIUDADANA .....	67
10. PROTECCIÓN del PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO .....	67
11. ORDENANZAS .....	68
11.1 SECTOR U Ur 8 .....	68
11.1.1 Condiciones particulares de la edificación en el Sector U Ur 8 .....	68
11.1.2 Asignación y definición de usos para el Sector U Ur 8 .....	70
11.1.3 Parámetros urbanísticos de aplicación en el Sector U Ur 8 .....	73
11.2 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN PARA TODO EL TÉRMINO MUNICIPAL .....	75
12. ANEXOS .....	79

## **1. INICIATIVA de la MODIFICACIÓN**

Se redacta la presente Modificación del instrumento de planeamiento general del municipio de Cabrerizos, por iniciativa pública del Ayuntamiento de dicha localidad.

## **2. OBJETIVO de la MODIFICACIÓN**

La finalidad de la presente Modificación es doble: se pretende, en **primer** lugar, dar cumplimiento y ejecutar la Resolución judicial por la que se ha declarado la nulidad de pleno Derecho del Plan Parcial del Sector U.Ur-8, con la consecuente desaparición de la ordenación detallada del Sector, situación que no puede mantenerse y que necesita solución.

Y, en **segundo** término y dado el tiempo transcurrido desde la entrada en vigor de las distintas Ordenanzas urbanísticas del Municipio, y vistos los problemas que algunas de ellas producen a nivel práctico, aclarar y/o modificar algunos parámetros de ordenación detallada, aplicables a la generalidad del término municipal.

Se exponen separadamente ambos objetivos, poniendo especial énfasis en el primero de ellos, lo que aconseja hacer una exposición larga y prolija de los antecedentes fácticos, para después analizar el alcance de la Sentencia y justificar de manera suficiente la solución adoptada en esta Modificación para dotar, nuevamente, de ordenación detallada al Sector U.Ur-8, en cumplimiento de la obligación que, dado el carácter de función pública que tiene la actividad urbanística, le impone el artículo 2 de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León (en lo sucesivo, LUCyL), al no poder perpetuarse en el tiempo la ausencia de ordenación para un ámbito consolidado en su mayor parte.

## **3. ÁMBITO AFECTADO por la MODIFICACIÓN**

El primero de los objetivos afecta únicamente a los terrenos que constituyen el Sector U Ur 8.

El ámbito se encuentra definido en los planos que conforman la documentación gráfica del presente documento.

El segundo de los fines de esta Modificación se refiere a todo el término municipal.

## **4. MARCO URBANÍSTICO**

---

El marco urbanístico de referencia de esta Modificación está en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo (BOE nº 154, 26 junio 2008).

Además de:

- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (BOE nº 175, 23 julio 1997)
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE nº 221, 15 septiembre 1978)
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE nº 223, 18 septiembre 1978)
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE nº 27, 31 enero 1979)

En la Comunidad de Castilla y León:

- Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, aprobado por Ley 10/1998, de 5 de diciembre (BOCyL nº 236, 10 diciembre 1998). Modificada por:
  - Ley 13/2003, de 23 de diciembre (BOCyL nº 252, 30 diciembre 2003)
  - Ley 9/2004, de 28 de diciembre (BOCyL nº 252, 31 diciembre 2004)
  - Ley 13/2005, de 27 de diciembre (BOCyL nº 250, diciembre 2005)
  - Ley 3/2010, de 26 de marzo (BOCyL nº 61, 30 de marzo de 2010)
- La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL nº 70, 15 abril 1999), modificado por:
  - Ley 10/2002, de 10 de julio (BOCyL nº 134, 12 julio 2002)
  - Ley 21/2002, de 27 de diciembre (BOCyL nº 250, 30 diciembre 2003)
  - Ley 13/2003, de 23 de diciembre (BOCyL nº 252, 30 diciembre 2003)
  - Ley 13/2005, de 27 de diciembre (BOCyL nº 250, 29 diciembre 2005)
  - Ley 9/2007, de 27 de diciembre (BOCyL nº 251, 28 diciembre 2007)
  - Ley 4/2008, de 15 de septiembre (BOCyL nº 181, 18 septiembre 2008)
  - Ley 17/2008, de 23 de diciembre (BOCyL nº 250, 29 diciembre 2008)
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL nº 21, 2 febrero 2004), modificado por:
  - Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL nº 247, 26 diciembre 2005)
  - Decreto 68/2006, de 5 de octubre (BOCyL 25 enero 2008)
  - Decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL 17 julio 2009)
- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo, de Castilla y León (BOCyL nº 181, 18 septiembre 2008).
- Orden FOM/1602/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León tras la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

---

M O D I F I C A C I Ó N      n º 2 / 2 0 1 2      d e   l a s   N O R M A S  
S U B S I D I A R I A S      M U N I C I P A L E S      d e   C A B R E R I Z O S

**5. CARÁCTER de la MODIFICACIÓN**

La Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (L.U.C.yL.), en su artículo 57.1 establece que:

“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 artículo 168 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en redacción conforme al Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, aclara el concepto de “reconsideración de la ordenación general”, al matizar que la revisión se produciría con “...la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos...”.

En este caso no se produce una reconsideración de la ordenación general planteada por las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos, por no darse las circunstancias antes descritas.

Ahondando en la explicación, reseñar que con la presente Modificación se aumenta la superficie de suelo urbano de 103,6977 Ha a 136,9977 Ha, un total de 33,30 Ha que representa en 32,11 % del área actual. Constatar además, que en los cuatro años precedentes no se han modificado las Normas en tal sentido.

Además, el artículo 58 de la L.U.C.yL. determina que:

“Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos”

El R.U.C.yL. apoya este concepto, en su artículo 169, de la siguiente manera: “Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.”

Se entiende que claramente nos encontramos en esta situación.

---

M O D I F I C A C I Ó N    n º 2 / 2 0 1 2    d e    l a s    N O R M A S  
S U B S I D I A R I A S    M U N I C I P A L E S    d e    C A B R E R I Z O S

**6. OBJETO de la MEMORIA VINCULANTE**

La presente memoria vinculante de la Modificación nº 2/2012 de las Normas Subsidiarias municipales de Cabrerizos tiene por objeto describir, y justificar, los cambios que se pretenden, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 169.3 del RUCyL.

Se evidenciará su conveniencia, acreditando su interés público, se identificará y justificará pormenorizadamente las determinaciones de las Normas Subsidiarias municipales de Cabrerizos que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto, y se analiza la influencia sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación vigentes y sobre la ordenación general vigente.

Respecto al primero de los objetivos, lo referido al Sector U Ur 8, el interés público de la Modificación viene garantizado por el hecho de dar amparo legal al desarrollo urbanístico que ha quedado sin efecto por sentencia firme de los tribunales, pero que en si mismo cumplió con todo el proceso urbanístico en vigor en el momento que se tramitó.

Se pretende reproducir la situación urbanística configurada por el Plan Parcial del Sector U Ur 8 hasta ahora en vigor, recogiendo además los cambios que la aprobación de varios Estudios de Detalle han ido produciendo.

En cualquier caso, el análisis de todas las circunstancias que justifican esta Modificación, se incluyen en un apartado específico.

En lo que afecta al segundo de los objetivos, su conveniencia e interés público se sustenta en la necesidad de realizar adaptaciones del texto normativo vigente ante las problemáticas, contradicciones, vacíos o dificultad de cumplimiento que se han detectado durante su aplicación, procurando aclarar, homogenizar y simplificar conceptos.

Las determinaciones que se alteran, se consideran perfectamente identificadas a lo largo del presente documento.

Se entiende no aplicable, en este contexto concreto, los artículos 171, 172 y 173 del RUCyL, ya que no se producen modificaciones de los ámbitos de gestión o de los plazos para cumplir deberes, ni de espacios libres o equipamientos, ni tampoco se aumenta el volumen edificable o la densidad de población fijada ya en las Normas Subsidiarias.

Señalar, además, que se interpreta por su propio carácter, que no tiene afección sobre un posible modelo territorial, ni sobre la ordenación general vigente.



## **7. OPORTUNIDAD y CONVENIENCIA de la MODIFICACIÓN: JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA**

---

En este apartado se analizará de forma independiente lo referido a la modificación que afecta al Sector U Ur 8, y por otra parte aquellos cambios en las condiciones generales de la edificación de aplicación general.

### **7.1. MODIFICACIÓN relativa al SECTOR U.Ur-8**

---

#### **7.1.1. Situación actual del Sector U.Ur-8**

---

Como resulta de los archivos de planeamiento de la localidad, el Sector U.Ur-8 ocupa el noreste del núcleo urbano de Cabrerizos.

Se delimita al:

- Norte con el sector de suelo urbanizable con ordenación detallada U Ur 19 y con el sector de suelo urbanizable sin ordenación detallada U Ur 21.
- Este con suelo urbanizable sin ordenación detallada del sector U Ur 21
- Sur con el núcleo urbano del municipio de Cabrerizos. Colinda con el U UR 4, el ER 5 , el U UR 3 y con suelo rústico con protección paisajística.
- Oeste con suelo urbanizable con ordenación detallada del sector industrial urbano I UR 2

Engloba una superficie total de 33.632 m2, de acuerdo a la información obtenida del Plan Parcial que lo desarrollaba. De donde además se obtiene el dato de que son 500 las viviendas a las que da cabida.

Es significativo tener en cuenta que el U Ur 8 representa un cuarto de la superficie del hasta ahora considerado suelo urbano del municipio de Cabrerizos. Y que si sólo nos referimos al núcleo urbano este porcentaje se incrementa hasta llagar a un tercio.

Si nos referimos al número de viviendas, también se mantienen porcentajes muy similares.

El uso global del sector es residencial.

En la actualidad, la totalidad de solares privativos con dicho uso han sido inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre de sus legítimos dueños, teniendo constancia de transmisiones a favor de terceros adquirentes ajenos al procedimiento de reparcelación, habiendo obtenido a su favor licencias para construcciones en la mayor parte de los solares resultantes.

En los espacios de equipamientos, calificados con un uso deportivo, se concentran en una manzana de 16.458 m<sup>2</sup>. Es en ese lugar donde se ha ubicado el campo de fútbol municipal "Vicente del Bosque".

La reserva para infraestructuras y señalada con el número 2, se encuentra actualmente sin uso específico. Sin embargo la que se denominó 1, está ocupada por una emisora de radio.

Los 3.581 m<sup>2</sup> de equipamiento social se han destinado a la construcción de una residencia de mayores.

En la manzana 15 se reservó 5.127 m<sup>2</sup> para equipamiento escolar, y en la actualidad se encuentra la sección de educación primaria del centro rural agrupado "La Flecha". Tres parcelas, las número 8, 9 y 14, de manzana 14 se cedieron a la Consejería de Educación de la Junta de Castilla y León para la construcción del área de infantil del mismo centro.

En los 36.297 m<sup>2</sup> dedicados a espacios libres, nos encontramos el parque "Teso de la Cruz".

Todas las parcelas cuentan con acceso desde las vías a los servicios urbanos de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones. Gran parte de ellas, además tienen acceso a la red de conducción de gas que discurre por el municipio.

### **7.1.2. Antecedentes de mención en el Sector U.Ur-8**

---

El instrumento de planeamiento general en el municipio de Cabrerizos es la "**Revisión de las Normas Subsidiarias municipales**" (NN SS), redactadas por el arquitecto D. José Arribas Mínguez, y aprobadas definitivamente el 30 de noviembre de 1995.

El acuerdo de aprobación por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca, fue publicado el 10 de junio de 1996 en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP), y el 12 de junio de 1996 en el Boletín Oficial de Castilla y León (BOCYL).

Sin embargo la publicación del texto integro no se produjo hasta el 3 de septiembre de 2004, en el Boletín Oficial de la provincia de Salamanca.

Las NN SS clasificaban los terrenos del Sector U Ur 8, al que denominaba "Noreste" y asignaba una superficie de 13 Ha, como un suelo urbanizable.

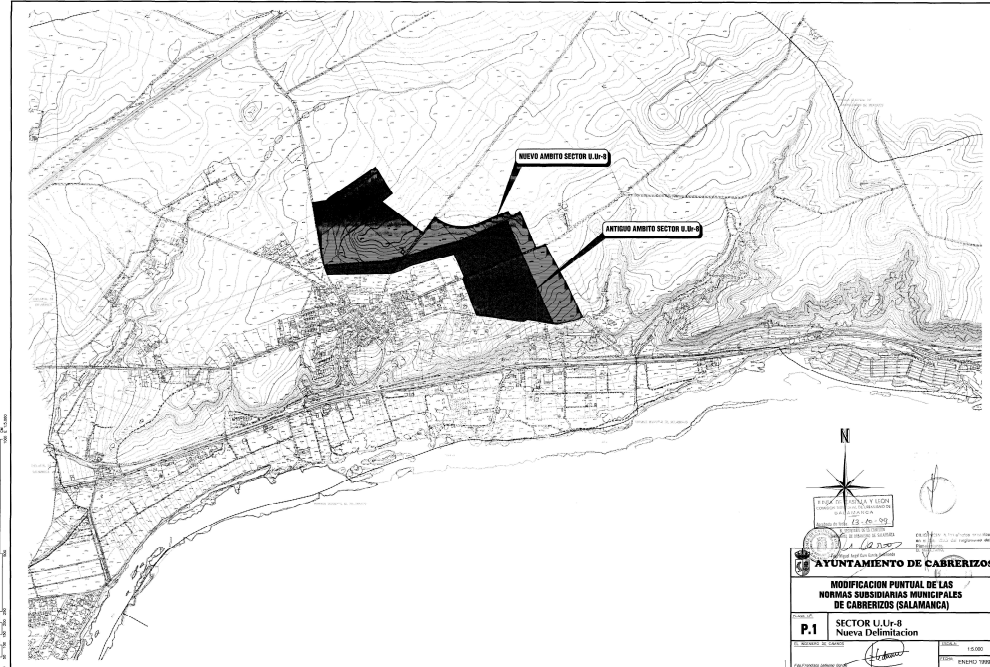


(Ver plano PI-2)

La ficha de parámetros urbanísticos, que nos encontramos en la Normativa, es la siguiente:

<b>PLAN PARCIAL U.Ur.-8</b>	<b>"NORESTE"</b>
Instrumento de ordenación	Plan Parcial
Uso global	Residencial
Densidad	12 viv/Ha
Superficie	13 Has
Usos incompatibles	Agrícola - ganadero
Parcela mínima	400 m2
Tipología	Aislada y pareada
Edificabilidad bruta	0.20 m2/m2
Ocupación de parcela	50 %
Altura máxima	II plantas y aprovechamiento bajo cubierta 7,00 m
Aparcamiento	2 plazas por vivienda
Cesiones y reservas	Las marcadas por la Ley del Suelo. (Anexo del Reglamento de Planeamiento) y la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo

El día 13 de octubre de 1999, por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca se aprueba una Modificación que afecta a estos terrenos. Se delimita de nuevo el Sector, hasta incluir una superficie total de 33,3 Ha.



(ver plano PI-3)

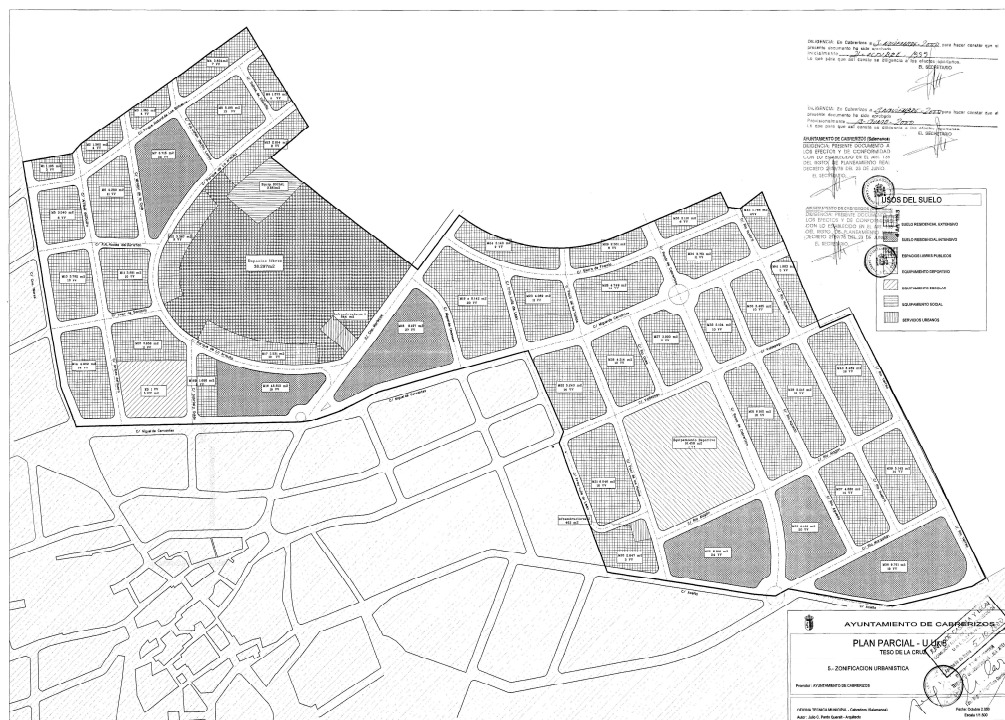
Además se alteran algunos parámetros, quedando establecidos de la siguiente manera:

PLAN PARCIAL U.Ur.-8	"NORESTE"	
Instrumento de ordenación	Plan Parcial	
Uso global	Residencial	
Densidad	15 viv/Ha	*
Superficie	33,3 Has	*
Usos incompatibles	Agrícola - ganadero	
Parcela mínima	300 m <sup>2</sup>	*
Tipología	Aislada y pareada	
Edificabilidad bruta	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	*
Ocupación de parcela	50 %	
Altura máxima	11 plantas y aprovechamiento bajo cubierta 7,00 m	
Aparcamiento	2 plazas por vivienda	
Cesiones y reservas	Las establecidas en la normativa vigente	

\* Parámetros que ven modificados

Para concretar la ordenación detallada se redacta por el arquitecto D. Julio C. Pardo Queralt, y por encargo del Ayuntamiento de Cabrerizos, un **Plan Parcial**, que fue aprobado en la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo celebrada el día 5 de octubre de 2000.

El lunes 15 de enero de 2001, en el BOCyL se publica el acuerdo de 5 de octubre de 2000, de la Comisión Territorial de Urbanismo, y la memoria vinculante y las normas urbanísticas del instrumento aprobado, entendiendo como tales los documentos escritos de carácter normativo y una relación de los demás documentos tanto escritos como gráficos que integran el Plan Parcial, de acuerdo a lo determinado en el artículo 61 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.



(ver apartado 12. Anexos)



La ficha de parámetros urbanísticos de aplicación se incluye en el apartado que define las "Condiciones de volumen de edificación", dentro de las "Ordenanzas reguladoras" del Plan Parcial:

Instrumento de ordenación	Plan parcial		
Instrumento de gestión	Proyecto de actuación		
Sistema de actuación	Preferentemente cooperación		
Usos urbanísticos	Uso global	Residencial	
	Otros usos	Según tabla de compatibilidad de usos *	
	Usos incompatibles	Agrícola - ganadero	
Densidad de viviendas	15 viv/Ha		
Superficie del sector	333.632 m <sup>2</sup>		
Parcela mínima	300 m <sup>2</sup>		
Frente mínimo parcela	12 m		
Tipología	Aislada, pareada y agrupada		
Retranqueo mínimo	Fachada	6 m	
	Resto linderos	3 m	
Edificabilidad	Global	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	Neta deducida	Suelo residencial	0,4564 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		Equipamiento público	0,46 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		Infraestructuras públicas	0,46 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Equipamiento en espacios libres	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Ocupación de parcela	50 %		
Altura máxima	7,00 m (Aprovechamiento bajo cubierta)		
Aparcamiento	Uso privado	974 plazas	
	Uso privativo	2 plazas por vivienda	
		1plz/100m <sup>2</sup> sup.constrd en uso compatible	
Cesiones y reservas	Las marcadas por la Ley de Urbanismo de Castilla y León.		
	Equipamiento escolar	5.127 m <sup>2</sup>	
	Equipamiento social	3.581 m <sup>2</sup>	
	Equipamiento deportivo	16.458 m <sup>2</sup>	
	Reserva infraestructuras 1 – Servicios urbanos	844 m <sup>2</sup>	
	Reserva infraestructuras 1 – Servicios urbanos	463 m <sup>2</sup>	
	Total equipamientos	62.770 m <sup>2</sup>	
	Total espacios libres	36.297 m <sup>2</sup>	
Viales	88.126 m <sup>2</sup>		

\* Cuadro de compatibilidad de usos

Usos		Tipología	Tipo de suelo según la zonificación del Plan					Requisitos específicos	Otras exigencias
Uso global	Uso pormenorizado		Residencial	Equip. Social	Equip. deportivo	Equip. escolar	Res. Infraest		
Residencial	Vivienda unifamiliar	Entremedianeras	I	I	I	I	I		
		Aislada	P	I	I	I	I		
		Pareada	A	I	I	I	I	PC/EC	
		Adosada	A	I	I	I	I	PC/EC	
	Vivienda colectiva	Agrupada	A	I	I	I	I	ED-ZRIPC	
		Entremedianeras	I	I	I	I	I		
		Agrupado	A	I	I	I	I	ED-ZRIPC	
Vivienda vinculada		I	I	P	P	I			
Agrario	En general		I	I	I	I			
Industrial	En general		I	I	I	I			
	Talleres de servicio								
	1ª Categoría	Entremedianeras	I	I	I	I	I		
		Suburbana	I	I	I	I	I		
Terciario	1ª Categoría	Entremedianeras	I	I	I	I	I		
		Suburbana	P	P	P	P	P	AP	AC
	2ª Categoría		A	A	A	I	I	ED	AC
Equipamiento	1ª Categoría	Entremedianeras	I	I	I	I	I		
		Asilada	P	P	P	P	P		AC
		Aislada	A	P	P	P	P	ED-RPP	AC

I            Uso incompatible

P            Uso permitido

A            Uso autorizable

PC          Proyecto conjunto

EC          Escritura de colindancia

ED          Estudio de Detalle

ZRIPC      En caso de zonas residenciales intensivas sólo se precisará la presentación de proyecto conjunto

RPP        En caso de zonas de reserva previstas en el plan, se entenderá permitido

AP          Asociado al principal    Edificabilidad máxima 40 % del total

AC          Actividad clasificada

MODIFICACIÓN n.º 2/2012 de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES de CABRERIZOS





Una vez finalizada la etapa de planeamiento, se acomete la etapa de **GESTIÓN URBANÍSTICA**.

En principio, la Arquitecto D<sup>a</sup> Ana Beatriz Hernández Alonso, redacta un documento denominado "**Proyecto de modificación de delimitación de unidades de actuación urbanística**", que se aprueba en el Pleno celebrado el 18 de enero de 2001. Su publicación se efectúa en el BOP nº 64 del viernes 30 de marzo de 2001.

En esa misma sesión se aprueba definitivamente también el **Proyecto de urbanización** del sector, suscrito por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Francisco Ledesma García. Su publicación se efectúa en el BOCyL nº 87, del lunes 7 de mayo de 2001.

El **Proyecto de actuación nº 1**, correspondiente a las **unidades de actuación 1 y 2**, redactado por la Arquitecto D<sup>a</sup> Ana Beatriz Hernández Alonso, fue aprobado definitivamente en el Pleno del 19 de abril de 2001. Siendo su publicación en el BOP nº 99, el jueves 24 de mayo de 2001.

Más adelante, el 28 de junio de 2001, por acuerdo del Pleno también se aprueba definitivamente el **Proyecto de actuación urbanística nº 2**, de la Unidad de actuación 3. Fue redactado por la misma arquitecto, y publicado en el BOP nº 171 del martes 4 de septiembre de 2001.

El 1 de febrero de 2003, será aprobado definitivamente el **Proyecto modificado nº 1 de urbanización**, referido a las **unidades 1 y 2**, y firmado por D. Francisco Ledesma García. El anuncio de esta circunstancia fue incluido en el BOCyL nº 35 del jueves 20 de febrero de 2003.

Posteriormente, en el Pleno de 10 de abril de 2003, se aprueba definitivamente el **Proyecto modificado nº 1 de urbanización del sector**, que afecta a las **unidades de actuación nº 3**. Se publica en el BOCyL nº 86 del jueves 8 de mayo de 2003.

Por distintos actos firmes de mayo de 2003, se procedió formalmente a la recepción de la urbanización en lo que respecta al Parque Teso de la Cruz (Acta de 2 de mayo de 2003) y a la recepción de la urbanización de las unidades 1, 2 y 3 del Sector (Actas de 23 de mayo de 2003).

En el Pleno del Ayuntamiento de Cabrerizos, de fecha 11 de marzo de 2004, cuyo acuerdo se publica en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 81 de fecha 30 de abril de 2004, se aprueba definitivamente el "Proyecto Complementario de Urbanización de Sector U Ur 8 Teso de la Cruz de Cabrerizos", redactado también por D. Francisco Ledesma García. La impugnación judicial de este Proyecto, como ahora se expondrá, está en la base de la necesidad de re-implantar la ordenación detallada del entero Sector U Ur 8.

Para finalizar este proceso en el Pleno de 14 de octubre de 2004, se aprueba el **Modificado nº 1 del Proyecto de actuación urbanística nº 1 y 2**, redactado por el arquitecto D. Francisco López Cordon San Segundo, que afectaba a las tres unidades de actuación. Fue publicado en el BOP nº 208 del miércoles 27 de octubre de 2004, el acuerdo.

---

M O D I F I C A C I Ó N      n º 2 / 2 0 1 2      d e   l a s   N O R M A S  
S U B S I D I A R I A S      M U N I C I P A L E S      d e   C A B R E R I Z O S

También se han ido aprobando en el Sector otros instrumentos de planeamiento de desarrollo:

- **Estudio de detalle** para la ordenación detallada en la parcela resultante de la agrupación de las parcelas 1/8/9/10/11 de la **manzana 6**, con la transferencia de una vivienda de las parcelas 9/10 de la manzana 40, en el sector U.Ur-8 "Teso de la Cruz" de Cabrerizos (Salamanca)"

Expediente 6/2003

Redactor D. Jacinto Bolao García Arquitecto Estudio de Arquitectura LUJA

Fechado Diciembre de 2002

Promotor Promociones y reformados Criado, S.L.

Objeto Manzana M 6 Parcelas P 1 P 8 P 9 P 10 P 11  
M 40 P 9 P 10

Objetivo "Es objeto del presente Estudio de Detalle que por parte de la Sociedad Promociones y Reformas Criado, S.L. mediante la agrupación de sus cinco parcelas y la incorporación del derecho adquirido de una vivienda, pueda construir en el terreno agrupado seis viviendas unifamiliares pareadas, obteniendo así el máximo aprovechamiento que permite la Normativa del sector, al cumplirse las condiciones establecidas en el mismo"

	Parcela	Superficie	Edificabilidad	Sup.edificable	nº viviendas
Estado inicial	M 6 P1	427,80 m2	0,4565 m2/m2	195,25 m2	1
	M 6 P8	413,30 m2	0,4565 m2/m2	188,63 m2	1
	M 6 P9	412,50 m2	0,4565 m2/m2	188,27 m2	1
	M 6 P10	412,50 m2	0,4565 m2/m2	188,27 m2	1
	M 6 P11	412,50 m2	0,4565 m2/m2	188,27 m2	1
	M 40 P 9	361,40 m2	0,4564 m2/m2	164,94 m2	1
	M 40 P 10	353,80 m2	0,4564 m2/m2	161,47 m2	1
Estado modificado	M 6 P1	348,60 m2	0,4565 m2/m2	159,10 m2	1
	M 6 P8	345,00 m2	0,4565 m2/m2	157,46 m2	1
	M 6 P9	346,25 m2	0,4565 m2/m2	158,03 m2	1
	M 6 P10	346,25 m2	0,4565 m2/m2	158,03 m2	1
	M 6 P11	346,25 m2	0,4565 m2/m2	158,03 m2	1
	M 6 P 12	346,25 m2	0,4565 m2/m2	158,03 m2	1
	M 40 P 9 y 10	715,20 m2	0,4564 m2/m2	326,42 m2	1

Aprobación Inicial Resolución alcaldía nº 13/02/2003, 7 de febrero de 2003  
BOP nº 38 Martes, 25 de febrero de 2003  
BOCYL nº 35 Jueves, 20 de febrero de 2003

Aprobación Definitiva Comisión de Gobierno de 27 de marzo de 2003  
BOP nº 83 Lunes, 5 de mayo de 2003

MODIFICACIÓN n.º 2 / 2012 de las NORMAS  
SUBSIDIARIAS MUNICIPALES de CABRERIZOS

- **Estudio de detalle** de la **manzana M 25** del Sector U.Ur-8

Expediente 150/2003

Redactor Pablo Nuñez Paz

Fechado Marzo de 2003

Visado 23 de mayo de 2003

Promotor Grombalía C.B.T. S.L.

Objeto M 25

Objetivo "La manzana M 25 tiene una asignación de uso pormenorizado (plano nº 5 zonificación urbanística) residencial intensivo. Por tanto para el desarrollo de la manzana, según el cuadro de compatibilidad de Uso residencial 3.7 del Plan parcial de referencia, y teniendo en cuenta que se han segregado las parcelas P 2 y P 3, hace falta redactar el presente Estudio de Detalle que defina las condiciones urbanísticas de las tres parcelas que constituyen la manzana M 25"

	Parcela	Superficie	Edificabilidad	Sup.edificable	nº viviendas	Uso residencial
Estado inicial	M 25	8.930,20 m2	0,4564 m2/m2	4.075,74 m2	24	Intensivo
Estado modificado	M 25 P 1	7.924,19 m2	0,4564 m2/m2	3.616,60 m2	22	Intensivo
	M 25 P 2	498,34 m2	0,4564 m2/m2	227,44 m2	1	Extensivo
	M 25 P 3	507,67 m2	0,4564 m2/m2	231,70 m2	1	Extensivo

Aprobación Inicial Resolución de alcaldía nº 50/04/2003 3 de abril de 2003

BOP nº 71 Lunes, 14 de abril de 2003

BOCYL nº 78 Viernes, 25 de abril de 2003

Aprobación definitiva Pleno de la Corporación 18 de septiembre de 2003

BOP nº 191 Lunes, 6 de octubre de 2003

- Acuerdo de Pleno de la Corporación de 18 de septiembre de 2003 aprobación definitiva de "**Estudio de detalle** para la reordenación del número de viviendas entre las parcelas iniciales **M2-1, M 2-2, M2-3, M2-4, M39-2, M39-3, M39-4, M39-5, M39-6, M40-6, M40-7, M40-8, M40-14, M40-15, M22-11, M22-12**, como parcelas donantes, y la parcela M36-2, como parcela receptora, todas ellas pertenecientes al ámbito del Sector U.Ur-8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cabrerizos (Salamanca), según el Plan Parcial y el Proyecto de Actuación correspondientes"

Expediente 329/2003  
Redactor D. Miguel Mayoral Dorado  
Visado 20 de agosto de 2003 Colegio Oficial de Arquitectos de León (COAL)  
Fechado Julio de 2003  
Promotor "Promociones y construcciones Eurocabrerizos, S.L."  
Objeto Manzana M 2 Parcelas P 1 P 2 P 3 P 4  
M 22 P 11 P 12  
M 36 P 2  
M 39 P 2 P 3 P 4 P 5 P 6  
M 40 P 6 P 7 P 8 P 14 P 15

Objetivo "El objetivo del presente Estudio de Detalle es, de conformidad con lo previsto en el artículo 6.2, "Estudios de Detalle", de las ordenanzas del Plan Parcial del sector U Ur 8 de Cabrerizos, la reordenación del número de viviendas entre distintas propiedades afectadas, todas ellas pertenecientes al ámbito del sector..."  
"En ningún caso se aumenta el número máximo de viviendas asignadas por el Plan Parcial al sector, únicamente se reordena su ubicación entre las manzanas afectadas; tampoco se altera la edificabilidad que tales manzanas tienen asignada, ni la de las parcelas resultantes de la reordenación, puesto que este aprovechamiento opera según el índice aplicable a la superficie neta. El resto de las determinaciones urbanísticas del Plan parcial, como son las relativas a parcela mínima, ocupación y retranqueos, se siguen cumpliendo en la reordenación que se propone en este Estudio de Detalle. Tampoco se alteran las condiciones de colindancia respecto a otras propiedades."

	Parcela	Superficie	Edificabilidad	Sup. edificable	nº viviendas	Uso residencial
Estado inicial	M 2 P 1		0,4564 m2/m2		1	Extensivo
	M 2 P 2		0,4564 m2/m2		1	Extensivo
	M 2 P 3		0,4564 m2/m2		1	Extensivo
	M 2 P 4		0,4564 m2/m2		1	Extensivo
	M 22 P 11		0,4564 m2/m2		1	Extensivo
	M 22 P 12		0,4564 m2/m2		1	Extensivo
	M 36 P 2	5.599,00 m2	0,4564 m2/m2	2.555,38 m2	9	Intensivo
	M 39 P 2		0,4564 m2/m2		1	Extensivo
	M 39 P 3		0,4564 m2/m2		1	Extensivo
	M 39 P 4		0,4564 m2/m2		1	Extensivo
	M 39 P 5		0,4564 m2/m2		1	Extensivo
	M 39 P 6		0,4564 m2/m2		1	Extensivo
	M 40 P 6		0,4564 m2/m2		1	Extensivo
	M 40 P 7		0,4564 m2/m2		1	Extensivo
	M 40 P 8		0,4564 m2/m2		1	Extensivo
M 40 P 14		0,4564 m2/m2		1	Extensivo	
M 40 P 15		0,4564 m2/m2		1	Extensivo	

MODIFICACIÓN n.º 2 / 2012 de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES de CABRERIZOS



	M 2P 1-2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo		
	M 2P 3-4	0,4564 m2/m2	1	Extensivo		
	M 22 P11-12	0,4564 m2/m2	1	Extensivo		
	M 36 P 2	5.599,00 m2	0,4564 m2/m2	2.555,38 m2	16	Intensivo
Estado modificado	M 39 P 2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo		
	M 39 P 3	0,4564 m2/m2	1	Extensivo		
	M 39 P 4	0,4564 m2/m2	1	Extensivo		
	M 40 P 6	0,4564 m2/m2	1	Extensivo		
	M 40 P 7	0,4564 m2/m2	1	Extensivo		
	M 40 P14-15	0,4564 m2/m2	1	Extensivo		

Aprobación	Inicial	Resolución alcaldía nº 129/08/2003,	4 de agosto de 2003
		BOP nº 169	Martes, 2 de septiembre de 2003
		BOCYL nº 154	Miércoles, 13 de agosto de 2003
Aprobación	Definitiva	Pleno de la Corporación de	18 de septiembre de 2003
		BOP nº 191	Lunes, 6 de octubre de 2003

- **"Modificado de Estudio de Detalle**, en Plan Parcial U.Ur-8"

Redactor D. Francisco López Cordón San Segundo

Fecha Noviembre de 2003

Promotor Ayuntamiento de Cabrerizos

Objeto Manzana M 22 Parcelas P 1 P 14  
M 25 P 2 P 3  
M 28 P 1 P 11 P 12 P 13 P 14  
M 30 P 1 P 2  
M 31 P 3 P 4  
M 36 P 1 P 2  
M 40 P 1 P 2 P 3 P 4  
P 5 P 16 P 17 P 18

Objetivo "El objetivo del presente Modificado de Estudio de Detalle es la incorporación de las parcelas M25-2 y M 36-2 al ámbito de actuación y efectuar una reordenación de las parcelas afectadas para poder efectuar la transferencia de viviendas entre algunas parcelas y cumplir lo establecido en el convenio suscrito entre D. Félix Hernández González y el Ayuntamiento que, al no quedar reflejado en el Estudio de Detalle, ha motivado la presentación de la única alegación durante el periodo de información pública.

Las finalidades del presente documento se describen sucintamente a continuación:

1º Transferencia de 3 viviendas de la Manzana 30 residencial Intensivo del modo siguiente: una vivienda a M 25 – 2 y dos viviendas a M 36-2.

M O D I F I C A C I Ó N n º 2 / 2 0 1 2 de l a s N O R M A S  
S U B S I D I A R I A S M U N I C I P A L E S de C A B R E R I Z O S

2º Cambio del tipo de zonificación en la Manzana 30 pasando de Residencial Intensivo a residencia Extensivo y reparcelación de la misma.

3º Cambio de ubicación de algunas de las parcelas implicadas en el ámbito de actuación de la Modificación del Estudio de Detalle."

	Parcelas	Superficie	Edificabilidad	Sup. edificable	nº viviendas	Uso residencial
Estado inicial de las parcelas que varían sus parámetros urbanísticos	M 25 P 2	502,45 m2	0,4564 m2/m2	229,32 m2	1	Extensivo
	M 25 P 3	503,55 m2	0,4564 m2/m2	229,82 m2	1	Extensivo
	M 30 P 1	3.157,50 m2	0,4564 m2/m2	1.441,08 m2	10	Intensivo
	M 30 P 2	3.159,70 m2	0,4564 m2/m2	1.442,09 m2	10	Intensivo
	M 36 P 1	3.929,10 m2	0,4564 m2/m2	1.793,24 m2	10	Intensivo
	M 36 P 2	5.599,00 m2	0,4564 m2/m2	2.555,38 m2	16	Intensivo
Estado modificado de las parcelas que varían sus parámetros urbanísticos	M 25 P 2	342,25 m2	0,4564 m2/m2	156,20 m2	1	Extensivo
	M 25 P 3	332,35 m2	0,4564 m2/m2	151,68 m2	1	Extensivo
	M 25 P 4	331,40 m2	0,4564 m2/m2	151,25 m2	1	Extensivo
	M 30 P 1	310,00 m2	0,4564 m2/m2	141,48 m2	1	Extensivo
	M 30 P 2	319,00 m2	0,4564 m2/m2	145,59 m2	1	Extensivo
	M 30 P 3	350,50 m2	0,4564 m2/m2	159,97 m2	1	Extensivo
	M 30 P 4	374,50 m2	0,4564 m2/m2	170,92 m2	1	Extensivo
	M 30 P 5	397,50 m2	0,4564 m2/m2	181,42 m2	1	Extensivo
	M 30 P 6	496,40 m2	0,4564 m2/m2	226,56 m2	1	Extensivo
	M 30 P 7	522,40 m2	0,4564 m2/m2	238,42 m2	1	Extensivo
	M 30 P 8	315,00 m2	0,4564 m2/m2	143,77 m2	1	Extensivo
	M 30 P 9	315,00 m2	0,4564 m2/m2	143,77 m2	1	Extensivo
	M 30 P 10	314,90 m2	0,4564 m2/m2	143,72 m2	1	Extensivo
	M 30 P 11	314,90 m2	0,4564 m2/m2	143,72 m2	1	Extensivo
	M 30 P 12	314,90 m2	0,4564 m2/m2	143,72 m2	1	Extensivo
	M 30 P 13	342,20 m2	0,4564 m2/m2	156,18 m2	1	Extensivo
	M 30 P 14	350,00 m2	0,4564 m2/m2	159,74 m2	1	Extensivo
	M 30 P 15	350,00 m2	0,4564 m2/m2	159,74 m2	1	Extensivo
M 30 P 16	313,00 m2	0,4564 m2/m2	142,85 m2	1	Extensivo	
M 30 P 17	307,00 m2	0,4564 m2/m2	140,11 m2	1	Extensivo	
M 30 P 18	310,00 m2	0,4564 m2/m2	141,48 m2	1	Extensivo	
	M 36 P 1	3.929,10 m2	0,4564 m2/m2	1.793,24 m2	9	Intensivo
	M 36 P 2	5.599,00 m2	0,4564 m2/m2	2.555,38 m2	18	Intensivo

El resto de las parcelas afectadas por el Estudio de Detalle no modifican sus parámetros urbanísticos únicamente cambian de propiedad.

Aprobación	Inicial	Resolución alcaldía nº 193/11/2003	21 de nov de 2003
		BOP nº 232	Martes, 2 de diciembre de 2003
Aprobación	Definitiva	Pleno de la Corporación de 29 de enero de 2004	
		BOP nº 53	Miércoles, 17 de marzo de 2004

MODIFICACIÓN n.º 2 / 2012 de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES de CABRERIZOS

**- Estudio de detalle manzanas M30 y M36 Sector U.Ur-8 "Teso de la Cruz"**

Expediente 65/05  
 Redactor D. Ricardo Pérez Rodríguez-Navas  
 Fechado Agosto de 2004  
 Promotor D. Félix Hernández González y otros

Objeto Manzana M 30 Parcela P1N P2N P3N P4N P5N P6N  
 P7N P8N P9N P10N P11N P12N  
 P13N P14 N P15N P16N P17N P18N  
 M 36 P 1 P 2

Objetivo "...Modificar la ordenación detallada de la Manzana M 36..." "...y de la Manzana M 30"

	Parcela	Superficie	Edificabilidad	Sup. edificable	nº viviendas	Uso residencial	Tipología
Estado inicial de las parcelas que varían sus parámetros urbanísticos	M 36 P1	3.929,10 m2	0,4564 m2/m2	1.793,24 m2	9	Intensivo	
	M 36 P1	344,26 m2	0,4564 m2/m2	157,12 m2	1	Extensivo	Pareada
	M 36 P2	355,89 m2	0,4564 m2/m2	162,43 m2	1	Extensivo	Pareada
Estado modificado de las parcelas que varían sus parámetros urbanísticos	M 36 P3	540,00 m2	0,4564 m2/m2	246,46 m2	1	Extensivo	Aislada
	M 36 P4	540,00 m2	0,4564 m2/m2	246,46 m2	1	Extensivo	Aislada
	M 36 P5	324,00 m2	0,4564 m2/m2	147,87 m2	1	Extensivo	Pareada
	M 36 P6	324,00 m2	0,4564 m2/m2	147,87 m2	1	Extensivo	Pareada
	M 36 P7	642,60 m2	0,4564 m2/m2	293,28 m2	1	Extensivo	Aislada
	M 36 P8	858,35 m2	0,4564 m2/m2	391,75 m2	1	Extensivo	Aislada
El resto de las parcelas afectadas por el Estudio de Detalle no modifican sus parámetros urbanísticos únicamente cambian de propiedad.							

Aprobación Inicial Resolución alcaldía nº 175/10/2004 14 de octubre de 2004  
 BOP nº 214 Viernes, 5 de noviembre de 2004  
 BOCyL nº 71 Jueves, 14 de abril de 2005

La Gaceta Domingo, 24 de octubre de 2004

Aprobación Definitiva Pleno del Ayuntamiento, de 9 de junio de 2005  
 BOP nº 130 Jueves, 7 de julio de 2005

MODIFICACIÓN n.º 2 / 2012 de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES de CABRERIZOS

Y además, se ha concedido autorización para las siguientes reparcelaciones:

- Solicitante D<sup>a</sup> Mercedes Hernández Sánchez  
Expediente 124/2002  
Fecha Solicitud 254, presentada el 6 de marzo de 2002  
Objeto Manzana M 40 Parcela P 9  
Objetivo "...realizar la agrupación de las fincas 348 y 349 en una sola."

	Parcela	Superficie	Edificabilidad	nº viviendas	Uso residencial
Estado inicial	M 40 P 9	361,40 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 40 P 10	353,80 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
Estado	M 40 P 9-10	715,20 m2	0,4564 m2/m2	2	Extensivo

  
Autorización Resolución de alcaldía 12 marzo de 2002

- Solicitante D. Juan Blázquez González  
Expediente 54/2003  
Fecha Solicitud 212, presentada el 4 de febrero de 2003  
Objeto Manzana M 2 Parcela P 1 P 2  
Objetivo Agrupación de parcelas

	Parcela	Superficie	Edificabilidad	nº viviendas	Uso residencial
Estado inicial	M 2 P 1	340,20 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 40 P 10	338,60 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
Estado	M 40 P 9-10	678,80 m2	0,4564 m2/m2	2	Extensivo

  
Autorización Resolución de alcaldía nº 12/02/2003 de 6 de febrero de 2003

- Solicitante D. Jesús Terradillos García  
En representación del Obispado de Salamanca  
Expediente 494/03  
Documento "Agrupación y nueva segregación" "Parcela 1 a 8. Manzana 24. Urbanización U Ur 8 Teso de la Cruz. Cabrerizos"  
Fechado 10 de octubre de 2003  
Redactor D. Bonifacio Reyes Reyes  
Objeto Manzana M 24 Parcela P 1 P 2 P 3 P 4  
P 5 P 6 P 7 P 8  
Objetivo "...realizar la agrupación de las fincas 348 y 349 en una sola."

	Parcela	Superficie	Edificabilidad	nº viviendas	Uso residencial
Estado inicial	M 24 P 1	336,20 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 24 P 2	351,90 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 24 P 3	353,80 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 24 P 4	353,90 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 24 P 5	351,90 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 24 P 6	348,10 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 24 P 7	345,40 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 24 P 8	343,10 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo

MODIFICACIÓN n.º 2 / 2012 de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES de CABRERIZOS



Estado modificado	M 24 P 1	348,00 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 24 P 2	348,00 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 24 P 3	348,00 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 24 P 4	348,00 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 24 P 5	348,00 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 24 P 6	348,00 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 24 P 7	348,00 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 24 P 8	348,30 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo

Autorización Resolución de alcaldía nº 176/10/2003 de 16 de octubre de 2003

- Solicitante D. Sebastián Ruano Martín, en representación de Servicejo S.L.
- Expediente 504/03
- Fecha Solicitud de entrada 1328, registrada el 12 de noviembre de 2003
- Objeto Manzana M 7 Parcela P1
- Objetivo "la parcela situada en c/ parque Natural de las Batuecas (M7-1), con una superficie de 1.200 m2, deseo dividirla en dos parcelas de 600 m2 cada una"

	Parcela	Superficie	Edificabilidad	nº viviendas	Uso residencial
Estado inicial	M 7 P 1	1.200,00 m2	0,4564 m2/m2	4	Intensivo
Estado modificado	M7 P1/1	600,00 m2	0,4564 m2/m2	2	Intensivo
	M7 P1/2	600,00 m2	0,4564 m2/m2	2	Intensivo

Autorización Resolución de alcaldía nº 187/11/2003 de 11 de noviembre de 2003

- Solicitante D. Fidel Segur Gomara y Dª Julia Nieto Salgado
- Expediente 252/05
- Fecha Solicitud número 855, registrada el 5 de julio de 2005
- Documento "Segregación y agrupación de parcelas en Cabrerizos (Salamanca)"
- Redactores Guinea y Patricio Arquitectos S.L.  
Dª Ana Beatriz Hernández Alonso
- Objeto Manzana M 5 Parcela P 1 P 8
- Objetivo "Siendo propietarios de dos parcelas situadas en el Camino de los Villares dentro del Sector U Ur 8 del municipio de cabrerizos, parcela M 5-1 y M 5-8, es de nuestro interés segregar la superficie denominada como A1 de 79,57 m2 de la parcela M5-8 para su posterior agrupación a la parcela M5-1"

MODIFICACIÓN nº 2 / 2012 de las NORMAS  
SUBSIDIARIAS MUNICIPALES de CABRERIZOS



	Parcela	Superficie	Edificabilidad	nº viviendas	Uso residencial
Estado inicial	M 5 P 1	434,20 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 5 P 8	429,34 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
Estado modificado	M 5 P 1	513,77 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 5 P 8	349,77 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
Autorización	Resolución de alcaldía		nº 173/08/2005	de 11 de agosto de 2005	

- Solicitante D. Joaquín Varas Alonso  
En representación de Isovillas S.L.
- Expediente 59/06
- Fecha Solicitud 493, presentada el 14 de febrero de 2006
- Objeto Manzana M 34
- Objetivo "Agregación y nueva segregación de los solares que integran la manzana 34 al objeto de disminuir el número de solares y viviendas inicialmente prevista hasta las 10 unidades"  
"...se renuncia expresamente a la vivienda restante"  
"...realizar la agrupación de las fincas 348 y 349 en una sola."

	Parcela	Superficie	Edificabilidad	nº viviendas	Uso residencial
Estado inicial	M 34 P 1	303,50 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 34 P 2	306,30 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 34 P 3	306,30 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 34 P 4	306,30 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 34 P 5	305,30 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 34 P 6	305,50 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 34 P 7	326,70 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 34 P 8	316,10 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 34 P 9	316,10 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 34 P 10	316,10 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 34 P 11	393,85 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
Estado modificado	M 34 P 1	352,14 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 34 P 2	357,28 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 34 P 3	357,28 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 34 P 4	357,28 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 34 P 5	370,55 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 34 P 6	334,58 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 34 P 7	337,24 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 34 P 8	337,24 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 34 P 9	337,24 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 34 P 10	361,22 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
Autorización	Resolución de alcaldía		nº 044/02/2006	de 28 de febrero de 2006	

MODIFICACIÓN nº 2 / 2012 de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES de CABRERIZOS



- Solicitante D. José María Martín Mateos  
En representación de Aurelma, S.L.
- Expediente REF INUR/08
- Fecha Solicitud 810, presentada el 9 de junio de 2008
- Objeto Manzana M 19 Parcela P 1 P 20
- Objetivo "Reconocimiento de una leve variación de superficie de las parcelas 1 y 20 en la manzana 19, Sector U Ur 8"

	Parcela	Superficie	Edificabilidad	nº viviendas	Uso residencial
Estado inicial	M 19 P 1	322,60 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 19 P 20	312,50 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
Estado modificado	M 19 P 1	317,55 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo
	M 19 P 20	317,55 m2	0,4564 m2/m2	1	Extensivo

- Certificado Certificado de secretario-interventor del Ayuntamiento de Cabrerizos, de 6 de junio de 2008

---

Se advierte que en la medida de lo posible, en la información gráfica que forma parte de este documento, se mantendrá la numeración de las parcelas que figura en todos estos documentos, con el fin de evitar confusiones en la denominación.

---

Para finalizar con el planteamiento de la situación, explicar, tal y como ya se ha apuntado, que la Comunidad de propietarios "Urbanización Las Dunas de Montellano" de Cabrerizos, interpuso recurso, ante el Juzgado de lo Contencioso administrativo número 1 de Salamanca, contra el acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Cabrerizos, de fecha 11 de marzo de 2004, por el que se aprobaba definitivamente el "Proyecto Complementario de Urbanización del Sector U UR 8 Teso de la Cruz de Cabrerizos". Pretendiéndose por la parte actora en la demanda que se declarara la nulidad de pleno derecho de:

- a) El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca por el que se aprobaba definitivamente el Plan Parcial del Sector U Ur 8 "Teso de la Cruz".
- b) El acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cabrerizos por el que se aprobaba definitivamente el Proyecto de Urbanización del Sector U. Ur-8
- c) Los acuerdos del Pleno del Ayuntamiento de Cabrerizos por los que se aprobaban los Proyectos modificados del Proyecto de Urbanización del Sector U Ur 8 "Teso de la Cruz" de Cabrerizos.
- d) El acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cabrerizos por el que se aprobaba definitivamente el " Proyecto Complementario de Urbanización de Sector U UR 8 Teso de la Cruz de Cabrerizos".

El Juzgado de lo Contencioso administrativo número 1 de Salamanca dicta sentencia número 267, de 31 de julio de 2006, cuya parte dispositiva dice en lo referente a esta cuestión, que: *"Estimando parcialmente el recurso contencioso administrativo interpuesto por la Procuradora Sra. Pérez Rojo, en representación de la Comunidad de Propietarios "Urbanización Las Dunas de Montellano, contra el **Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cabrerizos de 11-03-2004 que aprobaba definitivamente el Proyecto Complementario de Urbanización del Sector U Ur 8 Teso de la Cruz de Cabrerizos publicado en el B.O.P. de 30-04-2004, declaro que la resolución recurrida no es conforme a derecho, procediendo a su anulación, sin que proceda anular el resto de acuerdos recurridos indirectamente y sin hacer expreso pronunciamiento en cuanto a las costas del presente recurso.***

*Una vez firme la presente sentencia, plantéese cuestión de ilegalidad del acuerdo que aprueba el Plan Parcial del Sector U Ur 8 "Teso de la Cruz de Cabrerizos conforme a lo dispuesto en el Fundamento de derecho quinto de la misma. Frente a esta sentencia, cabe recurso de apelación que deberá interponerse en el plazo de quince días siguientes a su notificación para ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en Valladolid."*

Posteriormente la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, falla en lo relevante a este asunto "Que estimando la presente cuestión de ilegalidad registrada con el número 673/07 y planteada por el Juzgado de lo Contencioso administrativo número 1 de Salamanca por auto de 6 de octubre de 2006, dictado en el procedimiento ordinario seguido ante dicho Juzgado con el número 46/2005, debemos declarar y declaramos **nulo de pleno derecho el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca** de 5 de octubre de 2000, publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León número 28 de 8 de febrero de 2001, **que aprobó definitivamente el Proyecto de Plan Parcial U Ur 8 "Teso de la Cruz" de Cabrerizos.**"

Presentado recurso de casación ante el Tribunal Supremo, la Sección Quinta de la Sala Contencioso-Administrativo, falla –en fecha 29 de noviembre de 2011- en lo que pudiera aquí interesar; "Que, con desestimación de todos los motivos al efecto invocados, debemos declarar y declaramos que **no ha lugar al recurso de casación** interpuesto por la Procuradora Doña María Isabel Torres Ruiz, en nombre y representación del Ayuntamiento de Cabrerizos, contra la sentencia pronunciada, con fecha 5 de octubre de 2007, por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, en la cuestión de ilegalidad número 673 de 2007 planteada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número uno de Salamanca en el procedimiento ordinario seguido ante éste con el número 46 de 2005, con imposición al referido Ayuntamiento recurrente de las costas procesales causadas." A fecha de hoy, no consta que la Sentencia haya sido publicada en la forma legalmente exigible (artículo 72.2 LJCA).

Es evidente, pues, que por efecto directo de la Sentencia dictada dentro de la Cuestión de ilegalidad y en correcta ejecución de la misma, al haberse anulado el Plan Parcial en su integridad, el Sector U.Ur-8 ha quedado sin ordenación detallada, lo que exige que el Municipio proceda a aprobar una ordenación en sustitución de la anulada (bien que no por motivos de invalidez, sino de falta de eficacia del Planeamiento general que debiera desarrollar), lo que justifica, por sí sólo, la necesidad de tramitar esta Modificación por los motivos que más adelante se exponen, en tanto que es la única vía legalmente posible para conciliar el interés general, el respeto a los derechos consolidados de los terceros afectados, el deber de acatar y ejecutar la Sentencia y el modo de dotar nuevamente de ordenación detallada a unos terrenos que están consolidados en su mayor parte.

### **7.1.3. Los efectos del fallo anulatorio del Plan Parcial**

No ofrece duda la corrección material de la doctrina sustentada en las Sentencias del TSJ de Castilla y León y su confirmación en Casación respecto del Plan Parcial del Sector U.Ur-8 de Cabrerizos. Tampoco tendría ahora utilidad alguna, una vez zanjada la cuestión en casación, discutirla. En esta Memoria se deben clarificar, primero, los efectos de la anulación, a título de nulidad radical, absoluta, del planeamiento parcial del Sector para, en segundo término, justificar la necesidad de tramitar esta Modificación para dotar nuevamente de ordenación a tales terrenos.

Partiendo de esa premisa, debe abordar el Ayuntamiento de Cabrerizos una primera – y crucial- cuestión. Si el Plan Parcial ha sido anulado en su integridad, ¿en qué situación quedan, cómo les afecta esa declaración de nulidad radical de pleno Derecho a los actos posteriores de ejecución y desarrollo de dicho Plan anulado?. Es notorio que se ha anulado el Plan Parcial en su integridad (Memoria, Ordenanzas, Planos,...), esto es, no sólo el Acuerdo de la CTU por el que el mismo se aprobó; ahora bien, como el Plan se aprobó en el año 2000 y durante los doce años de vigencia del mismo ha dado cobertura a un desarrollo urbanístico completado en su fase de urbanización y muy avanzado en la fase de construcción de los solares resultantes, debe en primer término analizarse en qué situación se encuentran –tras el fallo judicial- esos actos de gestión, aplicación y ejecución del Planeamiento anulado que surgieron al mundo del Derecho durante esos doce años y que no han sido objeto de ningún recurso judicial y que carecen de expreso pronunciamiento en los fallos judiciales referidos.

Antes de proseguir con esta cuestión, se hace preciso recordar una verdad urbanística unánimemente aceptada: el valor reglamentario de los Planes. Esto es, **los Planes no son actos administrativos, sino normas** (así lo recuerda, con cita de numerosos fallos previos, la Sentencia del TSJ de Castilla y León, Sala de Valladolid, de fecha 29 de diciembre de 2000).

Y traemos a colación este elemental recordatorio por un dato que es importante resaltar: el distinto alcance de la nulidad absoluta o de pleno Derecho según que la misma afecte a actos administrativos o a normas.

Es una afirmación doctrinal muy autorizada la que afirma que en el Derecho Administrativo es una regla general pacífica que la anulación de una norma en cuya aplicación se hayan dictado actos administrativos firmes no determina la nulidad de dichos actos, sin perjuicio de que pueda ponerse en marcha el procedimiento de revisión de oficio de los actos aplicativos del Reglamento anulado si la desaparición de éste supusiese una nulidad de pleno derecho para dichos actos.

La inicial configuración de esta regla doctrinalmente generalizada se hizo derivar del artículo 120 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 1958, precepto aplicado también a los recursos contencioso-administrativos. Son muestras de esta abundante línea jurisprudencial, las sentencias citadas en la STSJ Castilla y León 34/2012 de 16 de enero:

“la STS de 26 junio 1989 señaló que la anulación judicial de una norma equivale al acto de derogación y, en consecuencia, tiene idéntico alcance general, según se ha tenido ocasión de explicar en innumerables sentencias, desde la de 21 octubre 1986 a la que lleva fecha 6 octubre 1988, entre muchas cuya mención contiene esta última resolución. No se trata, pues, hablando con propiedad, de una eficacia “*erga omnes*” lo cual supone precisamente un pronunciamiento singular dotado de fuerza expansiva como se dijo en la STS de 25 octubre 1984. Se está en presencia simplemente de la desaparición de una norma jurídica y su efecto tan inmediato como automático consiste en dejar sin cobertura los actos administrativos de aplicación individual. Las conclusiones expuestas aparecían previstas en el artículo 120 de la Ley de Procedimiento Administrativo, cuyo párrafo 1 equipara anulación a derogación (o reforma) de las disposiciones generales”.

La aplicación de esta regla, muy moldeada en constante y numerosa doctrina jurisprudencial, aparece hoy recogida en el artículo 73 LJCA en los siguientes términos: “*Las sentencias firmes que anulen un precepto de una disposición general no afectarán por sí mismas a la eficacia de las sentencias o actos administrativos firmes que lo hayan aplicado antes de que la anulación alcanzara efectos generales, salvo en el caso de que la anulación del precepto supusiera la exclusión o la reducción de las sanciones aún no ejecutadas completamente*”.

Pues bien, la aplicación de la regla señalada ha sido continua en la jurisprudencia contencioso-administrativa, comenzando por su apreciación en materia tributaria. Referimos ahora, como resumen de la misma, en cuanto doctrina general, la STS de 19-12-2011 (recurso de casación num. 2884/10), que expresa en su FD tercero la manera de entender tal cuestión el Tribunal Supremo. Dice así el Alto Tribunal:

“ La irretroactividad de la anulación de una disposición general a los actos administrativos de aplicación que hubieran adquirido firmeza con anterioridad a que la sentencia anulatoria alcance efectos generales, salvo en los supuestos de exclusión o reducción de sanciones no ejecutadas, aparece expresamente establecida en el artículo 73 LJCA, y tiene, incluso, indudable arraigo en nuestra jurisprudencia anterior a dicha Ley, que utilizó la previsión contenida en el artículo 120 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958 y la proyección de lo establecido en el artículo 40.1 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional para las sentencias declaratorias de inconstitucionalidad de leyes, disposiciones o actos con fuerza de ley.

El Consejo de Estado, es cierto, en informe de 15 de junio de 1995 emitido con ocasión del inicial Anteproyecto de la Ley vigente, insistió en que la previsión suponía un injustificado acercamiento entre la derogación y la anulación difícilmente aceptable en cuanto parece desconocer la eficacia "ex tunc" de la anulación que, por razones de ilegitimidad, elimina una disposición del ordenamiento, lo que (sin perjuicio del principio de conservación de actos) supone tanto como declarar que la disposición anulada "no ha podido estar" – y por tanto, no ha estado jurídicamente- inserta en el ordenamiento jurídico. Pero también lo es que, como se ha adelantado, la jurisprudencia ha mantenido y mantiene un criterio diferente. Así, la STS de 12 de diciembre de 2003 (recurso de casación 4615/99) señala que "es, en definitiva, doctrina de esta Sala que ***aunque la declaración de nulidad una disposición general, por ser de pleno derecho produzca efectos "ex tunc" y no "ex nunc", es decir que los mismos no se producen a partir de la declaración , sino que se retrotraen al momento mismo en que se dictó la disposición declarada nula, esta eficacia, por razones de seguridad jurídica y en garantía de las relaciones establecidas se encuentra atemperada por el artículo 120 LPA [hora por el artículo 73 LJCA], en el que con indudable aplicabilidad tanto en los supuestos de recurso administrativo como en los casos de recurso jurisdiccional, se dispone la subsistencia de los actos firmes dictados en aplicación de la disposición general declarada nula, equiparando la anulación a la derogación en que los***



**efectos son "ex nunc" y no "ex tunc", si bien sólo respecto de los actos firmes, permaneciendo en cuanto a los no firmes la posibilidad de impugnarlos en función del ordenamiento jurídico aplicable una vez declarada nula la disposición general.**

Por consiguiente, de acuerdo con dicho régimen (ahora substancialmente reproducido por el artículo 73 LJCA, con la salvedad establecida para el ejercicio de la potestad sancionadora), **para que se produzca la intangibilidad de los actos administrativos esto es, su no afectación por la anulación en sentencia de la disposición general, es necesario que hayan adquirido firmeza, por no ser "ab initio" susceptibles de recursos o de impugnación, o por haber transcurrido los plazos establecidos al efecto. En otro caso, la anulación de la disposición general trasciende y puede hacerse valer en el recurso que se interponga frente a la sentencia que declare la validez de los actos administrativos que hayan aplicado o que tengan la cobertura de aquella disposición. En el mismo sentido STS de 4 de julio de 2007 (rec. de cas. 296/2004)...."**

La STS 2313/05 de 14 de octubre 2005 (Recurso número 69/01) reitera la doctrina general que acabamos de exponer (**la nulidad de una norma reglamentaria no implica por sí misma la necesaria anulación de los actos de aplicación dictados durante su vigencia; antes bien, por mandato del artículo 73 LJCA dichos actos, si han devenido firmes, deben mantener su vigencia y eficacia**), admitiendo la posibilidad de que los actos firmes sean eliminados mediante la revisión de oficio. Esa posibilidad que señalan nuestros Tribunales y que, obviamente, queda a criterio de quienes puedan accionarla en base al artículo 102 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre (en lo sucesivo, LPAC), está sujeta a unas reglas o requisitos que el propio Tribunal Supremo fija.

Las posibilidades son claras: en el caso de que no sean firmes los actos de aplicación del Reglamento anulado, la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo (SSTS de 21 Oct. y 9 Dic. 1986, 16 Feb., 15 Jun. y 21 Sep. 1987, 6 Oct. 1988, 14 Feb., 24 Abr., 26 Jun., y 5 y 12 Dic. 1989, 12 Mar. 1990 y 12 Jul. 1991, entre otras), ha venido señalando que *"anulada la disposición reglamentaria habilitante o de cobertura, los actos no firmes dictados a su amparo con anterioridad a la anulación quedan automáticamente invalidados"*. Pero –segunda posibilidad– en el caso de que los actos administrativos sean firmes, el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 23 de septiembre de 2003, tras

examinar la abundante doctrina jurisprudencial relativa a la anulación de disposiciones de carácter general, llega a las siguientes conclusiones:

1ª Que la nulidad de las disposiciones de carácter general es siempre radical o de pleno derecho (artículo 47 de la anterior Ley de Procedimiento Administrativo y 62.2 de la vigente LPAC).

2ª Que la nulidad de pleno derecho de las disposiciones de carácter general tiene eficacia *ex tunc*, si bien no conlleva la pérdida de efectos de los actos firmes dictados a su amparo, pues razones de seguridad jurídica exigen su persistencia, y, por consiguiente, la declaración de nulidad radical de una disposición de carácter general no acarrea automáticamente la desaparición de dichos actos.

3ª Para declarar la nulidad radical de los actos administrativos dictados al amparo de una disposición general nula de pleno derecho **es inexcusable** la vía de la revisión de oficio de dichos actos, siendo la decisión administrativa susceptible de control jurisdiccional (artículos 102.1 LPAC y 1 LJCA).

4ª La revisión tanto en vía administrativa como en sede jurisdiccional requiere examinar si el acto, dictado al amparo de una norma declarada nula de pleno derecho, tiene cobertura en otra norma del ordenamiento jurídico, en cuyo caso tendrá plena validez.

5ª Aun cuando el acto firme, privado de la norma a cuyo amparo se dictó, careciese de cobertura en el ordenamiento jurídico, no procede declararlo nulo de pleno derecho cuando por la prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias, tal declaración resulte contraria a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes (artículo 106 LPAC).

En la misma Sentencia se dice que la tesis expuesta se aparta en cierta manera del planteamiento más tradicional de la cuestión, que mantenía a ultranza la eficacia de los actos administrativos firmes dictados al amparo de una disposición de carácter general declarada nula de pleno derecho, por entender ahora que la enumeración contenida en el artículo 62.1 LPAC contempla, como es lógico, exclusivamente aquellos actos dictados al amparo de una disposición de carácter general válida, puesto que si la disposición general, de la que dimana el acto, es radicalmente nula y no existe otra que otorgue cobertura a dicho acto, el principio general del derecho, recogido, entre otros, en los brocardos *quod nullum est nullum producit effectum* o *quod ab initio vitiosum est non potest tractu tempore convalescere*, impide que el acto

pueda ser válido, sin perjuicio de que el propio derecho, atendiendo a otros principios, como los de seguridad jurídica, buena fe o equidad, preserve su eficacia, y de aquí que se sostenga que la vía de la revisión de oficio, contemplada en el artículo 102 LPAC, modificada por Ley 4/1999, no sólo procede en los casos contemplados en el artículo 62.1 de la misma Ley sino también cuando el acto ha perdido cualquier cobertura en el ordenamiento jurídico siempre con los límites establecidos en el artículo 106, razón por la que tanto el texto del antiguo artículo 120.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 1958 como el del vigente artículo 102.4 LPAC, utilizan la expresión sin perjuicio, seguida del modo subjuntivo subsistan, que en nuestra lengua expresa una posibilidad, es decir que pueden subsistir o no, mientras que, si el legislador hubiese pretendido la subsistencia en todo caso de los actos, habría utilizado expresiones como la de subsistiendo los actos firmes dictados a su amparo, las de subsistirán o subsisten, evidenciadoras de una realidad y no de una mera posibilidad

***La conclusión de este largo apartado deviene nítida: a pesar de que el fallo declara la nulidad radical del Plan Parcial, la totalidad de actos dictados a su amparo durante la vigencia del mismo, salvo que no fueran firmes, son válidos, conservan sus efectos y no se ven afectados por la Sentencia anulatoria. Dato crucial por cuanto luego se dirá. Por eso llamamos más arriba al atención sobre la importancia de recordar el valor reglamentario de los Planes: si un acto administrativo se anula, carece de efectos y debe desaparecer, así como todos los que traigan causa o tengan fundamento en él; pero, por contra, como los reglamentos son normas, en nuestro Derecho se hace una radical distinción sobre los efectos de una Sentencia de nulidad, ya que los múltiples actos dictados durante la vigencia de la norma luego anulada perviven y mantienen su validez y eficacia sin que el fallo les afecte de manera directa, con el único requisito de que ya hubieran adquirido firmeza. En tales casos –actos firmes dictados al amparo del Plan anulado- se mantiene su validez, sin perjuicio de la posibilidad de acudir a su revisión por la vía del artículo 102 LPAC.***

Dado que el apoyo de la presente Modificación descansa sobre esta doctrina que acabamos de exponer, siendo su sustento y base legal, se estima conveniente pormenorizar su exposición y acercarla al ámbito urbanístico mediante el recuerdo de casos concretos de indudable complejidad en el que la respuesta de nuestros Tribunales ha sido la apuntada, como medio de refuerzo de la opción urbanística por la que el Ayuntamiento de Cabrerizos se decanta al tramitar esta Modificación como medio de ejecución del fallo anulatorio del Plan Parcial.

## **7.1.4. La aplicación de esta doctrina en el campo urbanístico**

A la hora de reforzar el sustento legal de la presente Modificación, traemos a colación dos bloques argumentales que ratifican la decisión municipal. Y, después de ello, extraeremos las conclusiones de la doctrina judicial, como antecedente inmediato para la decisión municipal adoptada al tramitar esta Modificación.

### **A) Las declaraciones generales de inconstitucionalidad de Leyes Urbanísticas y su matizada eficacia *pro futuro*.**

El primer ejemplo de aplicación de la doctrina judicial ya citada al ámbito urbanístico, nos lo proporcionan los pronunciamientos del Tribunal Constitucional dictados en relación con Recursos planteados contra diversas Leyes regionales dictadas en materia de suelo u ordenación del territorio.

El Tribunal Constitucional español, siguiendo algunos ejemplos de otros Tribunales similares ha cincelado una doctrina sobre los efectos de la declaración de inconstitucionalidad de una Ley (esto es, de su *anulación* o expulsión del Ordenamiento) y su incidencia en las situaciones jurídicas surgidas y creadas durante su vigencia. Fue pionero –y marcó la pauta posterior- el fallo dictado sobre la inconstitucionalidad de la obligación de tributación conjunta que antes preveía nuestro sistema fiscal en materia del IRPF para los dos cónyuges del matrimonio. A partir de ahí, ninguna duda existe sobre el detalle y alcance de la doctrina fijada.

Debe recordarse, en primer lugar, que el TC tiene establecido (por ejemplo, en la Sentencia 365/2006, de 21 de diciembre de 2006) que:

**“a la hora** de precisar el alcance en el tiempo de nuestra declaración de nulidad, el principio de seguridad jurídica (art. 9.3 CE), al que responde la previsión contenida en el art. 40.1 LOTC, según el cual las sentencias declaratorias de la inconstitucionalidad de **leyes “no permitirán revisar procesos fenecidos mediante sentencia con fuerza de cosa juzgada”** en los que se haya hecho aplicación de las leyes inconstitucionales. Ahora bien, la modulación del alcance de nuestra declaración de inconstitucionalidad no se limita a preservar la cosa juzgada. **Más allá de ese mínimo impuesto por el art. 40.1 LOTC debemos declarar que el principio constitucional de seguridad jurídica (art. 9.3 CE) también reclama que –en el asunto que nos ocupa– esta**

**declaración de inconstitucionalidad sólo sea eficaz *pro futuro*, esto es, en relación con nuevos supuestos o con los procedimientos administrativos y procesos judiciales donde aún no haya recaído una resolución firme.** En efecto, al igual que dijimos en las SSTC 45/1989, de 20 de febrero (FJ 11), 180/2000, de 29 de junio (FJ 7), sobre la Ley riojana 2/1993, de presupuestos, y 289/2000, de 30 de noviembre (FJ 7), sobre la Ley balear reguladora del impuesto sobre instalaciones que incidan en el medio ambiente, entre otras, **el principio de seguridad jurídica (art. 9.3 CE) reclama la intangibilidad de las situaciones jurídicas consolidadas; no sólo las decididas con fuerza de cosa juzgada, sino también las situaciones administrativas firmes**»). Como advertimos en aquella misma resolución, esta conclusión se refuerza si se tiene en cuenta, además, que dotar de eficacia *ex tunc* a nuestra declaración de nulidad distorsionaría gravemente la actividad de gestión urbanística desarrollada al amparo de la norma que se declara inconstitucional, tanto por los municipios de Castilla-La Mancha como por los particulares".

Se está afirmando por el Tribunal Constitucional la misma doctrina que hemos ya visto en el Tribunal Supremo. Pero refuerza la decisión municipal por un motivo: porque se está abordando la declaración de inconstitucionalidad de una Ley, esto es, el vicio más grave en que puede incurrir la norma jurídica de mayor rango jerárquico, de donde cabe colegir, sin duda, que si esa es la respuesta del Derecho en caso de desaparición de Leyes (no puede hablarse de nulidad, lógicamente, sino de inconstitucionalidad), con mucho mayor motivo esa habrá de ser la respuesta en caso de desaparición (aquí sí, por nulidad) de reglamentos, en tanto que instrumentos normativos que no surgen del Poder Legislativo sino del Ejecutivo.

Pero veamos el segundo bloque de ejemplos.

**B) La aplicación de similar doctrina, con otros fundamentos legales, en caso de enfrentarse a "actos" de gestión urbanística**

Descendiendo de rango en las normas enjuiciadas y ciñéndonos al ámbito urbanístico, debemos recordar ahora la constante doctrina de nuestros Tribunales cuando se abordan la permanencia o no de los efectos de licencias concedidas al amparo de Planeamientos anulados.

Nuevamente recordamos la STS de 19-12-2011, que señala lo siguiente:

*"Ciertamente, esta Sala Tercera del Tribunal Supremo, interpretando antes lo establecido en los artículos 120 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 1958 y 86.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 1956, y ahora lo dispuesto en los artículos 102 LPAC y 73 LJCA, ha declarado que por razones de seguridad jurídica se atempera el principio de eficacia erga omnes de las sentencias anulatorias de las disposiciones de carácter general respecto de los actos administrativos que hubiesen adquirido firmeza con anterioridad a que la sentencia anulatoria de aquellas disposiciones alcanzase efectos generales (Sentencias, entre otras, de fechas 26 de febrero de 1996, 28 de enero y 23 de noviembre de 1999, 24 y 26 de julio de 2001 y 14 de julio de 2004, y **concretamente se ha declarado que la anulación de los instrumentos de planeamiento deja a salvo las licencias firmes** (Sentencia de fecha 8 de julio de 1992)".(En este mismo sentido SSTS de 10 de diciembre de 1992, 30 de marzo de 1993, 26 de abril de 1996, 19 e mayo y 23 de diciembre de 1999, 31 de enero, 3 de febrero, 19 de junio y 30 de octubre 2000, 30 de septiembre de 2002, 22 de diciembre de 2003 ó 14 de noviembre de 2004).*

Ya antes, en la STS de 31 de enero de 2000, el TS había señalado:

*"Distinta suerte, en cambio, debe merecer el segundo motivo de casación, formulado también, prescindiendo de adherencias innecesarias, de infracción de la jurisprudencia, representada en esta ocasión por las sentencias de este Tribunal de 10 de diciembre de 1992 y 30 de marzo de 1993, en aplicación del artículo 120 de la Ley de Procedimiento Administrativo, **«en cuanto a la subsistencia de los actos firmes dictados en aplicación de norma declarada nula», en este caso el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla. Decimos que procede la estimación del motivo, ya que esta Sala en las citadas sentencias referidas al Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, pero aplicables también al presente supuesto, dada su identidad sustancial, ha declarado, tomando en consideración el artículo 86.2 de la Ley Jurisdiccional «que aunque en puridad de doctrina la declaración de nulidad de una disposición general, por ser de pleno derecho conforme a lo dispuesto en los artículos 47.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo y 28 y anteriores de la Ley de Régimen Jurídico de produzca efectos "ex tunc" y no "ex nunc", es decir,***

que los mismos no se producen a partir de la declaración, sino que se retrotraen al momento mismo en que se dictó la disposición declarada nula, **esta eficacia, por razones de seguridad jurídica y en garantía de las relaciones establecidas, se encuentra atemperada por el artículo 120 de la Ley de Procedimiento Administrativo, en el que con indudable aplicabilidad tanto a los supuestos de recursos administrativos como en los casos de recurso jurisdiccional, se dispone la subsistencia de los actos firmes dictados en aplicación de la disposición general declarada nula, equiparando la anulación a la derogación, en que los efectos son "ex nunc" y no "ex tunc", si bien sólo respecto de los actos firmes, permaneciendo en cuanto a los no firmes la posibilidad de impugnarlos en función del ordenamiento jurídico aplicable una vez declarada nula la disposición general."**

Dicho fallo se completa con los fundamentos que para los dos casos estudiados se refieren en las SsTS de 5 (RJ\2001\5778) y 26 de junio 2.001 (RJ\2001\8319), la primera dictada en unificación de doctrina.

Nada de ello puede extrañar porque ya antes, la STS de 4 febrero 1985 RJ 1985\942, había afirmado que **la anulación de un plan urbanístico, por sí misma no implicaría, como regla, la invalidación de las situaciones jurídicas creadas o nacidas durante su vigencia**, con fundamento en el efecto obligatorio de los planes y en el mantenimiento de actos, artículo 45.3, en relación con el 47.2 y 52 de la Ley de Procedimiento Administrativo 1.958, en relación con los artículos 56, 58 y concordantes de la Ley del Suelo de 1976.

### **C) Conclusiones prácticas que pueden extraerse de la jurisprudencia citada en la aplicación del artículo 73 LJ a actos de ejecución previos a la declaración de nulidad de un Plan.**

En primer lugar, la distinción entre los efectos de la declaración de invalidez de un plan respecto de los planes de desarrollo y los efectos de dicha declaración sobre los actos de ejecución. El derecho positivo alcanza, lógicamente (por exigencias del principio de jerarquía) a mantener la eficacia de los *actos de ejecución firmes* (así, STS 27 noviembre 2009 RJ 2010\1842). Respecto de las normas (Estudios de Detalle) y para evitar disertaciones estériles y en aras de la seguridad jurídica, se opta en esta

Modificación por reiterar íntegramente su contenido, adaptado lógicamente al proceso cronológico sucedido. Pero la regla de intangibilidad de los actos firmes de ejecución del plan de desarrollo es también aplicable cuando el motivo de la declaración de nulidad de éste sea *únicamente* la previa nulidad del plan superior.

En segundo lugar, el artículo 73 de la LJ sólo se refiere a los efectos de *una sentencia*, ("por si misma", dice la LJ) por lo que debe estarse, en cada caso, a lo pretendido en cada recurso y lo decidido en cada fallo. Si se hubiera pretendido en nuestro caso, junto con la declaración de nulidad, la retroacción de actuaciones por defectos (determinantes de la nulidad del plan aprobado) por motivos de procedimiento, y el fallo ordena tal retroacción, es obvio que los actos posteriores al momento al que se ordenan retrotraer las actuaciones que impliquen aplicación del plan anulado, aun cuando pudieran considerarse, aisladamente, "firmes", habrían de decaer y así podría instarse en ejecución de sentencia (así, Sentencia de 12 noviembre 2010 RJ 2010\8294). Pero no es el caso.

En tercer lugar, por la misma razón, el artículo 73 de la LJ se refiere sólo a la eficacia de la sentencia de anulación, pero no añade nada al régimen aplicable ni a las consecuencias de los actos firmes anteriores, respecto de cuya validez, por no ser objeto de recurso o no verse afectados por la pretensión de retroacción de actuaciones, nada ha podido decir la sentencia.

En cuarto lugar, la desvinculación *general* entre validez y eficacia que resulta del artículo 73 LJCA sólo es aplicable a actos previos a la publicación del fallo (efectos generales) anulatorio, pero otra es la posición de quienes han sido partes en el proceso, respecto de los cuales la sentencia anulatoria produce efectos sin sujeción al requisito de la publicación del fallo. Quiere decirse que, salvo para este Ayuntamiento y para la parte actora del proceso contencioso que trajo como consecuencia la anulación del Plan Parcial, los efectos de la Sentencia no empiezan a producirse hasta la publicación del fallo; ahora bien, el Ayuntamiento no puede obviar ese fallo ni contravenirlo, pues le consta expresamente su alcance por haber sido parte en el proceso.

En quinto lugar, los actos firmes a los que no alcanza la declaración de nulidad de la norma, se ven salvados en su eficacia, al menos en su eficacia "pasada", no en su



validez. En la medida en que la "aplicación" de un plan de urbanismo se traduzca en actos que aprueben instrumentos de gestión o actos singulares que han devenido firmes, y han de producido sus efectos, **tales efectos quedan a salvo del simple pronunciamiento de nulidad del plan. Han sido así legítimamente eficaces no al amparo de su validez (respecto de la cual no hay pronunciamiento) sino al amparo del artículo 73 LJ**, con los límites indicados. En particular, en lo que interesa para esta Modificación, **esta consecuencia es aplicable a las licencias concedidas, a los actos de recepción de la urbanización y, por supuesto, al planeamiento de desarrollo tramitado bajo la consideración de suelo urbano (Estudios de Detalles)**, con las consecuencias legales que de ello han de extraerse y que se exponen más adelante.

En sexto lugar y en definitiva, la anulación del Plan Parcial U.Ur-8 "*Teso de la Cruz*" del municipio de Cabrerizos, implica, por tanto:

- Inexistencia jurídica de tal Plan Parcial, esto es, "*perdida de vigencia*" (recordemos que la regla del artículo 73 LJ, conforme a los antecedentes – artículo 120 LPA 1958- tiende a equiparar nulidad y derogación) de toda la ordenación detallada del Sector.
- Imposibilidad de reformar tal Plan Parcial que ha devenido inexistente, por nulo de pleno derecho, desde su introducción en la ordenación urbanística del municipio.
- Imposibilidad de su "convalidación" por nueva aprobación definitiva y ulterior publicación.

Pero igualmente implica que, con fundamento en el artículo 73 LJ (y no en la "validez" de cada uno de tales actos), los Instrumentos de Gestión aprobados y ejecutados, y los Proyectos de Urbanización que fueron aprobados mediante actos firmes, han producido lícitamente todas sus consecuencias, dado que tal pérdida de eficacia legitimadora sólo se produce "*pro futuro*". Lo que implica que son actos firmes no afectados por la anulación del Plan Parcial y que conservan su validez y eficacia por mor del artículo 73 LJCA tanto los instrumentos de gestión aprobados como las licencias concedidas y las Actas de recepción suscritas. Por tanto, las licencias **previamente** concedidas permanecen como eficaces en la medida en que hayan devenido firmes. Para este último punto, que aunque referido a las licencias puede bien trasladarse a otros actos tales como los Proyectos de Urbanización, la doctrina

jurisprudencial es tajante y se expone, por ejemplo, en la reciente STS 19-12-2011 (RJ 2012\2902):

“La invalidez de un plan **no se trasmite, por si misma, a las licencias firmes anteriores al pronunciamiento judicial** (Sentencia de fecha 8 de julio de 1992 RJ 1992, 6157 y en el mismo sentido SSTS de 10 de diciembre de 1992, 30 de marzo de 1993, 26 de abril de 1996, 19 de mayo y 23 de diciembre de 1999, 31 de enero, 3 de febrero, 19 de junio y 30 de octubre 2000, 30 de septiembre de 2002, 22 de diciembre de 2003 ó 14 de noviembre de 2004”.

Los ejemplos de esta doctrina son numerosos. Así recordamos ahora la STS de 14 de noviembre de 2006 (RJ 2006, 9412) en la que se señala lo siguiente:

“En el caso de disposiciones generales, el control judicial de las mismas ( artículo 1 LJCA), permite su impugnación directa e indirecta por los interesados (artículos 25 y 26 LJCA) ante los Tribunales y acceder con ello de manera inmediata a un pronunciamiento sobre su legalidad y el restablecimiento de la situación jurídica individualizada, incluida la indemnización de los daños y perjuicios causados, según resulta del artículo 31 de la citada Ley Jurisdiccional. **Los efectos de dicho control judicial son distintos según se trate de la impugnación directa o indirecta, pues en este caso la declaración de nulidad se proyecta sobre el acto de aplicación y en nada afecta a otros actos fundados en la misma norma que no hayan sido impugnados y, tratándose de la impugnación directa, si bien la declaración de nulidad de la disposición general tiene efectos erga omnes, ello no alcanza a los actos firmes y consentidos dictados a su amparo ( artículo 102.4 LPAC y 73 LJCA), de manera que el administrado afectado tiene el deber jurídico de soportar las consecuencias derivadas de tal actuación administrativa que no resulta revisable ni afectada por aquella apreciación de ilegalidad de la norma que le sirve de amparo”.**

Por su parte, la STS de 30 de septiembre de 2002 (RJ 2002, 8416) tiene la virtualidad de recopilar un buen número de fallos previos en la materia, lo que permite comprobar su antigüedad y arraigo en el Alto Tribunal. Dice así en alguno de sus pasajes:

“La cuestión planteada en el presente recurso de casación, ... ha sido ya resuelta en diversas ocasiones por esta Sala, de la que son ejemplo las

sentencias de 10 de diciembre de 1992 RJ 1992, 9753 y 30 de marzo de 1993 RJ 1993, 2525 , así como la de 30 de octubre de 2000 RJ 2000, 9116 , esta última dictada en recurso de casación para la unificación de doctrina, por lo que obligado resulta, en aplicación del principio de unidad de doctrina, mantener el mismo criterio. En dicha resolución se sostiene lo siguiente: «por una parte, el que según se desprende de la exégesis del artículo 86.2, de la Ley Jurisdiccional , mientras que las sentencias que en estimación de una pretensión de anulación anulen una disposición general producen efectos "erga omnes", quedando la misma sin efecto para todos, las que en estimación de una pretensión de plena jurisdicción anulen un acto por ser nula la disposición en que se fundaba, sólo los producen en cuanto a los que hubieren sido partes en el pleito respecto a esa pretensión, sin que supongan en modo alguno un reconocimiento de la situación jurídica de quienes no dedujeron la misma; y por otra parte, el que aunque en puridad de doctrina la declaración de nulidad en una disposición general, por ser de pleno derecho, produzca efectos "ex tunc" y no "ex nunc" es decir, que los mismos no se producen a partir de la declaración, sino que se retrotraen al momento mismo en que se dictó la disposición declarada nula, esta eficacia, por razones de seguridad jurídica y en garantía de las relaciones establecidas, se encuentra atemperada por el artículo 120 de la Ley de Procedimiento Administrativo , en el que con indudable aplicabilidad tanto a los supuestos de recurso administrativo como a los casos de recurso jurisdiccional **se dispone la subsistencia de los actos firmes dictados en aplicación de la disposición general declarada nula, equiparando la anulación a la derogación, en que los efectos son "ex nunc" y no "ex tunc", si bien sólo respecto de los actos firmes permaneciendo en cuanto a los no firmes la posibilidad de impugnarlos en función del Ordenamiento jurídico aplicable una vez declarada nula la disposición general**".

Sobre estas premisas, incuestionables a la luz judicial, se sustenta la decisión adoptada por el Ayuntamiento de Cabrerizos para ejecutar el fallo y dotar nuevamente de ordenación detallada al Sector U.Ur-8: intangibilidad de la totalidad de instrumentos de gestión y actos de ejecución (licencias y Actas de recepción) dictados al amparo y durante la vigencia del Plan Parcial anulado, en tanto que no se ven afectados por la Sentencia anulatoria al disponerlo así el artículo 73 LJCA.

## **7.1.5. Solución adoptada por el Ayuntamiento en la Modificación respecto del Sector**

### **U.Ur-8**

Distintas son las alternativas, en principio, por la que podría decantarse el Ayuntamiento para dar solución a la desaparición de la ordenación detallada del Sector U.Ur-8 que implica el fallo judicial. Pero sólo una se estima ajustada a Derecho. Procede, en su consecuencia, que se esbocen mínimamente esas posibilidades y que se justifique la alternativa elegida.

### **7.1.5.a Imposibilidad de “convalidar” el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial**

La anulación del Plan Parcial de referencia no se ha producido por simple falta de publicación, que permitiría, en su caso, dictar nuevo acuerdo de aprobación definitiva, dar publicación legal al Plan y hacerlo eficaz. La razón por la que la Sala anula el Plan Parcial citado radica en *haberse aprobado sin previa ordenación general*, pues la existente no había sido publicada legalmente y, por tanto, no podía alcanzar a “legitimar” la aprobación de tal plan parcial: existió infracción al Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976, que exige que los Planes Parciales tengan su apoyo necesariamente en un Plan General -artículo 13- (como igualmente prescribe hoy el artículo 46.2 LUCyL).

Por esta razón, *todo el procedimiento de elaboración del plan parcial* y no solo el último acuerdo de aprobación definitiva o su publicación se ven afectados por el fallo. Además, la cuestión de la “convalidación” del Plan parcial por la publicación completa de las previas Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos fue resuelta por la STJCL de 5 octubre de 2007, confirmada en casación (STS de 29 de noviembre de 2011) en sentido desfavorable.

Por tanto, debe descartarse como posible solución la simple adopción de un nuevo acuerdo de aprobación definitiva y publicación posterior del Plan Parcial, dada la razón que motivó su anulación. Así resulta de la jurisprudencia del TS (por todas, STS 19 de octubre de 2011 (Recurso de Casación 5586/2007): Faltando la previa publicación del Plan General, el plan parcial ulterior no es jurídicamente posible, **en ninguna de sus fases**. Por tanto, la nulidad del Plan Parcial implica, en este caso, no sólo la invalidez

del acuerdo de aprobación definitiva (opción que permitiría subsanar tal ilegalidad por nueva adopción y publicación correcta posterior) sino que:

“la citada falta de eficacia -desde el principio- del Plan General de Ordenación Urbana (es) la que impide el nacimiento del posterior Plan Parcial, y, en consecuencia, la nulidad del Acuerdo de su aprobación definitiva del mismo, y del propio Plan.

***Dicha nulidad no se concreta, pues -como se pretende-, al solo Acuerdo final de aprobación definitiva del Plan Parcial, cual aislado hito final del proceso de aprobación, dejando con potencial validez -en virtud de un posterior y nuevo Acuerdo de aprobación definitiva- el anterior y precedente proceso aprobatorio, en el que se encontrarían la aprobación inicial y definitiva del Plan Parcial que -según se pretende- no se verían afectados por la exclusiva aprobación.***

No es así, de conformidad con la jurisprudencia de precedente cita, pues es la propia inexistencia del Plan General de Ordenación Urbana la que impide no ya la aprobación definitiva del Plan Parcial, sino el propio nacimiento o inicio del proceso aprobatorio. Esto es, como expresa la jurisprudencia que acabamos de citar, el principio de jerarquía normativa impide llevar a cabo los acuerdos de trámite del Plan Parcial a los que se alude, al carecer los mismos, debido a la inexistencia del Plan General de Ordenación Urbana, de soporte normativo alguno”

Otras Sentencias anteriores (Sentencias de 21 de enero de 1999, RJ 1999/35, y 3 de febrero de 1999 RJ 1999/668, entre otras), insisten en que la convalidación del Plan Parcial anulado por falta de publicación del previo Plan General, no es posible (una vez publicado el Plan General) mediante la nueva aprobación definitiva y posterior publicación del Plan Parcial porque *el vicio que aqueja al Plan Parcial impugnado no es el mismo que afectaba al Plan General, a saber, mera falta de publicación, sino el no tener un Plan General que le sirva de cobertura en el momento en que se inició su tramitación.*

**7.1.5b Inoportunidad e ilegalidad de tramitar un nuevo Plan Parcial**

La alternativa inmediata sería, por tanto, la tramitación de un nuevo Plan Parcial que ordenara en detalle el Sector, tal como exigen las Normas Subsidiarias vigentes, y conforme a sus determinaciones de ordenación general. Sin embargo, a tal solución se oponen razones de legalidad y de oportunidad. En principio y si bien se sopesa, tramitar un nuevo Plan Parcial a los terrenos del Sector U Ur 8, esto es, retrotraer los efectos de la Sentencia a la fecha de aprobación de aquél, supondría una aplicación retroactiva del fallo a las situaciones consolidadas surgidas durante la vigencia del Plan Parcial, lo que no es posible en nuestro Ordenamiento dado que por expresa decisión del artículo 73 LJCA esas situaciones están amparadas por actos firmes que conservan su validez y efectos.

Expuesto lo anterior y, estando en presencia de un Plan Parcial, norma reglamentaria, hay que examinar en este momento el principio de la irretroactividad de las leyes y los reglamentos.

El artículo 2.3 del Código Civil consagra la posibilidad de que la Ley pueda establecer la retroactividad. El Tribunal Constitucional ha destacado que el artículo 9.3 de la Constitución no proscribe las leyes retroactivas, pero sí prohíbe, y esto es fundamental, la incidencia de la nueva ley en los efectos jurídicos ya producidos en situaciones anteriores (Sentencias de 16 de Julio de 1987 y 24 de Mayo de 1990). Pero esta retroactividad que permite el artículo 9.3 de la Constitución se refiere exclusivamente a las leyes, no a los reglamentos, productos normativos de la Administración que, como poder secundario y subordinado, ejecutan, en amplio sentido, de conformidad con el artículo 97 de la Constitución, las leyes, pero no las suplen.

La irretroactividad, en fin, se refiere a los derechos adquiridos y consolidados (Sentencia del Tribunal Constitucional de 8 de Mayo de 1998), que no pueden verse afectados por tales declaraciones de inconstitucionalidad.

Referido ahora este tema a las normas reglamentarias, cabe resaltar que si el artículo 2 del CC prohíbe el carácter retroactivo de las leyes, es posible afirmar (argumento a contrario y regla "*inclusionis unius exclusio alterius*") que la sola referencia a las Leyes en tal precepto excluye de su aplicación a los Reglamentos. Este planteamiento pone

claramente de manifiesto que la regla general es la irretroactividad de los Reglamentos, porque de lo que se trata es de impedir que la Administración, actuando hacia el pasado, agrave la situación de los ciudadanos.

Solo la ley, en fin, puede actuar sobre el pasado y con los condicionantes que se han expuesto; y el reglamento sólo puede actuar sobre el pasado cuando sus efectos sean favorables (Sentencias de 5 de Febrero y 24 de Marzo de 1987 y 13 de Febrero de 1989); la retroactividad queda excluida de la potestad reglamentaria de la Administración (Sentencia de 16 de Julio de 1993 y 6 y 30 de Marzo de 2000).

Por otra parte y al margen de que no sea posible la irretroactividad desde un punto de vista jurídico (suficiente para descartar esta opción, lógicamente), de conformidad con el ordenamiento hoy vigente, que habría de aplicarse, es dudoso el encaje de ese hipotético Plan Parcial en los supuestos que contempla el artículo 137 RUCyL. De conformidad con el mismo, el objeto de tales Planes es, **en suelo urbanizable** con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada, mientras en los Sectores de **suelo urbanizable sin ordenación**, deben establecer las determinaciones de ordenación detallada. Ninguna de las dos finalidades es posible: por una parte porque no existe legalmente ordenación detallada (por la anulación del instrumento que la contenía y porque no se contiene en las Normas Urbanísticas vigentes), pero por otro, como se argumentará, tampoco estamos en presencia de **suelo urbanizable** sin ordenación.

A consecuencia de la aplicación del artículo 73 LJ y del derecho positivo, no estamos, en el Sector, en presencia de **ninguna clase de suelo urbanizable**. Carece de objeto reglamentario la elaboración de un nuevo Plan Parcial y resultaría contrario al artículo 33.3 b LUCyL que contempla este instrumento únicamente en suelo urbanizable.

Por otra parte, razones de oportunidad se oponen también a tal hipotético Plan Parcial, dado lo avanzado del desarrollo urbanístico del Sector U Ur 8, tanto a nivel material en cuanto a ejecución de obras e implantación de dotaciones como atendida su consolidación total desde un punto de vista estrictamente legal, todo ello llevado a cabo con estricto cumplimiento de los deberes legales exigibles a los propietarios afectados. Pretender re-ordenar el sector implicaría, sin suda, aplicar

ahora un régimen jurídico sobrevenido correspondiente a la aplicación de la Disposición Transitoria Tercera a) de la Ley 4/2008 ("Vigencia de los instrumentos de planeamiento general") conforme a la cual, 3º "*en suelo urbanizable programado y en suelo apto para urbanizar con sectores delimitados se aplicará el régimen del suelo urbanizable*". Por otra parte, la Disposición Transitoria Primera de igual texto legal obligaría a que el instrumento de desarrollo se ajustase a la Ley vigente ("los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se aprueben hasta entonces *hasta la adaptación a la ley de los instrumentos de planeamiento general*- deben también cumplir lo dispuesto en esta Ley, incluso si ello impide ajustarse a las determinaciones del planeamiento general vigente"). Ello podría introducir notables inconvenientes prácticos a la hora de situar en el sector exigencias legales tal como las resultantes del artículo 38 LUCyL (Calidad Urbana y Cohesión social) cuyo epígrafe 2.b introduce unas reservas de suelo para viviendas de protección pública, y notables complejidades a la hora de la ejecución. Piénsese, en fin, que la aprobación de un nuevo Plan Parcial conforme al Ordenamiento ahora vigente lesionaría derechos adquiridos de los particulares (obtenidos a través de actos que han devenido firmes y, por ello, no afectados por la declaración de nulidad, según se ha expuesto *in extenso* más arriba) y, además, chocaría con la realidad material de los terrenos que pretende ordenar,... pues ya están ordenados en una determinada forma y no es dable deshacer tal urbanización para re-implantarla *ex novo* pues atentaría al Principio de menor demolición de honda raigambre en nuestro Ordenamiento urbanístico (por todas, la STS de 28 de enero de 1987 y las múltiples que en ella se citan). Un Plan Parcial, en fin, se tramita para ordenar unos terrenos, pero si esos terrenos ya han sido ordenados y urbanizados, es otro el instrumento de planeamiento que nuestro Derecho prevé para un supuesto tan poco habitual como el que nos ocupa. Ese hipotético nuevo Plan Parcial carecería de margen de discrecionalidad técnica o *ius variandi*, pues el Ayuntamiento no podría –ni debería- fijar una ordenación distinta a la ya existente y consolidada.

Y no se olvide, en fin, que el Plan se ha anulado en su conjunto no por motivos de ilegalidad o invalidez, sino por falta de eficacia del Planeamiento general que le daba cobertura. Quiérese decir, en fin, que ningún óbice legal se ha señalado en sede judicial al Plan Parcial aprobado, tramitado y ejecutado.



## **7.1.6. Alternativa que se propone como resultado del estado y clasificación del suelo actual en el Sector U.Ur 8**

---

La legislación aplicable en el momento actual (y en el momento en que, por la publicación del fallo, la Sentencia de anulación del Plan tenga eficacia general, publicación que no consta producida) impone otras soluciones, a consecuencia de la firmeza de actos anteriores de aplicación del Plan anulado por efecto directo del artículo 73 LJCA. Por lo pronto, ninguno de los Proyectos de Urbanización, salvo el llamado Complementario, aprobado en fecha 11 de marzo de 2004 (BOCyL número 81 de 30 de abril) ha sido objeto de recurso alguno.

Como se ha expuesto al principio de esta Memoria, el Sector U.Ur-8 se desarrolló en su integridad conforme a la normativa vigente: en fase de gestión se aprobaron y ejecutaron los Proyectos de Compensación y Urbanización, recibándose las obras y destinando los terrenos a su finalidad.

Podría objetarse que parte de las parcelas resultantes, al no estar construidas, ni son solares ni están consolidadas. Pero no sería válida esa objeción porque, como acertadamente recuerda la STS de 25 de enero de 2006 (RJ 456/06), *"En contra del parecer de la entidad recurrente, la calificación o denominación de solar no es predicable sólo de las parcelas vacantes sino también del suelo que reúne los requisitos legales para así ser considerado, de manera que un solar puede o no estar edificado, como con toda corrección lo entiende la Sala de instancia"*.

Sobre estas premisas físicas o materiales que presentan los terrenos del Sector U.Ur-8, veamos ahora cuál es el régimen legal de aplicación, el único posible al tramitar una Modificación de las Normas Subsidiarias. Sin olvidar el dato básico sobre el que se asienta la decisión municipal plasmada en esta Modificación: que los actos de gestión y recepción son actos firmes válidos no afectados por la anulación del Plan Parcial, como ya hemos justificado.

Como certeramente recuerda la exhaustiva STS 19 de octubre de 2006 (que probablemente contiene la más amplia recopilación de fallos sobre el particular que nos ocupa, RJ 3.074/07), son decenas las Sentencias del Alto Tribunal que han dado lugar a una doctrina clásica en la materia; en efecto:

*«La clasificación de suelo urbano exige, no simplemente que los terrenos estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir, sino también, y sobre ello es ilustrativo el propio artículo 21 del Reglamento de Planeamiento y la Exposición de Motivos de la Ley 19/1975, de 2 mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, luego refundida con ésta en el texto aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 abril, que tales dotaciones las proporcionen los correspondientes servicios y que el suelo esté insertado en la malla urbana, es decir, que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico ya existente».*

Así mismo, existe otro buen número de ejemplos (se recuerdan hasta ocho fallos en la Sentencia citada) que han concluido que *«no es ni siquiera bastante para que un terreno sea clasificado como urbano que tenga los servicios requeridos legalmente, pues en todo caso es necesario que el terreno se encuentre en la malla urbana, o, lo que es lo mismo, que un terreno que se encuentra aislado de toda urbanización no merece la clasificación de urbano por más que ocasionalmente tenga los servicios urbanísticos a pie de parcela, es decir, los tenga porque pasen por allí casualmente y no porque la acción urbanizadora haya llegado a su entorno».*

Corolario de lo anterior y constituyendo una verdad urbanística innegable, se afirma sin lugar a dudas que la clasificación de unos terrenos como suelo urbano es una potestad reglada, esto es, basta apreciar la situación material de unos terrenos y si la misma encaja en las exigencias que acaban de recordarse, el Plan no puede, sino que debe, clasificarlos como urbanos.

Esa pétrea doctrina que nuestros Tribunales han ido forjando durante décadas ha tenido fiel reflejo en las sucesivas normas que han regulado el Urbanismo. Por lo que a nosotros importa, el ordenamiento urbanístico vigente en Castilla y León al día de hoy dispone lo siguiente.

---

M O D I F I C A C I Ó N      n º 2 / 2 0 1 2      d e      l a s      N O R M A S  
S U B S I D I A R I A S      M U N I C I P A L E S      d e      C A B R E R I Z O S

El artículo 11 LUCyL recoge la mayor parte de las condiciones que exige la doctrina jurisprudencial que acabamos de recordar; Dice así:

“Se clasificarán como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que, por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico”.

Por su parte, el artículo 23 RUCyL, desarrollando la previsión legal, reitera la misma definición en estos términos:

*“1.- El suelo urbano es el conjunto de terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización. A tal efecto deben clasificarse como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que por tanto cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Tanto el acceso como los servicios citados deben cumplir los siguientes requisitos:*

*a) Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.*

*b) Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.*

*2.- No pueden clasificarse como suelo urbano:*

*a) Los terrenos que no formen parte de un núcleo de población.*

*b) Los terrenos que no cumplan ninguno de los criterios señalados en el apartado anterior, incluso cuando los cumplan todas o algunas de las parcelas colindantes.*

*c) Los terrenos en los que el cumplimiento de los criterios señalados en el apartado anterior se fundamente en la existencia o en la previsión de infraestructuras, equipamientos u otras instalaciones de carácter*

*supramunicipal o impropios de las zonas urbanas, tales como líneas férreas, carreteras, variantes de población, rondas, circunvalaciones, centros de tratamiento o almacenamiento de aguas o residuos, canales, presas, embalses, líneas eléctricas de alta tensión, centros de producción o transformación de energía, explotaciones agropecuarias, actividades extractivas, industrias o cualesquiera otros elementos análogos”.*

Sin olvidar el artículo 12.3 del Real Decreto Legislativo 2/08, de 20 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Suelo (normativa básica), a cuyo tenor “Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento”.

Siendo indiscutible que el suelo tiene la condición de urbano, procede que constatemos si, a tenor del régimen legal vigente en el momento actual, la clasificación procedente es la de urbano consolidado o urbano no consolidado.

En esta tarea de discernir en cuál de las dos categorías posibles de suelo urbano debe clasificar esta Modificación los terrenos integrantes del antiguo Sector U Ur 8, es necesario empezar por recordar el artículo 12 LUCyL, cuya redacción es como sigue:

*“1. En el suelo urbano, el planeamiento general podrá distinguir las siguientes categorías:*

*a) Suelo urbano consolidado, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.*

*b) Suelo urbano no consolidado, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano. En particular, se incluirán en esta categoría:*

*1º- Los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación.*

2º- Los terrenos urbanos donde se prevea una ordenación sustancialmente diferente de la vigente, y al menos aquellos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto de la ordenación antes vigente.

2. El suelo urbano no consolidado se agrupará en sectores, en los que la ordenación detallada podrá ser establecida por los instrumentos citados en el art. 10 o ser remitida al planeamiento de desarrollo”.

En desarrollo de dicho precepto, el artículo 25 del RUCyL señala lo siguiente:

*“1. Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano consolidado:*

a) Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

b) Los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

2.º Los terrenos incluidos en suelo urbano consolidado pueden agruparse:

a) En ámbitos de planeamiento de desarrollo, denominados ámbitos de Estudio de Detalle o ámbitos de Plan Especial, cuando esta agrupación sea conveniente para completar o mejorar la ordenación detallada de los terrenos.

b) En ámbitos de gestión urbanística, tales como unidades de normalización u otros ámbitos de actuación aislada, cuando esta agrupación sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos”.

Pues bien, si el requisito que exige el Legislador para que una parcela se clasifique como suelo urbano consolidado es que tenga la condición de solar, procede ahora que veamos qué requisitos se exigen para que un terreno, desde el punto de vista urbanístico, tenga esa condición de solar que exige el artículo 12 LUCyL para ser clasificado como urbano consolidado.

Y ahí nos encontramos con los artículos 22 LUCyL y 24 RUCyL, que son muy detallistas al regular las exigencias de los solares. Dicen así:

*“Artículo 22. Condición de solar.*

*1. Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada de uso y dominio público, y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos. La condición de solar se extinguirá por el cambio de clasificación de los terrenos o por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización.*

*2. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar cuando se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso”.*

*“Artículo 24. Condición de solar.*

*1.- Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano consolidado:*

*a) Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.*

*b) Los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.*

*2.- Los terrenos incluidos en suelo urbano consolidado pueden agruparse:*

*a) En ámbitos de planeamiento de desarrollo, denominados ámbitos de Estudio de Detalle o ámbitos de Plan Especial, cuando esta agrupación sea conveniente para completar o mejorar la ordenación detallada de los terrenos.*

*b) En ámbitos de gestión urbanística, tales como unidades de normalización u otros ámbitos de actuación aislada, cuando esta agrupación sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos".*

Del régimen legal que acabamos de recordar se colige, sin duda racional alguna, que **los terrenos que tengan la condición de solar** (para alcanzar la cual, el propio Legislador señala unos requisitos) **habrán de ser considerados, necesariamente (artículo 25 RUCyL: "deben incluirse") como suelo urbano consolidado.** Es nuestro caso.

Pero, como advertimos antes, el carácter de suelo urbano consolidado lo tienen las parcelas del Sector U Ur 8 no sólo por ser solares físicamente considerados (como acabamos de demostrar y sería suficiente), sino también porque han alcanzado dicha condición en cumplimiento, desarrollo o ejecución del Planeamiento, lo que, *ope legis* y sin alternativa posible, les atribuye el carácter de suelo urbano consolidado, ya que, a pesar de la anulación del Plan Parcial, el entero proceso urbanístico culminó con las sucesivas Actas de recepción, actos administrativos que mantienen su validez a pesar del fallo anulatorio, como hemos justificado.

**Concluyendo: la finalización del entero proceso de desarrollo urbanístico es que al acabar una actuación urbanística los terrenos tienen ya la condición de solares.**

En efecto, los artículos 72 LUCyL y 233 RUCyL son claros al respecto; dicen así:

*"Artículo 72. Actuaciones integradas.*

*1. Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, **a fin de que alcancen la condición de solar**, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el Título Primero".*

*"Artículo 233. Objeto de las actuaciones integradas.*

*Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, **a fin de que alcancen la condición de solar**, cumpliendo los deberes establecidos en la normativa urbanística".*

Y el artículo 207.1 RUCyL corrobora esta tesis, en fin, al prescribir que la recepción de las obras de urbanización, una vez ejecutadas totalmente, tendrá como consecuencia básica que *“los terrenos destinados en el planeamiento urbanístico para vías públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos, deben integrarse en el dominio público para su afección al uso común general o al servicio público”*.

La conclusión, pues, es nítida: una vez concluido el proceso de una actuación integrada, el resultado es que los terrenos que se entreguen a los particulares afectados se convierten, *ipso iure*, en solares. Es nuestro caso, en que se ejecutó totalmente el proceso urbanístico de transformación del antiguo Sector U Ur 8 durante el tiempo en que su Plan Parcial permaneció vigente.

Y esta conclusión que hemos alcanzado es una verdad urbanística antigua, pues, como es bien sabido, el artículo 78.b del Texto Refundido de la LS de 1976 ya aseguraba que se clasificarían como suelo urbano los terrenos *que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior*.

**Por tanto y recapitulando, la totalidad de terrenos incluidos en el ámbito del Sector U Ur 8 son solares por un doble motivo: porque cumplen todos los requisitos exigidos legalmente para así ser considerados por su estado físico/material actual y, además, porque han alcanzado esa condición tras una actuación integrada, la totalidad de cuyos actos administrativos singulares –excepto el Proyecto Complementario de Urbanización– se mantiene válidos y eficaces al no estar afectados por la anulación del Plan Parcial decretada en la Sentencia en recta solución de lo dispuesto en el artículo 73 LJCA.**

Si en base al régimen legal que acabamos de recordar ya es palmario que la clasificación procedente es suelo urbano consolidado, otro tanto se deduce de la doctrina que nuestros Tribunales han señalado. Hasta cinco Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, de fechas 6 y 30 de marzo y las tres últimas fechadas el 10 de mayo (RJ 2.422, 4.916, 4.087, 4.088 y 4.089), todas del año 2000, fijan una doctrina tajante (asumida textualmente por la posterior STSJ de Canarias, 1 de junio de 2005, JUR 189.255) sobre la imposibilidad de que unos terrenos que ya han adquirido la



condición de suelo urbano consolidado (a la que se llega en desarrollo y ejecución del Planeamiento, recordemos) puedan verse sometidos a un nuevo y posterior proceso de equidistribución, salvo que sean precisas actuaciones globales de reforma interior para refuerzo o ampliación de los servicios necesarios. Dicen así algunos de sus pasajes:

*“Porque los artículos 117.3 y 83.3.2º permiten, en efecto, actuar sistemáticamente en suelo urbano por unidades de actuación y a cargo de los propietarios, pero no autorizan a exigir a éstos, que ya cedieron y costearon la urbanización, mejoras y reformas sucesivas y reiteradas, a modo de «urbanización inacabable», es decir, mediante la imposición de actuaciones de mejora de servicios que no responden a nuevas concepciones globales urbanísticas, (v.gr. de reforma interior), sino a cambios y mejoras puntuales de los servicios urbanísticos como los de energía eléctrica, suministro de agua, evacuación de residuales, etcétera”.*

Ante lo categórico de los términos recién citados, al Alto Tribunal aclara que ello no limita las posibilidades de actuación del Planeamiento, si bien debe encauzarse por vías distintas. En efecto:

*“Esto no significa que el Ayuntamiento no pueda emprender tales obras ni que los propietarios no hayan de costearlas en la medida en que legalmente corresponda (por ejemplo, por contribuciones especiales, como dice la sentencia impugnada), pero sí que ello no puede hacerse como obligación impuesta por el ordenamiento urbanístico”.*

Y tras efectuar esa necesaria matización, concluye su razonamiento en términos nada dudosos:

*“De aquí se deduce que la obligación de costear la urbanización que el artículo 83.3.2º impone a los propietarios de suelo urbano viene referida a las partes de suelo urbano que todavía no cuentan con los servicios urbanísticos y que sólo son suelo urbano por encontrarse en áreas consolidadas [artículos 78 a) y 81.2 del TRLS de 9 de abril de 1976], pero no a los propietarios de suelo que cuenta con todos los servicios. La nueva Ley del Suelo de 13 de abril de 1998 así lo especifica claramente, al imponer la obligación de costear la urbanización sólo a los propietarios de suelo urbano no consolidado, según su artículo 14.2 e), exigiendo por el contrario a los propietarios de suelo urbano consolidado no costear la urbanización, sino «completar a su costa la urbanización necesaria para que los*

*mismos alcancen, si aún no la tuviera, la condición de solar», según su artículo 14.1 (en el bien entendido de que ese «alcanzar la condición de solar» sólo se produce una vez, y que, a partir de entonces, el suelo es ya para siempre suelo urbano consolidado)».*

En nuestro caso, además del carácter reglado de la potestad de clasificación de unos terrenos que sólo pueden ser considerados como urbanos consolidados en atención a su estado y disponibilidad de servicios, nos encontramos con otra barrera infranqueable: la tramitación de un nuevo Plan Parcial, sometido a las actuales prescripciones legales, supondría vaciar de contenido y modificar el derecho consolidado de los particulares, pues la exigencia de un determinado porcentaje de Viviendas de Protección pugnaría abiertamente con la doctrina que acabamos de recordar, en tanto que impondría a todos los propietarios –incluso a quienes han patrimonializado su derecho, construyendo con licencias que mantienen su vigencia– una nueva cesión o carga, tras haber soportado todos los perjuicios del Proceso de equidistribución al ejecutarse el Plan Parcial anulado, en una suerte de planeamiento indefinido vedado por nuestros Tribunales. En palabras de la Sentencia del Tribunal Supremo, de 3 de julio de 2007 (RJ 3.752) **“Y la razón de esta imposibilidad es bien sencilla y no es otra que estos propietarios ya cedieron y costearon la urbanización, por lo que atenta al más elemental principio de equidad que vuelvan a ceder y costear otra urbanización”**.

No es obstáculo a esta conclusión la anulación del Plan, puesto que, como se ha argumentado, la eficacia legitimadora del resultado legal (reglamentario) *procede no de la validez de los citados actos firmes, sino de lo previsto, por razones de seguridad jurídica, en el artículo 73 LJ*. Este efecto reglamentario, tanto puede ser resultado de la eficacia consiguiente a la *validez* de los actos de ejecución derivados de un Plan Parcial igualmente válido, como puede proceder de la **eficacia** que el precepto de la Ley de la Jurisdicción deja a salvo *respecto de los actos anteriores de aplicación de la norma anulada con tal que sean firmes*.

Ese es el caso que resulta de los antecedentes, de manera que la recepción de la urbanización **resulta eficaz** (con independencia de su validez, que no ha sido enjuiciada), al amparo del artículo 73 LJ para producir el efecto contemplado en el artículo 21 y concordantes RUCyL. El suelo del Sector U Ur 8 tiene hoy, legalmente, la

**clasificación de suelo urbano consolidado; es más, sólo puede tener la condición de urbano consolidado, lo que obliga a clasificarlo y tratarlo así.**

No olvidemos, en fin, que: todos los propietarios de los terrenos incluidos en el Plan Parcial han consolidado sus derechos de conformidad con la normativa vigente que resultaba de aplicación; igualmente la Administración ha materializado los derechos que, sobre los terrenos que constituyen el Plan Parcial, le atribuye el Ordenamiento Urbanístico; y, finalmente, también se ha cumplido el mandato del artículo 47 de la Constitución, porque la comunidad ha participado en las plusvalías que ha generado la actuación urbanística municipal.

Dicho en otras palabras: en el momento de redacción de la presente Modificación, necesariamente ha de partirse de las siguientes premisas:

- Tanto el planeamiento de desarrollo, como la gestión urbanística en el Sector fue desarrollando conforme a la legislación vigente en el momento de su tramitación.
- El Plan Parcial redactado era coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública, y compatible con el planeamiento sectorial. De manera que la ordenación:
  - *Define las dotaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo del sector.*
  - *Incluye todas las conexiones necesarias con los sistemas generales y redes municipales de dotaciones.*
  - *Asume las cargas derivadas de las ampliaciones o refuerzos precisos para asegurar el mantenimiento de la capacidad y funcionalidad de las redes municipales.*
  - *Resuelve el ciclo del agua, incluyendo la conexión a la red municipal, la construcción de una instalación de captación independiente, y las redes de suministro y distribución de agua potable y de saneamiento.*
  - *Soluciona el suministro de energía eléctrica, de los servicios de telecomunicaciones, y actualmente también de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias.*
  - *La ordenación del Sector responde a las necesidades de capacidad y funcionalidad de los movimientos mercancías y de población, que se generan tanto en transporte público como privado.*
  - *Se integra en su entorno, de forma compatible con la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural.*

- La gestión urbanística procuraba la transformación del uso del suelo, en especial su urbanización y edificación, en ejecución de la figura de planeamiento de desarrollo que se aprobó.

Esto es, nos encontramos que los terrenos referidos se encuentran totalmente urbanizados, y fueron integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que por tanto cuentan con acceso público integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Tanto el acceso, como los servicios citados, cumplen con los siguientes requisitos:

- Cuentan con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que preveía o permitía el planeamiento urbanístico.
- Están disponibles a una distancia en ningún caso superior a 50 metros de la parcela. En el caso de accesos, señalar que se encuentran en vías abiertas al uso público, y transitables por vehículos automóviles.

Asimismo indicar que estos terrenos:

- Forman parte del núcleo de población de Cabrerizos.
- El conjunto de los terrenos del Sector U Ur 8 cumplen con todos los requisitos enunciados previamente.
- El cumplimiento antes referido no se fundamenta en la existencia o en la previsión de infraestructuras, equipamientos u otras instalaciones de carácter supramunicipal o impropios de las zonas urbanas, tales como líneas férreas, carreteras, variantes de población, rondas, circunvalaciones, centros de tratamiento o almacenamiento de aguas o residuos, canales, presas, embalses, líneas eléctricas de alta tensión, centros de producción o transformación de energía, explotaciones agropecuarias, actividades extractivas, industrias o cualesquiera otros elementos análogos.

En base a todos estos argumentos ya explicados, en especial al cumplimiento de los requisitos contemplados en el artículo 23 del RUCyL, se entiende sin ninguna duda que la clasificación de los terrenos debe ser de **SUELO URBANO**. Y así lo debe recoger el Planeamiento general al haber desaparecido el de desarrollo que les daba cobertura.

## **7.1.7. Justificación y límites del ejercicio del *ius variandi* para modificar las Normas Subsidiarias vigentes**

---

Por otra parte, y no obstante la incuestionable consideración, a todos los efectos, de suelo urbano consolidado que deben merecer los terrenos del Sector U Ur 8, de cara al ejercicio del *ius variandi* del planeamiento existente, ninguna duda cabe de que el Sector reúne los requisitos materiales necesarios y de obligada consideración, para ser clasificado como suelo urbano: como ya hemos visto con sumo detalle, se trata de terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que, por tanto, cuentan con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico.

Dada esta clasificación legal procedente en base a la realidad material que muestran los terrenos, a fin de establecer una nueva ordenación detallada *pro futuro* del Sector, resultan para el Ayuntamiento las siguientes consecuencias.

En primer lugar, tratándose de suelo urbano, legal y materialmente, cabría establecer tal ordenación detallada mediante **Estudios de Detalles** (artículo 33.3 LUCyL). Esta posibilidad se enfrenta a dos obstáculos: por una parte la extensión del Sector a ordenar y la dispersión de las parcelas que a fecha de hoy no cuentan con edificación, y, por otra, que la clasificación del suelo del Sector U Ur 8, **de conformidad con lo previsto en las Normas Subsidiarias vigentes**, no se corresponde con la de suelo urbano. El amplio campo que corresponde a esta figura de planeamiento de desarrollo (artículo 45 LUCyL: *En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables. b) En los sectores de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso*), podría utilizarse para ordenar detalladamente partes del Sector, siempre alegando que tras la recepción de la urbanización el suelo afectado ha pasado a ser suelo urbano, pero estimamos que no sería vehículo idóneo para reimplantar una ordenación detallada aplicable a todo el Sector en su conjunto.

En segundo lugar, ninguna duda cabe sobre la posibilidad que el Consistorio tiene de ejercer el *ius variandi* sobre el planeamiento general vigente en cualquier momento. Por una parte, existen los presupuestos que justifican la utilización de tal potestad tal como han sido enumerados por la jurisprudencia y recogidos, por ejemplo en los Dictámenes del Consejo Consultivo de Castilla y León 161/2005, de 24 de febrero y 1027/2006, de 23 de noviembre:

“Su fundamento (del *ius variandi*) se encuentra en la necesidad de adoptar las previsiones urbanísticas y dar las respuestas que demandan los nuevos requerimientos del espacio físico urbano. Así lo ha declarado reiteradamente la jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de 24 de febrero de 1984, 24 de septiembre y 9 de diciembre de 1989, 6 de febrero y 3 de abril de 1990, 15 de abril y 8 de mayo de 1992). De entre ellas cabe destacar la Sentencia de 9 de diciembre de 1989, que define el *ius variandi* como “una potestad no fundamentada en criterios subjetivos ejercitable en cualquier momento, sino como remedio establecido en la ley para que la Administración, *objetivando alteraciones reales, realice las modificaciones que imponga las nuevas necesidades urbanísticas creadas por la dinámica social en el transcurso del tiempo.*”

En el mismo dictamen 161/2005 se identifica como finalidad lícita del ejercicio del *ius variandi*, con cita de abundante jurisprudencia, *el servir de medio de la adecuación normativa del suelo a las necesidades y conveniencias de futuro o como medio de corrección de imperfecciones o carencias del pasado.* El dictamen 1027/2006 de 23 de noviembre, añade que el *ius variandi* “se configura así no sólo como una facultad sino como una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio, tal y como ha declarado el Tribunal Supremo en Sentencia de 26 de junio de 1995”.

La **necesidad de corregir**, por el medio normativo que se considera más oportuno de entre los procedentes, **imperfecciones normativas de la ordenación establecida por el planeamiento de desarrollo que motivaron su anulación por sentencia firme**, obliga, por tanto a la Administración, a fin de tutelar los intereses generales, a ejercer el *ius variandi* del planeamiento general vigente. Con ello no se afecta a la seguridad

jurídica, sino que al contrario, se trata de protegerla, implantando la ordenación detallada de un importante ámbito territorial del Municipio que ha quedado vacante del mismo, no por razones de ilegalidad o falta de vigencia, sino por un efecto directo de exclusión judicial por falta de Planeamiento superior habilitante por la no publicación de éste. La simple pero obligada ejecución de la Sentencia de anulación, en fin, legitima el uso del *ius variandi* tal cual se ejerce en esta Modificación.

Existiendo una singular **finalidad legítima de tutela de los intereses generales**, el ejercicio del *ius variandi* debe acomodarse a los siguientes límites, cuya concurrencia en el caso se examina (Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de abril de 1998 y Dictámenes citados del Consejo Consultivo de Castilla y León):

**i)** *La Administración no incurre en errores fácticos o materiales*: Es patente, y sin posible error, que el Plan del Sector U.U.r.8 Teso de la Cruz del municipio de Cabrerizos ha sido declarado nulo de pleno derecho por Sentencia firme, anulando, por tanto, la ordenación detallada que permitió el desarrollo y la ejecución del Sector. Es igualmente un hecho cierto que la totalidad de la urbanización ha sido legalmente recibida mediante actos firmes.

**ii)** *La Administración observa los intereses generales o públicos*, que deben estar siempre presentes en toda ordenación urbanística y en sus modificaciones. No parece vulnerarse este límite cuando de lo que se trata es de remediar, aplicando los medios que concede el ordenamiento, una situación de desorden normativo anterior, pues resulta de evidente interés público municipal contar con una ordenación detallada del Sector que posibilite la edificación en los terrenos, incluidos en el Sector, que aún no han sido edificados, así como el respeto de los derechos consolidados de los propietarios afectados.

**iii)** Se tiene en cuenta la función social de la propiedad. Tampoco se vulnera este límite si la modificación pretende solo incorporar a la modificación de las normas subsidiarias vigentes, determinaciones de ordenación detallada que se correspondan con las que ordenaron el Sector, posibilitando en el pasado su transformación legal, como queda dicho, en suelo urbano. La incorporación de nuevas cargas, o de una ordenación sustancialmente diferente podrá dar lugar a la vulneración del principio de equitativo reparto de beneficios y cargas. Por eso se opta por incorporar a esta Modificación la ordenación detallada actualizada que en su día se aprobó, sin

introducir cambios que generan distorsión o distinto trato entre propietarios que hayan patrimonializado sus derechos y aquellos otros que aún hoy no los hayan colmado.

**iv)** Se da valor y se atiende a la seguridad jurídica por el largo tiempo transcurrido entre la aprobación del Plan y su fallo anulatorio. Es obvio que, precisamente para restablecer la seguridad jurídica, es para lo que se utiliza el *ius variandi*. Por ello las determinaciones que se establecen son idénticas a las que en su día contenía el Plan anulado. Ahora bien, los terrenos del Sector, como queda dicho, deben considerarse necesariamente como suelo urbano consolidado, no sólo por su estado actual, sino porque ha adquirido jurídicamente tal calificación. Cualquier otra clasificación vulneraría la seguridad jurídica.

**v)** No se incurre en desviación de poder. No concurre este límite. Primero porque no se trata de eludir el pronunciamiento de la Sentencia anulatoria, que dado su alcance exclusivamente declarativo, no puede conllevar "actos que traten de eludir" la ejecución de la misma, ni impedir, *pro futuro*, el empleo de la potestad de planeamiento, en su vertiente de *ius variandi* del planeamiento existente. La Administración, a la vista del fallo, y si otra fuera la situación fáctica y normativa del Sector, podría tramitar validamente un nuevo Plan Parcial (por ejemplo, Plan aprobado y anulado antes de que esté ejecutado, esto es, sin inicio de los instrumentos de gestión en orden a la urbanización y reparcelación de los terrenos). A la vista de la recepción de la urbanización previamente realizada y del derecho aplicable (artículo 21 RUCyL), no se considera posible este tipo de planeamiento. Tampoco se considera suficiente, por cuanto en las Normas Vigentes los terrenos se clasifican como "apto para urbanizar", acudir a la figura de Estudios de Detalle. No existe, por tanto, en cuanto a este punto, desviación de poder alguna.

Por otra parte, no se trata de "legalizar", de manera contraria al ordenamiento, situación ilegal previa alguna. Sin perjuicio de que, como observa la mejor jurisprudencia "*en ninguna parte de nuestro ordenamiento urbanístico está dicho que los Planes y Normas Urbanísticas no puedan legalizar lo ilegal, siempre que no se infrinja de cualquier otro modo el ordenamiento jurídico*" (STS de 26 julio 2006 RJ 2006\6330), la urbanización y edificación realizada en el Sector **nunca ha sido declarada contraria al ordenamiento ni "inválidos" los actos e instrumentos que las hicieron posibles**. Es por tanto, un supuesto bien diferente al que se daría si talos actos hubieran sido declarados inválidos y ahora se tratara de darles cobertura jurídica ex novo. No es esa



la finalidad de la nueva ordenación, ni del empleo del *ius variandi*, circunstancia ésta que deviene decisiva en la adopción de la solución escogida.

En efecto y como reiteradamente ha proclamado nuestro Tribunal Supremo «de la racionalidad en la actuación administrativa deriva una necesidad de coherencia en el desarrollo de los criterios de planificación» (STS 8 octubre 1990 [RJ 1990\7842]), y puesto que ha de presumirse que las reglas generales del Plan «obedecen a un designio racional... apartarse de él supone una incoherencia si tal desviación no aparece respaldada por una **justificación suficiente**» (STS 20 marzo 1990 [RJ 1990\2246]). Por ello, esta coherencia del Plan, exigencia racional imprescindible salvo causa justificada, implica una importante reducción de la discrecionalidad, discrecionalidad ésta profunda en el momento inicial de la redacción y atenuada a medida que se va produciendo su concreto desarrollo.

Sobre la base de una observación de la realidad y de una reflexión en la que atendiendo a diversos objetivos se contemplan y analizan las distintas alternativas posibles ha de producirse la elección de un determinado modelo territorial que además ha de justificarse; éste es el momento de máxima discrecionalidad pues son posibles varias y diversas soluciones jurídicamente indiferentes. Pero después, una vez elegido el modelo y fijados los criterios de la ordenación propuesta (en nuestro caso, la vigentes Normas Subsidiarias de 1995), con las líneas generales del planeamiento se va atenuando la discrecionalidad como consecuencia de la propia decisión -elección- del planificador: las concretas calificaciones del suelo han de resultar coherentes con la decisión inicial, de donde deriva que el amplio abanico primario de posibles calificaciones se va reduciendo, siendo posible que incluso desaparezca la discrecionalidad cuando ya sólo resulte viable una única solución que se imponga por razones de coherencia -así SSTS 2 abril 1991 (RJ 1991\3278), 15 marzo 1993 (RJ 1993\2523), etc.-.

Es claro pues que la propia dinámica de la redacción del planeamiento lleva consigo una reducción progresiva de su característica discrecionalidad. Y puesto que el proceso intelectual y volitivo que queda expuesto es precisamente el contenido que nuestro ordenamiento jurídico impone expresamente a la Memoria del Plan a tenor del artículo 51 LUCyL (*“Los instrumentos de planeamiento urbanístico contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, que se*

especificarán reglamentariamente. En todo caso, la documentación incluirá una Memoria de carácter vinculante, comprensiva de los objetivos y propuestas generales del instrumento"), resulta evidente la trascendental importancia de tal documento que va reflejando la progresiva autolimitación de la discrecionalidad: la Memoria resulta ser así un contexto dominante para el resto del Plan. Su importancia es manifiesta:

- A) Desde el punto de vista del interés público, porque viene a asegurar que verdaderamente se va a hacer efectivo en la realidad el modelo territorial justificadamente elegido.
- B) En el terreno de la garantía del ciudadano, porque con la Memoria podrá conocer la motivación de las determinaciones del Plan y por tanto ejercitar con el adecuado fundamento el derecho a la tutela judicial efectiva -artículo 24.1 CE- con lo que además pondrá en marcha el control judicial de la Administración (artículo 106.1 CE) que demanda también el interés público.

Así lo declara la jurisprudencia, destacando que la Memoria es ante todo la motivación del plan, es decir la exteriorización de las razones que justifican el modelo territorial elegido y, por consecuencia, las determinaciones del planeamiento (STS 21 septiembre 1993 [RJ 1993\6623]). Acerca de la trascendental importancia de la Memoria como pieza fundamental para evitar la arbitrariedad se pronuncian, entre otras muchas, las SSTs 7 febrero 1987 (RJ 1987\2906), 17 octubre 1988 (RJ 1988\7760), 9 mayo 1989 (RJ 1989\4114), 6 noviembre 1990 (RJ 1990\8803), 28 noviembre 1990 (RJ 1990\9340), 22 mayo 1991, 12 febrero 1991 (RJ 1991\785), 11 marzo 1991 (RJ 1991\1982), 9 julio 1991 (RJ 1991\5737), 25 abril 1991 (RJ 1991\3430), 13 febrero 1992 (RJ 1992\2828), 18 mayo 1992 (RJ 1992\4219), 15 diciembre 1992 (RJ 1992\9834), 3 enero 1996 (RJ 1996\1788) y 15 julio 1996 (RJ 1996\6210).

***El anterior recordatorio de elementales reglas de nuestro Derecho Urbanístico nos sirve para reforzar la inexistencia de desviación de poder y la acertada aplicación del ius variandi propio del Planeamiento: a la luz de la Memoria de las Normas vigentes de 1995 los terrenos del denominado Sector U Ur 8 tenían vocación de urbanos, esto es, se clasificaban como aptos para urbanizar, que implica tanto como adelantar la decisión del Plan de convertirlos en urbanos consolidados una vez se ejecutara, en todas sus fases, la correspondiente actuación integrada. Tal ha sucedido, por lo que lo obligado,***

*lo que impone el respeto a ese modelo territorial plasmado en las Normas vigentes (y que sigue vigente mientras éstas no se revisen) es que dichos terrenos del Sector U Ur 8 se clasifiquen como urbanos consolidados una vez que han cumplido todos los requisitos urbanísticos para adquirir tal condición. Sólo tratando en esta Modificación a los terrenos del Sector U Ur 8 como suelo urbano consolidado se conjugan el respeto a la Memoria original de las Normas vigentes, el legítimo ejercicio del ius variandi que precisa ejercerse para la correcta ejecución de Sentencia, el respeto a los derechos privados consolidados que exige el Principio de seguridad jurídica y la consideración del carácter reglado de la potestad de clasificación del suelo en este concreto caso atendido el estado físico que muestran tales terrenos.*

Junto a los antes citados límites formales del *ius variandi* aplicado a una modificación de las Normas vigentes, debe considerarse que, materialmente, además del cambio en la clasificación del suelo (por conversión del Sector a suelo urbano consolidado, conforme se ha argumentado), la modificación incluye en esta Memoria, a fin de mantener la igualdad de los afectados y el principio de seguridad jurídica, la justificación de:

- A) La estricta **inaplicación** de lo previsto en el vigente artículo 38 LUCyL. El suelo del Sector U Ur 8 **es suelo urbano consolidado**. No procede, por tanto el conjunto de preceptos (reservas y dotaciones) del artículo 38 que se refieren a otras categorías de suelo.
- B) La estricta **inaplicación del artículo 58.3.d** LUCyL, por no suponer la nueva ordenación aumento del volumen edificable, densidad de población o cambio de uso respecto de la ordenación anterior anulada.
- C) Por tanto, inaplicación también del artículo 65.5.c LUCyL, por no preverse **ninguna actuación de dotación** con la modificación de las Normas Urbanísticas vigentes, dado que la misma no implica incremento de la edificabilidad ni densidad.
- D) Desde el punto de vista del derecho transitorio de la Ley de Urbanismo (Ley 4/2008) debe tenerse en cuenta que el Municipio de Cabrerizos, en atención a su número de habitantes (según el INE de 2011, 3.993 habitantes), no se ve afectado por la prohibición de la DT Tercera a 8º,

de aprobar modificaciones de planeamiento general antes de adaptarse a la Ley.

- E) Finalmente, y también en materia de derecho transitorio, la aplicación de la DT Tercera a) 3º, determina (puesto que se parte, en el Sector U Ur 8 *Teso de la Cruz*, de Cabrerizos, de suelo apto para urbanizar con sectores delimitados) la aplicación del régimen del suelo urbanizable. Ya nos consta que, precisamente por ello (por aplicarse el régimen del suelo urbanizable), recibida la urbanización, el RUCyL ordena que se le considere suelo urbano consolidado.

Expuesto cuanto antecede y desaparecido el Plan Parcial que ordenó los terrenos del Sector U Ur 8, en el Planeamiento general vigente (Normas Subsidiarias) nos encontramos unas determinaciones para el Sector claramente desacopladas de la realidad de dichos terrenos, lo que exige ajustar la clasificación de los mismos a su estado actual, lo que se pretende hacer mediante la primera finalidad enunciada en esta Modificación, medio idóneo para ejecutar la Sentencia dentro del respeto a la legalidad vigente.

**Se justifica así, de manera suficiente y desde la perspectiva de los artículo 4 y 43 LUCyL, la alternativa por la que opta la presente Modificación de las Normas Subsidiarias, consistente en clasificar el suelo del antiguo Sector U Ur 8 como urbano consolidado y dotarle, como Ordenanza propia y por imperativo de los artículos 117.a, 126 y 127 RUCyL, del mismo contenido que tenía la Normativa urbanística del Plan Parcial anulado, con los modificados posteriores introducidos en la misma a través de los distintos Estudios de Detalle tramitados con posterioridad a su aprobación y mientras permaneció vigente aquél.**

## **7.2 CAMBIOS EN LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN: JUSTIFICACIÓN Y FINALIDAD**

---

En lo que afecta al segundo de los objetivos, su conveniencia e interés público se sustenta en la necesidad de realizar adaptaciones del texto normativo vigente ante las problemáticas, contradicciones, vacíos o dificultad de cumplimiento que se han detectado durante su aplicación, procurando aclarar, homogenizar y simplificar conceptos.

## **8. NECESIDAD de TRÁMITE AMBIENTAL**

Al respecto de la necesidad de trámite ambiental, el artículo 52. Bis de la LUCyL señala que 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, y los instrumentos de planeamiento con ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, así como los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000 o en suelo rústico con protección natural, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano.

El RUCyL, al respecto de lo que interesa, indica en el artículo 157.2, que:

"...serán objeto de **evaluación ambiental** las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a la Orden MAM/1357/2008, de 21 de julio, por la que se determina qué tipo de modificaciones de planeamiento general han de someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, sin perjuicio de su posterior modificación o sustitución por el órgano ambiental:

1. Las 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.
2. Las que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.
3. Las 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.
4. Las que incrementen más de un 20 por ciento 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."

Además, "Serán objeto de **evaluación de impacto ambiental** los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, y en todo caso los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano, y los que ordenen terrenos incluidos en suelo rústico con protección natural."

Conforme al artículo 3.1 del Real Decreto Legislativo 1/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, y al artículo 46.2 de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León, deben someterse a evaluación de Impacto Ambiental las modificaciones de planeamiento:

1. Cuando supongan transformaciones de uso del suelo que eliminen la cubierta vegetal arbustiva de más de 100 Ha o, en zonas especialmente sensibles, cuando afecten a más de 10 Ha.
2. Cuando se desarrollen en zonas especialmente sensibles los proyectos de urbanizaciones y complejos hoteleros fuera de zonas urbanas, centros comerciales y aparcamientos.
3. Proyectos industriales y proyectos de infraestructura de polígonos industriales. 40) Proyectos de urbanización en zonas seminaturales o naturales.

Asimismo deben someterse a **Consulta de Evaluación de Impacto Ambiental**, que determine la necesidad o no de someter el instrumento a dicho trámite, las modificaciones de planeamiento si lo decide el órgano ambiental, en los siguientes supuestos:

1. Proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos.
2. Proyectos que afecten a la Red Natura 2000, zonas ZEPA y LIC.

En nuestro caso, consideramos que no es necesario someter el documento a trámite ambiental, ya que no nos encontramos en ninguno de los casos contemplados, tal y como se puede comprobar de la lectura de la memoria.

**9. PROTECCIÓN CIUDADANA**

En aplicación del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, que ha sido modificado por la disposición final novena de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León, sólo serán sometidos a informe los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones.

Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, como la presente Modificación, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

Para el caso concreto que nos ocupa, se entiende ausencia de afección, por el propio objeto y el carácter puntual de la Modificación. Se entiende que la misma no se ve afectada por ninguno de los conceptos relativos a la normativa vinculada a la protección ciudadana.

**10. PROTECCIÓN del PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

En relación con el cumplimiento de la normativa aplicable en materia de Patrimonio cultural, apuntar que la Modificación, por su carácter, objeto y contenido, no afecta de modo alguno a bienes integrantes del Patrimonio arqueológico, ni a Bienes de Interés Cultural o inventariados.

Recordar, que las vigentes Normas Subsidiarias de Cabrerizos contiene el catálogo de los bienes arqueológicos afectados en el ámbito de todo el término municipal, así como las normas necesarias para su protección.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, el Decreto 571/1963 de 14 de Marzo sobre protección de los escudos, emblemas piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico, la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, la Ley 8/2004, de 22 de diciembre, de modificación de la Ley 12/2002, de 11 de julio, del Patrimonio Cultural de Castilla y León, el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León y el Decreto 26/2012, de 5 de julio, por el que se crea y regula el Consejo para las Políticas Culturales de Castilla y León.

---

M O D I F I C A C I Ó N      n º 2 / 2 0 1 2      d e   l a s   N O R M A S  
S U B S I D I A R I A S      M U N I C I P A L E S      d e   C A B R E R I Z O S

## 11. ORDENANZAS

---

### 11.1 SECTOR U Ur 8

---

#### 11.1.1 Condiciones particulares de la edificación en el Sector U Ur 8

---

Se establecen una serie de condiciones generales de la edificación para el Sector U Ur 8. En lo que aquí no esté determinado, se deriva a las condiciones generales de la edificación, detalladas en la Normativa de las Normas Subsidiarias municipales de Cabrerizos.

#### **Altura máxima**

Número de plantas totales sobre una rasante prefijada, que puede autorizarse en una edificación, con indicación simultánea de la altura en metros desde dicha rasante hasta la cara inferior del último forjado horizontal. En caso de edificación retranqueada de la alineación oficial de parcela, la altura máxima de construcción se medirá desde la rasante del terreno natural en el punto de la fachada a medir.

La altura máxima se medirá en el punto medio de la fachada desde la rasante al punto de coronación de la fachada, considerando este el punto más alto de cualquier elemento constructivo en el nivel de fachada o aleros.

En caso de calles con pendiente, se dividirá la fachada en tramos de 8 metros debiendo cumplir cada uno la condición anterior en el punto de la rasante de cota más alta.

En el caso de solares en esquina, se podrá llevar la altura de una fachada, medida en las condiciones anteriores, durante 6 m. en la que le hace esquina.

En el caso de solares que den fachada a dos calles paralelas a distinto nivel, se podrá llevar la altura máxima autorizada hasta el fondo medio entre las dos calles, mediante la redacción de un Estudio de Detalle se podrá justificar, por motivos de topografía, el aumento la altura en 1,50 m. en el punto de máxima altura.

#### **Altura libre**

La altura libre entre planta, entendida como la distancia entre la cara superior de un forjado y la inferior del forjado inmediatamente consecutivo, no será nunca inferior a:

2,50 m	Uso residencial
2,20 m	Uso aparcamiento
3 m	Uso comercial o industrial de carácter ligero



**Bajo cubierta**

La superficie construida sobre el último forjado horizontal permitido, solo se podrá construir sobre un único forjado de piso, evitando el doblado de aprovechamiento del volumen interior de cumbrera.

**Edificabilidad**

Expresión numérica en metros cuadrado de la superficie construible sobre cada unidad de superficie de solar. Se computarán todas las plantas sobre rasante y los semisótanos que superen la altura libre de 1,00 m sobre dicha rasante. En caso de disponer de aprovechamiento bajo cubierta, computará cualquier uso cuando la altura suelo-techo sea superior a 120 cm.

La medición de la edificabilidad se realizará teniendo en cuenta que deben incluirse los cuerpos volados cerrados al 100 %, así como el 50 % de las terrazas cubiertas y cerradas por dos lados. En la planta bajo cubierta las superficies con altura superior a 1,20 m. Las plantas de sótano no se contabilizarán.

**Escaparates y vitrinas**

En la decoración de locales comerciales, industriales, de oficinas o portales no permitirán sobresalir de la alineación oficial debiendo preverse en su diseño siempre respetando alienaciones oficiales.

**Marquesinas**

La altura mínima en cualquier punto será de 2,25 m. Su saliente podrá ser como máximo el regulado para voladizos. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

**Ocupación en planta**

Relación en tanto por ciento entre la superficie de la proyección horizontal del contorno del edificio y la superficie total del solar afectado. En caso de voladizos, estos computarán ocupación en planta sólo en la cuantía del exceso que presente sobre el máximo autorizado según la regulación para vuelos sobre vía pública.

**Rasante**

Cota o nivel en cada punto de una alineación oficial.

**Setos**

La altura máxima de los elementos vegetales de separación de parcelas será medida desde el punto de nacimiento de la planta al punto de coronación, debiendo distar al menos 50 cm de la línea divisoria de propiedad. Cualquier elemento vegetal que rebase esta altura deberá estar plantado a más de 3 m del lindero y será de carácter aislado.

**Toldos**

La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,25 m admitiéndose elementos colgantes no rígidos que dejen libre una altura de 2 m. Su saliente sobre vía pública se regulará por lo dispuesto para voladizos.

## **11.1.2 Asignación y definición de usos para el Sector U Ur 8**

### ASIGNACIÓN DE USOS

Uso predominante	uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario.
Uso compatible	uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante.
Uso prohibido	uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.

### DEFINICIÓN DE USOS

#### **• USO RESIDENCIAL**

El uso residencial, puede ser RESIDENCIAL EXTENSIVO y USO RESIDENCIAL INTENSIVO. Estos terrenos se destinan a alojar viviendas unifamiliares libres, como uso característico, distinguiéndose entre sí por la posibilidad, que tiene el INTENSIVO frente al EXTENSIVO, de acoger promociones conjuntas de viviendas unifamiliares en régimen de comunidad, propiedad indivisible de división horizontal, con espacios libres de uso común.

No obstante, se prevé la posibilidad de modificar la zonificación propuesta en cuanto al uso predominante, pudiendo pasar de RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA a RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA a través de un Estudio de Detalle que analice la incidencia de la modificación, diseñe la propuesta tipológica de la edificación, justifique los parámetros urbanísticos de aplicación y garantice la gestión posterior de su ámbito.

El uso residencial se puede desarrollar en:

1. Viviendas entre medianeras: edificación tradicional, propia del casco consolidado, que alberga vivienda individual o colectiva. Se presentará en tipología de manzana compacta o en patio de manzana.
2. Vivienda unifamiliar suburbana: vivienda única asociada a una parcela, retranqueada de linderos, excepto medianeras en adosadas con proyecto conjunto. Podrá presentarse en tipología de vivienda aislada, pareada, adosada o agrupada, refiriéndose este último tipo a un conjunto edificado de viviendas unifamiliares que comparte parcela y/o elementos comunes.

A continuación se definen las tipologías de vivienda unifamiliar AISLADA, PAREADA y en AGRUPADA.

Vivienda Unifamiliar AISLADA	Edificación abierta en la que un edificio totalmente aislado se ubica en el interior de una parcela, y solo puede contener UNA vivienda.
------------------------------	--

Vivienda Unifamiliar PAREADA	Edificación abierta en la que un edificio se adosa a un lateral de la parcela de modo conjuntado con el
------------------------------	---

colindante, y solo puede contener UNA vivienda por parcela, si bien se deberá desarrollar en proyecto conjunto con la edificación colindante a la que se adosa.

**Vivienda Unifamiliar AGRUPADA**

Edificación semiabierta en la que cada vivienda está configurada por un tramo de una edificación, que se ocupa en toda su altura, desde la cimentación hasta la cubierta. El edificio se configura como un conjunto de número indeterminado de viviendas que se agrupan o adosan entre si formando una hilera o un grupo. La parcela tiene en este caso un régimen de propiedad horizontal.

3. Vivienda vinculada a otros usos; vivienda para vigilancia o conservación relacionada con actividades relacionadas al equipamiento, comercial o pequeños talleres, limitándose el uso residencial sobre el pormenorizado de la parcela en un máximo de 40 % y 250 m<sup>2</sup> de superficie construida.

4. Se considerarán usos pormenorizados integrados al uso residencial, los usos terciarios de primera categoría, los usos de equipamiento de primera categoría y los talleres de servicios de primera categoría.

**• USO AGRARIO**

Incluye dependencias agrícolas y ganaderas de cualquier tipo: dependencias agrícolas (aperos agrícolas, paneras...) auxiliares, ganadería en explotación familiar, explotación industrial ganadera...

**• USO INDUSTRIAL**

Engloba cualquier tipo de actividad industrial: talleres de servicio, artesanales o industriales, naves industriales de producción o almacenamiento...

**• USO Terciario**

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| - Oficinas de primera categoría | Situadas en cualquier planta del edificio, hasta 1 50 metros cuadrados.                                     |
| - Oficinas de segunda categoría | Situadas en edificio exclusivo o mezcladas con otros usos no residenciales, sin limitaciones de superficie. |
| - Comercio de primera categoría | En planta sótano, planta semisótano o planta baja, hasta 500 m <sup>2</sup> cuadrados de superficie.        |
| - Comercio de segunda categoría | Sin límite de superficie, en edificio exclusivo o con otros usos, no residenciales.                         |

- Hotelero de primera categoría Situado en cualquier planta y capacidad no superior a 1 o habitaciones dobles o su equivalente.
- Hotelero de segunda categoría Sin límite de habitaciones, en edificio exclusivo.
- Espectáculos de primera categoría Situados en planta de sótano, semisótano hasta 250 espectadores.
- Espectáculos de segunda categoría Sin límite, en edificios exclusivos.
- Sala de reunión, recreo y turismo de primera categoría En planta sótano, baja y primera hasta 500 m2
- Sala de reunión, recreo y turismo de segunda categoría En edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales

**• USO EQUIPAMIENTO**

- Centros culturales y docentes de primera categoría Situados en cualquier planta, hasta 500 m2.
- Centros culturales y docentes de segunda categoría En edificio exclusivo, sin límite.
- Instalaciones deportivas de primera categoría En sótano, baja y primera, hasta 500 m2
- Instalaciones deportivas de segunda categoría Sin límites, en edificio exclusivo, o parcela dedicada a uso exclusivo.
- Residencias en régimen de comunidad de primera categoría En cualquier planta, hasta 10 dormitorios dobles o su equivalente y 250 metros cuadrados.
- Residencias en régimen de comunidad de segunda categoría En edificio exclusivo y sin límite de superficie o número de habitaciones.
- Instalaciones asistenciales o sanitarias de primera categoría Situadas en planta sótano, baja o primera, hasta 500 m2.
- Instalaciones asistenciales o sanitarias, de segunda categoría En edificio exclusivo y sin límite de superficie.
- Instalaciones de infraestructuras de primera categoría Hasta 250 m2 en cualquier planta y altura máxima 7,5 m.
- Instalaciones de infraestructuras de segunda categoría exclusivo Desde 250 m2 en edificio y la altura máxima que se requiera.

En caso de aparecer usos pormenorizados no previstos expresamente en el anterior listado, se asimilarán al uso global que corresponda, asignando la categoría según las características más significativas del nuevo uso pormenorizado.

### 11.1.3 Parámetros urbanísticos de aplicación en el Sector U Ur 8

Los parámetros urbanísticos de aplicación en el Sector U Ur 8, son los siguientes:

Usos urbanísticos	Uso global	Residencial
	Otros usos	Según cuadro de compatibilidad de usos adjunto
	Usos prohibidos	Agrícola-ganadero
Densidad de viviendas	15 viv/Ha	
Superficie	333.632 m <sup>2</sup>	
Parcela mínima	300 m <sup>2</sup> / frente mínimo 12 m	
Tipología	Aislada, pareada y agrupada	
Retranqueo mínimo	A fachada	6 m
	A resto linderos	3 m
Edificabilidad	Suelo residencial	0,4564 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Suelo de equipamiento público	0,46 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Infraestructuras públicas	0,46 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Equipamiento en suelo de espacios libres	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación de parcela	50 %	
Altura máxima	7,50 m	
	Permitido aprovechamiento bajo cubierta	
Aparcamiento privado	Dos plazas por vivienda	
	Una plaza por cada 100 m <sup>2</sup> construidos de usos compatibles	

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS						
Usos	Tipología	Tipo de suelo según zonificación			Requisitos para uso compatible	
		Residencial	Equipamiento	Infraestructuras		
Residencial	Entremedianeras	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
		Predominante	Prohibido	Prohibido		
	Suburbana	Pareada	Compatible	Prohibido	Prohibido	Proyecto conjunto / escritura de colindancia
		Adosada	Compatible	Prohibido	Prohibido	Proyecto conjunto / escritura de colindancia
		Agrupada	Compatible	Prohibido	Prohibido	Estudio e Detalle En caso de zonas residenciales intensivas solo se precisará la presentación de Proyecto conjunto
		Entremedianeras	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
	Vivienda colectiva	Suburbana	Compatible	Prohibido	Prohibido	Estudio e Detalle En caso de zonas residenciales intensivas solo se precisará la presentación de Proyecto conjunto
		Vivienda vinculada	Prohibido	Compatible	Prohibido	
	Agrario		Prohibido	Prohibido	Prohibido	
	Industrial		Prohibido	Prohibido	Prohibido	
		Prohibido	Prohibido	Prohibido		
Terciario	Entremedianeras	Compatible	Compatible	Prohibido		
		Compatible	Compatible	Compatible	Uso asociado al principal Edificabilidad máxima 40 % del total	
Equipamiento	Entremedianeras	Prohibido	Prohibido	Prohibido		
		Compatible	Predominante	Compatible		
	Suburbana	Compatible	Predominante	Compatible		
		Compatible	Predominante	Compatible	Estudio e Detalle En caso de zonas de reserva previstas en el plan, se entenderá compatible	

## 11.2 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN PARA TODO EL TÉRMINO MUNICIPAL

Aprovechando esta Modificación del planeamiento general vigente se van a introducir los siguientes cambios en las "Condiciones generales de la edificación", para todo el municipio, justificados por las necesidades que la práctica diaria ha develado:

### VALLADOS

Definición de las NN SS (Normativa)	Nueva definición
Los vallados a vía pública de edificios retranqueados estarán compuestos por un elemento de fábrica de altura máxima 1 m. y un elemento metálico de forma que la altura máxima sea de 2 m.	Los vallados a vía pública de edificios retranqueados tendrán una altura máxima de 2 m, medidos desde el punto de encuentro de este elemento con la acera. Si la pendiente de la vía aconsejara el escalonamiento del cerramiento, este se hará por tramos menores o iguales a cuatro metros para que el cómputo de la altura se pueda hacer en el punto medio de esta longitud.
Los vallados con predios vecinos se realizarán con elementos metálicos con una superficie de huecos superior al 75 %. La altura máxima será de 2 m.	Los vallados con predios vecinos se realizarán con elementos metálicos con una superficie de huecos superior al 75 %. La altura máxima será de 2 m.
Los solares deberán estar cercados con un elemento permanente de dos metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares afectados tendrán la obligación de cerrarlos en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de una construcción sin que se prevea su construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma en el plazo de dos meses previa solicitud de la alineación oficial.	Si fuera necesario, este cerramiento podrá situarse sobre un muro de contención de cualquier material. Con la condición de que no sobresalga más de veinte centímetros de la parcela con superior cota.
Se prohíben los elementos de coronación punzantes o cortantes.	Los solares deberán estar cercados con un elemento permanente de dos metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares afectados tendrán la obligación de cerrarlos en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de una construcción sin que se prevea su construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma en el plazo de dos meses previa solicitud de la alineación oficial.  Se prohíben los elementos de coronación punzantes o cortantes.

---

**VALLADOS DE SOLARES SIN CONSTRUIR**

---

Definición de las NN SS  
(Ordenanzas municipales de condiciones de seguridad de construcciones y obras)

Nueva definición

...

En relación con el cuidado de los solares que se prevea no edificar en plazo de 3 meses, deberá vallarse con elementos de albañilería que garanticen su estabilidad y durabilidad, o bien se limpiarán de escombros y ruinas y se pondrán a disposición municipal para uso de aparcamiento, estableciendo los oportunos convenios entre la municipalidad y la propiedad. En todo caso, se evitará la acumulación de desperdicios y aguas en el interior de los solares por seguridad higiénica.

...

...

En relación con el cuidado de los solares que se prevea no edificar en plazo de 3 meses, deberá vallarse con elementos que garanticen su estabilidad y durabilidad. En todo caso, se evitará la acumulación de desperdicios y aguas en el interior de los solares por seguridad higiénica.

...

---

**ACUERDOS DE COLINDANCIA**

---

Mediante la firma de acuerdos de colindancia, escriturados notarialmente, los propietarios de parcelas colindantes pueden situar sus construcciones, respecto a los linderos laterales y de fondo, a una distancia menor a la establecida en las ordenanzas correspondientes.

En cualquier caso se mantendrá la observación de los retranqueos a vías pública.

El cumplimiento del resto de los parámetros y condiciones urbanísticas no podrán ser no podrá ser objeto de acuerdo entre particulares.

---

**PISCINAS**

---

Tanto el vaso de las piscinas, como los equipos de depuración de las mismas, se situará al menos a metro y medio de los linderos de la parcela.

También se permitirá situarlas a una distancia menor si los propietarios afectados suscriben un acuerdo de colindancia, que necesariamente debe estar escriturado notarialmente, aceptando diferente ubicación.

---

**EQUIPAMIENTOS**

---

Todos los terrenos que por su calificación tengan un uso de equipamiento, tendrán un carácter genérico como dotaciones. Es decir, podrán desarrollar cualquiera de las actividades que puedan encuadrarse bajo ese epígrafe (uso deportivo, educativo, religioso, sanitario, asistencial, recreativo...), eliminándose toda aquella vinculación urbanística que pudiera definir que se destinaran a un tipo de equipamiento concreto.

---

**ACCESO A PARCELA**

---

Cada parcela podrá contar un único acceso rodado desde la vía pública.

---

M O D I F I C A C I Ó N   n.º   2 / 2 0 1 2   d e   l a s   N O R M A S  
S U B S I D I A R I A S   M U N I C I P A L E S   d e   C A B R E R I Z O S



## ACCESOS A GARAJE

### Definición de las NN SS (Normativa)

Para el acceso a garaje: la rasante de la acera actual no puede rebajarse, solo se permite salvar el desnivel entre la calzada y la acera mediante la inclinación del tramo comprendido entre el bordillo y la primera baldosa de la acera.

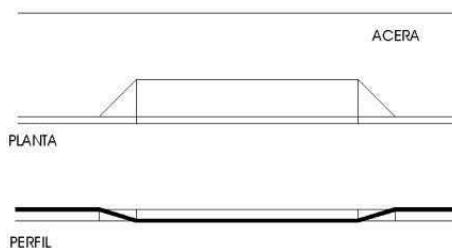
### Nueva definición

Para el acceso a garaje: la rasante de la acera actual no puede modificarse. Se permite salvar el desnivel entre la calzada y la acera mediante la inclinación del tramo comprendido entre el bordillo y la primera baldosa de la acera.

De forma que el vado se resolverá con tres planos, tal y como muestra el esquema adjunto.

Pudiendo admitirse dos soluciones diferentes; o la resolución con piezas de bordillo, de hormigón, especialmente diseñadas para tal fin. O bien, la configuración constructiva con los mismos elementos que conforman la acera.

Prohibiéndose la inclusión de cualquier tipo de elemento adicional (planchas de chapa, rellenos...) que modifique estas características.



En cualquier caso, la longitud máxima del plano que permite el acceso no tendrá una longitud superior a tres metros y medio (3,50 m).

En el supuesto de optar por la segunda de las soluciones posibles, la pendiente de los planos triangulares que se forman lateralmente tendrán una longitud de un metro, y se podrán conformar con piezas de baldosa divididas en diagonal.

Se evitará la colocación de bordillos tumbados, asegurando la continuidad con dos piezas laterales inclinadas de transición hasta el nivel de la capa de rodadura.

Es conveniente un resalte (escalón), del plano rectangular con respecto al plano de la calzada, de hasta cinco centímetros (5 cm). Considerándose oportuno que este plano tenga una longitud de tres metros (3,00 m) para conformarse con piezas enteras de bordillo.

## RAMPAS

---

Las rampas de que conducen a los sótanos o semisótanos de las viviendas podrán adosarse a linderos con otras parcelas, con la condición de que en ningún caso estén cubiertas.

Se desarrollarán sin sobrepasar la alineación oficial.

La pendiente de estas rampas será libre. Únicamente vendrá condicionada por el cumplimiento de la normativa técnica aplicable.

## SÓTANOS y SEMISÓTANOS

---

Los sótanos y semisótanos de todas las construcciones, si expresamente no se señala lo contrario, se situarán observando los retranqueos establecidos en función del sector donde se encuentren.

## CONDICIONES ESTÉTICAS

---

Definición de las NN SS (Normativa)

Nueva definición

\* Revestimiento de fachadas.

Se prohíbe la imitación de cualquier tipo de cantería, sillería o mampostería.

Se prohíbe la utilización de colores y tonos intensos, recomendándose la coloración en tonos claros o pastel.

Sin perjuicio del cumplimiento del resto de las condiciones de edificación y parámetros urbanísticos aplicables, no se imponen ninguna otra limitación al diseño arquitectónico de fachadas y cubiertas, en cuanto a composición o características de los materiales.

## SEGURIDAD AEREA

---

Conforme al artículo 8 del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

**RELACIÓN DE OTROS DOCUMENTOS QUE INTEGRAN LA MODIFICACIÓN  
nº 02/2012 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABRERIZOS****ANEXOS**

Copia de:

- Plano de ordenación del Plan Parcial del Sector U Ur 8
- Actas de recepción de la urbanización del Sector U Ur 8
- Sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valladolid, en el recurso Cuestión de ilegalidad número 673/07.
- Resolución dictada por la Sala Tercera (Sección Quinta) del Tribunal Supremo, en el recurso de casación número 6008 de 2007.

**PLANOS**

Planos de información

- PI - 1 Delimitación Sector U Ur 8. Situación
- PI - 2 Planeamiento previo. Normas Subsidiarias municipales de Cabrerizos
- PI - 3 Planeamiento vigente. I Modificación de las Normas Subsidiarias municipales

Planos de ordenación

- PO - 1.1 Ordenación detallada. Clasificación y calificación urbanística
- PO - 1.2 Ordenación detallada. Clasificación y calificación urbanística



*María José Domén Martín*  
María José Domén Martín  
Arquitecto redactor