

---

**ADMINISTRACIÓN LOCAL**


---

**Ayuntamientos**


---

**Cabrerizos**


---

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES  
CABRERIZOS  
REFUNDIDO  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (SALAMANCA)**

JOSE ARRIBAS MINGUEZ  
ARQUITECTO

**INDICE**

- 0.- INTRODUCCION
- 0.1.- FINALIDAD DEL PROYECTO
- 0.2.- MARCO LEGAL
- 0.3.- ANTECEDENTES
- 0.4.- FINES Y OBJETIVOS
- 0.5.- TRAMITACION DEL DOCUMENTO
- 0.6.- EFECTOS DE LA APROBACION
  
- I.- MEMORIA INFORMATIVA
- 1.- EL MARCO GEOGRAFICO DE REFERENCIA
  - 1.1.- Encuadre provincial
  - 1.2.- Datos Municipales
- 2.- EL MEDIO FISICO
  - 2.1.- Geomorfología
  - 2.2.- Hidrología
  - 2.3.- Clima
  - 2.4.- Vegetación
  - 2.5.- Yacimientos
- 3.- INFORMACION SOBRE EL MEDIO HUMANO
  - 3.1.- Demografía
  - 3.2.- Empleo
  - 3.3.- Actividades socioculturales, religiosas, ferias y mercados tradicionales.
  - 3.4.- Actividad económica
- 4.- INFORMACION SOBRE EL MEDIO URBANO
  - 4.1.- Estructura Urbana
  - 4.2.- Asentamientos de población
  - 4.3.- Usos del suelo urbano
  - 4.4.- Tipología y estado de la edificación
  - 4.5.- Valoración del patrimonio urbano y arquitectónico
  - 4.6.- Equipo urbano
  - 4.7.- Servicios básicos
  - 4.8.- Redes de comunicación
- 5.- ESTADO DEL PLANTEAMIENTO VIGENTE
  - 5.1.- Planteamiento vigente
  - 5.2.- Grado de cumplimiento/incumplimiento
  - 5.3.- Capacidad de gestión urbanística
  
- II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA
- 1.- DIAGNOSTICO
  - 1.1.- Dinámica general del desarrollo urbano
  - 1.2.- Detección de áreas problema
- 2.- FINES Y OBJETIVOS
- 3.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA
- 4.- CRITERIOS GENERALES DE ACTUACION
- 5.- DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION SIMPLE
- 6.- PROPUESTAS
- 7.- ORDEN DE PRIORIDADES
- 8.- AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO
  
- III.- NORMATIVA
- NORMATIVA PARA SUELO URBANO
- NORMATIVA PARA SUELO APTO PARA URBANIZAR
- NORMATIVA PARA SUELO NO URBANIZABLE

IV.- ORDENANZA MUNICIPAL DE CONDICIONES DE SEGURIDAD DE CONSTRUCCIONES Y OBRAS

V.- ORDENANZA DE MEDIO AMBIENTE DE RUIDOS Y SONIDOS

VI.- LICENCIAS Y DISCIPLINA URBANISTICA

VII.- ANEJOS

VIII.- PLANOS  
PLANOS DE INFORMACION  
PLANOS DE ORDENACION

II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

**1.- DIAGNOSTICO.**
**1.1.- DINAMICA GENERAL DEL DESARROLLO URBANO.-**

Las posibilidades de desarrollo urbano de Cabrerizos son muy buenas si nos basamos en las circunstancias que mas adelante se citan. Estas circunstancias son las que se han tenido en cuenta a la hora de la realización de la ordenación propuesta por la presente Revisión.

Son las siguientes:

La situación geográfica de Cabrerizos con respecto a Salamanca han hecho que se hayan desarrollado sectores de suelo apto para urbanizar previstos en las Normas Subsidiarias vigentes. Esto unido al atractivo paisajístico, la capacidad de realización de las infraestructuras necesarias y la facilidad de comunicaciones hace que las previsiones de crecimiento sean muy optimistas.

La necesidad de adaptación del planeamiento vigente al actual momento de desarrollo del Término en el planeamiento ya desarrollado y su adaptación a los sistemas generales propuestos.

Marcar claramente el límite desarrollo de las áreas edificables frente a las no urbanizables, con sus zonas de protección.

Detectar las zonas del Casco Urbano de Cabrerizos en las que debe desarrollarse planeamiento de segundo grado para la determinación de nuevos viales, ordenación y alineaciones.

La evolución del número de habitantes esta en progresivo aumento como consecuencia del aumento de edificios residenciales y el desarrollo de los Planes Parciales. Cabrerizos era un núcleo de estructura eminentemente rural que se va a convertir en una zona residencial dentro del área de influencia de Salamanca. El aumento de la población en todo el término es segura por que la proximidad de Salamanca hará que no solo se trate de segundas residencias, sino que predominarán residencia habitual las viviendas construidas y previstas en todo el término.

**1.2.- DETECCION DE AREAS PROBLEMA.-**

En la zona norte de Cabrerizos se presenta un problema general de resolución de la vialidad general y algunos problemas puntuales de consolidación de edificaciones fuera de ordenación. En concreto estas zonas serían las siguientes:

**CAMINO DE SALAMANCA.** Se propone su urbanización con Planes Parciales situadas en ambas márgenes y su comunicación con una vía de ronda que discurrirá por el norte del casco urbano. Esta vía se encuentra ya prevista en los sectores UR-1, UR-4 y I.UR-2. Estos Planes Parciales resolverán la situación de varias edificaciones de tipo industrial y residencial existentes fuera de ordenación. Los sectores a desarrollar serían los U.Ur.-7, 11 y 12.

**RONDA.** La vía de ronda se completará con el desarrollo del sector U.Ur.-8, que se unirá por el este con la vía de acceso desde la calle de la Cuesta y la de la Aceña. Se solucionará la salida de los sectores desarrollados en la zona norte y de los núcleos existentes en la carretera de Salamanca.

En la zona sur del término nos encontramos por mayores conflictos urbanísticos. Unos están recogidos en las vigentes Normas y otros se obviaron dejando las zonas problemáticas con calificaciones de protección agrícola que ya no tenían justificación en el momento de su aprobación. En los primeros, que se detallan mas adelante, las vigentes Normas contemplaban la redacción de convenios con el Ayuntamiento de forma que se regularizara la situación de los servicios urbanísticos. Entre estos estarían los siguientes:

**ZONA INDUSTRIAL. I.UR.-1.** Las Normas actuales tenían previsto la suscripción de un convenio, previo al otorgamiento de Licencias, entre los propietarios y el Ayuntamiento sobre la ejecución de las obras de regularización de los servicios urbanísticos. Al no haberse realizado este se procederá a su ejecución y posterior cobro de contribuciones especiales una vez que se realicen los sistemas generales que le afectan y le dan solución.

**URBANIZACION "LAS DUNAS". U.UR.-6.** La situación de este sector es parecida a la del anterior en cuanto a la regularización de los servicios urbanísticos y a la no realización del convenio previsto en las Normas vigentes. Sin embargo, este sector proviene del desarrollo de un Plan Parcial. Las anomalías en su desarrollo se pueden resumir en la no recepción todavía de la urbanización por parte del Ayuntamiento y la aclaración del uso de la manzana central que debe ser considerada con cesión reserva de espacios libres públicos. La cesión de los viales al Ayuntamiento para su reparación, ejecución de la red de saneamiento y su conexión al colector general, y mejora y conexión de la red de abastecimiento, son los objetivos pendientes de este sector.

**CARRETERA DE ALDEALENGUA. U.UR.-5.** Igualmente, se consideraba un convenio que no se ha realizado. Estos terrenos estaban parcialmente clasificados como urbanos residenciales. La problemática de esta zona, no solo proviene de la no existencia de infraestructuras, sino de su relación con la carretera. La modificación de la previsión de Protección por Infraestructuras debida a la futura circunvalación de Salamanca, hace que se complete esta zona urbana con una serie de viviendas unifamiliares con consolidación al 100% que antes estaban afectadas por la referida protección.

La presente revisión pretende la creación de vías paralelas a esta que anulen las entradas y salidas existentes y las concentren en los nudos de las vías con la carretera. Una de estas vías será el límite con la zona de protección agrícola, que desarrollará el Plan Parcial U.Ur.-9, a la que darán también servicio y la otra una vía de servicio paralela a la carretera por lo que se pretende su desarrollo mediante un Estudio de Detalle que marque los nuevos viales.

**CARRETERA DE ALDEALENGUA. U.Ur.-9.** Como ya se ha explicado para el sector U.Ur-5, la presente revisión pretende la creación de vías paralelas a la carretera que anulen las entradas y salidas existentes y las concentren en los nudos de las vías con la carretera en unión con el sector de suelo urbano U.Ur-5. Una de estas vías será el límite con la zona de protección agrícola a la que darán también servicio. La propiedad mayoritaria del sector es municipal, por lo que se pretende su desarrollo mediante un Plan Parcial que haga compatible el uso de huertas existente con la actividad residencial limitada. Para ello se fijan unas reservas de espacios libres superiores a las marcadas por el Anexo del Reglamento de Planeamiento sobre los módulos mínimos de reservas para dotaciones en suelo residencial. Los objetivos de estas reservas son tres:

- 1.- preservar la zona de huertas familiares dejándolas como cesiones de espacios libres;
- 2.- procedera la creación de la vía de servicio de la carretera y una vía paralela que de servicio al resto de la zona no urbanizable con protección agrícola; y
- 3.- ejecución de los sistemas generales necesarios para el desarrollo de la parte norte del termino y que ademas dan solución alas infraestructuras básicas de los sectores de la Aldehuela.

El exceso de reservas de espacios libres de este sector junta a las existentes den el casco urbano, seran imprescindibles para la solución de las reservas de las espacios libres dentro del area de reparto que engloba a los sectores clasificados como urbanos por consolidación.

**ARENAL DEL ANGEL. U.Ur.-10.** Esta zona ha sufrido parcelaciones con claro interés en la construcción de edificios residenciales. La presente revisión pretende la coordinación de este interés con el de la clasificación actual como suelo no urbanizable de protección agrícola. Ademas esta clasificación actual no tiene fundamento a la vista de los informes emitidos por la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León, quien la considera como terrenos de relleno y arenales. Eso justifica su nombre: Arenal del Angel. Esto unido a las parcelaciones y construcciones existente justifica su modificación de clasificación.

Para ello se clasifica el sector como urbanizable, teniendo como fin su remodelación y el hacer compatible un cierto uso residencial limitado por la perduración del uso como huertas. Por otra parte se aísla una zona con un grado de consolidación que llega a los dos tercios teniendo encuentra la ordenación propuesta (Art. 10 de la Ley del Suelo) clasificandolo como suelo urbano por consolidación (UR.CON-6) , pendiente de la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior y un proyecto de urbanización. El sector U.Ur.-10 se limita con una línea paralela a la carretera, siguiendo los límites de propiedad y caminos, con un fondo similar al del sector U.Ur-9. El resto de los terrenos hasta al río, se clasifican con suelo no urbanizable con protección agrícola y para parque fluvial, con prohibición de extracción de áridos.

**ALDEHUELA DE LOS GUZMANES. U.Ur.-14 y 15, UR.CON.-1 ,2 y 9.** Esta zona, al igual que la anterior, ha sufrido parcelaciones en zonas concretas que han llegado a crear zonas con un nivel de consolidación que hacen que su recuperación como zonas de protección agrícola es muy difícil. La presente revisión pretende la coordinación de este interés con el de la clasificación actual como suelo no urbanizable de protección agrícola. Para ello se califica el sector como urbanizable, teniendo como fin su remodelación y el hacer compatible un cierto uso residencial limitado, de baja densidad, con la perduración del uso como huertas. Esto se consigue con bajos porcentajes de ocupación. Se clasifican como suelo urbano por consolidación dos zonas con un grado de consolidación que llega a los dos tercios teniendo encuentra la ordenación propuesta (Art. 10 de la Ley del Suelo). Los sectores U.Ur.-14 y U.Ur-15 crearán una franja de 100 metros paralela a la margen del río como espacios libres de protección paisajística, considerándose todo apto para urbanizar a los efectos de equidistribución.

Si no se procede a ordenar todo el sector, llegará un momento en que cualquier tipo de actuación sea tan difícil de realizar que su imposibilidad dará lugar a una zona muy degradada, pudiendo haber sido una de las reservas residenciales de baja densidad en area metropolitana de Salamanca.

Los sectores U.Ur.-13 y U.Ur-14 se desarrollarán mediante un Plan Parcial que creará una franja de 100 metros paralela a la margen del río como espacios libres de protección paisajística, considerándose todo apto para urbanizar a los efectos de equidistribución.

#### CARRETERA DE SALAMANCA. LA GRANJA.

Se aíslan dos zonas con un grado de consolidación que llega a los dos tercios teniendo encuentra la ordenación propuesta (Art. 10 de la Ley del Suelo) clasificandolo como suelo urbano por consolidación (UR.CON-3 y UR.CON-4) , pendientes de la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior y un proyecto de urbanización respectivamente.

Por otra parte se procederá a dar solución a las obras de saneamiento que permitan el desarrollo de los Planes Parciales previstos en las presente revisión. El conjunto de los colectores a ejecutar tiene como objetivo llevar todas las aguas residuales de Cabrerizos a un punto de depuración. Actualmente se presentan dos posibilidades: la construcción de una depuradora o la conexión a la red de Salamanca. Cualquiera que sea la opción que definitivamente se realice, el desarrollo de los Planes Parciales debe realizarse una vez se redacten Planes Especiales de Sistemas Generales. Las obras de ejecución de las redes de abastecimiento generales se realizaran acogidos a los mismos Planes Especiales de Sistemas Generales. Los Planes Especiales afectaran a todos los terrenos incluidos en los Planes Parciales afectados. Se prevén los siguientes Planes Especiales:

- Colector oeste.
- Colector de "Huertas"
- Colector de "La Aldehuela"
- Colector de "Los Caenes".

En general, se trata de ordenar el conjunto del termino para encauzar su crecimiento dentro de parámetros urbanísticos que se definan en la presente Revisión.

En el casco de Cabrerizos se trata solucionar problemas de viales y ordenación volumetrica:

La ordenación del entorno de la Iglesia y la calle Vistalegre y su conexión con el sector ER.-3,

Apertura de la calle "A", de las Escuelas.

Apertura de la calle "B".

La ordenación la de los terrenos entre la calle "C"(Torrente Ballester), donde se fijan nuevas alineaciones, la calle Atalaya y la trasera de la Casa Consistorial.

Apertura de la calle "D", entre el camino de Valdepega y la calle de la Aceña, que aunque se encuentra prevista en suelo apto para urbanizar, sector U.Ur.-8, afecta a la conexión de los viales de los ensanches colindantes.

Ordenación de los terrenos del ensanche ER-1 situados entre los sectores UR-1, UR-4, I.UR-2, marcan las alineaciones de este cruce.

Modificación puntual de alguna alineación con el criterio de afectar, si es posible, a propietarios unicos, mejorando la vialidad en accesos muy transitados.

Incluir dentro del casco urbano consolidado el grupo de edificios situado entre la calle Salas Pombo, calle Miguel Delibes y calle Lope de Vega. En las actuales Normas esta dentro del Ensanche de Casco Urbano, cuando la topología de las edificaciones actuales es la propia del casco consolidado. Por esto y porque no se ha dado ninguna actuación edificatoria en esta superficie, procede la clasificación como casco urbano. Este hecho hace que deba acordarse por parte

del Ayuntamiento la suspensión de licencias en esta zona, una vez realizada la aprobación inicial, tal y cómo indica el Art. 102.1 de la Ley del Suelo.

#### 2.- FINES Y OBJETIVOS.

La presente Revisión de las Normas Subsidiarias sustituyen a las Normas vigentes al contemplar todos los sectores de estas.

La presente Revisión tiene como objetivo el indicado en el Art. 91.b) del Reglamento de Planeamiento: clasificar el suelo en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable, delimitando el ambito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las areas aptas para la urbanización que integran el suelo apto para urbanizar y, en su caso, fijando las normas de protección del suelo no urbanizable.

Hay que distinguir dos puntos claros de actuación: el suelo urbano resultante del desarrollo de las Normas Subsidiarias en sus diferentes sectores, y el resto del termino municipal. En ambos la base de desarrollo urbanístico será la ejecución de los sistemas generales, sobre todo en los que se refiere al saneamiento y abastecimiento.

En el casco urbano de Cabrerizos se pretende la apertura de los viales previstos y la ordenación de dos zonas interiores con el objeto de modificar alineaciones y reordenar volúmenes.

En la zona del camino de Salamanca se propone su desarrollo urbanístico para ordenar la zona y resolver los problemas de consolidación de edificaciones fuera de ordenación existentes. Se redactaran Planes Parciales en ambas márgenes y su comunicación con una vía de ronda que discurrirá por el norte del casco urbano. Esta vía se encuentra ya prevista en los sectores UR-1, UR-4 y I.UR-2. Los sectores a desarrollar serían los U.Ur.-7, 11 y 12. La vía de ronda se completará con el desarrollo del sector U.Ur.-8, que se unirá por el este con la vía de acceso desde la calle de la Cuesta y la de la Aceña.

En la zona sur del termino se justifica la necesidad de la Revisión de las normas al ser la zona con mayores problemas urbanísticos existiendo dos tipos de actuaciones en función del tipo de problemática de cada terreno: unos están recogidos en las vigentes Normas y otros se obviaron dejando las zonas problematicas con calificaciones de protección agrícola que ya no existía totalmente. En los primeros, que se detallan mas adelante, las vigentes Normas contemplaban la redacción de convenios con el Ayuntamiento de forma que se regularizara la situación de los servicios urbanísticos.

Los terrenos de uso industrial urbanos que estaban previstos en las Normas actuales tenían previsto la suscripción de un convenio, previo al otorgamiento de Licencias, entre los propietarios y el Ayuntamiento sobre la ejecución de las obras de regularización de los servicios urbanísticos. A no haberse realizado este se procederá a su ejecución y posterior cobro de contribuciones especiales una vez que se realicen los sistemas generales que le afectan y le dan solución. En el Plan Parcial industrial desarrollado se ejecutaran los sistemas generales necesarios para su conexión con la red de saneamiento.

En la zona de la urbanización "Las Dunas" U.Ur.-6 la situación de este sector es parecida a la del anterior en cuanto a la regularización de los servicios urbanísticos y a la no realización del convenio. Sin embargo, este sector proviene del desarrollo de un Plan Parcial. Las anomalías en su desarrollo se pueden resumir en la no recepción todavía de la urbanización por parte del Ayuntamiento y la aclaración del uso de la manzana central que debe ser considerada con cesión reserva de espacios libres públicos. Como fin de esta zona se entiende que será la regularización de la situación de recepción de la urbanización y su conexión con los sistemas generales municipales.

En el margen derecho de la carretera de Aldealengua existe una franja de terreno clasificada como urbano residencial en las Normas vigentes. La problematica de esta zona, no solo proviene de las infraestructuras, sino de su relación con la carretera. La presente revisión pretende la creación de vías paralelas a esta que anulen las entradas y salidas existentes y las concentren en los nudos de las vías con la carretera. Una de estas vías será el límite con la zona de protección agrícola a la que darán también servicio. La propiedad mayoritaria del sector es municipal, por lo que se da como objetivo y finalidad de esta Revisión en el sector su desarrollo mediante un Plan Parcial que haga compatible el uso de huertas existente con cierta actividad residencial limitada. Para ello se fijan unas reservas de espacios libres superiores a las marcadas por el Anexo del Reglamento de Planeamiento sobre los módulos mínimos de reservas para dotaciones en suelo residencial. Los objetivos de estas reservas son tres:

- 1.- preservar la zona de huertas familiares dejándolas como cesiones de espacios libres;
- 2.- procedera la creación de la vía de servicio de la carretera y una vía paralela que de servicio al rest de la zona no urbanizable con protección agrícola; y
- 3.- ejecución de los sistemas generales necesarios para el desarrollo de la parte norte del termino y que además dan solución alas infraestructuras básicas de los sectores de la Aldehuela.

El exceso de reservas de espacios libres de este sector junto a las existentes del casco urbano, serán imprescindibles para la solución de las reservas de las espacios libres dentro del área de reparto que engloba a los sectores clasificados como urbanos por consolidación.

En el mismo margen de la carretera de Aldealengua existe una zona claramente delimitada y definida conocida con el nombre de "Arenal del Angel" (U.Ur.-10 y UR.CON-6). Esta zona ha sufrido parcelaciones con claro interés en la construcción de edificios residenciales. Además, gran parte del sector, ha sido objeto de rellenos provenientes de las explotaciones de extracción de áridos con lo que la posible explotación agrícola ha sido anulada de hecho a pesar de la protección que el planeamiento vigente estipula. Esta clasificación actual no tiene fundamento por el explicado anteriormente y a la vista de los informes emitidos por la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León, quien la considera como terrenos de relleno y arenales. La presente revisión pretende la coordinación de la presión edificatoria con el de la clasificación actual como suelo no urbanizable de protección agrícola. Para ello se clasifica el sector como apto para urbanizar, teniendo como fin su remodelación y el hacer compatible un cierto uso residencial limitado como la perduración del uso como huertas. Por otra parte se aísla una zona con un grado de consolidación que llega a los dos tercios teniendo encuentra la ordenación propuesta (Art. 10 de la Ley del Suelo) clasificandolo como suelo urbano por consolidación (UR.CON-6) , pendiente de la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior y un proyecto de urbanización. Los objetivos antes apuntados se consiguen con bajos porcentajes de ocupación. El sector U.Ur.-10 se limita con una línea paralela a la carretera, siguiendo los límites de propiedad y caminos, con un fondo similar al del sector U.Ur-9. El resto de los terrenos hasta al río, se clasifican con suelo no urbanizable con protección agrícola y para parque fluvial, con prohibición de extracción de áridos.

Una de las zonas mas problematicas dentro del termino municipal de Cabrerizos en la de la Aldehuela de los Guzmanes (U.Ur.-14 y 15, UR.CON.-1, 2 y 9). Esta zona tiene un interés agrícola reconocido por las vigentes Normas pero, al igual que la anterior, ha sufrido parcelaciones en zonas concretas que han llegado a crear zonas con un nivel de consolidación que hacen que su recuperación como zonas de protección agrícola se muy difícil. Además, la presión urbanística de la capital hace que esta zona sea de muy difícil control. La presente revisión tiene como objetivo y fin la coordinación de este interés con el de la clasificación actual como suelo no urbanizable de protección agrícola. Para ello se clasifica el sector como apto para urbanizar, teniendo como fin su ordenación futura y el hacer compatible un cierto uso residencial limitado, de baja densidad, con la perduración del uso como huertas. Esto se consigue con bajos porcentajes de ocupación. Se clasifican como suelo urbano por consolidación dos zonas con un grado de consolidación que

llega a los dos tercios teniendo en cuenta la ordenación propuesta (Art. 10 de la Ley del Suelo). Los sectores U.Ur.-14 y U.Ur.-15 se desarrollarán mediante un Plan Parcial que creará una franja de 100 metros paralela a la margen del río como espacios libres de protección paisajística, considerándose todo apto para urbanizar a los efectos de equidistribución.

En la zona de la carretera de Salamanca y de "La Granja" se aíslan dos zonas con un grado de consolidación que llega a los dos tercios teniendo en cuenta la ordenación propuesta (Art. 10 de la Ley del Suelo) calificándolo como suelo urbano por consolidación (UR.CON-3 y UR.CON-4), pendientes de la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior y un proyecto de urbanización respectivamente.

En la zona actualmente clasificada como suelo no urbanizable con protección paisajística, existen dos zonas con un grado de consolidación que llega a los dos tercios teniendo en cuenta la ordenación propuesta (Art. 10 de la Ley del Suelo) y que no estaban clasificadas en las vigentes Normas a pesar de existir en el momento de su aprobación, clasificándolo como suelo urbano por consolidación (UR.CON-7 y UR.CON-8), pendientes de la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior y un Proyecto de Urbanización. Estos Planes Especiales tendrán en cuenta su implantación en la cornisa de Cabrerizos.

**JUSTIFICACION DE LOS SECTORES UR.CON**

La clasificación de los nueve sectores denominados UR.CON. como suelo urbano pendiente de la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior y un Proyecto de Urbanización, se justifican por tres motivos:

**JUSTIFICACION DEL % DE CONSOLIDACION**

**JUSTIFICACION DE LAS RESERVAS DE ESPACIOS LIBRES EN LOS SECTORES URBANOS POR CONSOLIDACION.**

**ACTUACIONES IDENTICAS EN PLANEAMIENTO DE LA PROVINCIA CON APROBACION DEFINITIVA RECIENTE**

**ERRORES MATERIALES DETECTADOS**

**JUSTIFICACION DEL % DE CONSOLIDACION**

El Artículo 10 de la Ley de Régimen del Suelo 1/92 define los terrenos que constituirán el suelo urbano, siendo estos los que tengan una ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el presente planeamiento establece.

A continuación se da un cuadro con el número de parcelas marcadas y autorizables, el número de edificaciones existentes y el porcentaje de consolidación resultante. En los planos de cada sector, que se adjunta en Anexo 7, se marcan las edificaciones y parcelas existentes y autorizables con la denominación P1, P2, P3, ...etc

En la presente tabla todos los sectores superan los 2/3 de consolidación, estando el sector UR.CON-5 justificado por la inclusión de este sector en el suelo urbano en el plano del catastro anterior a la aprobación de las Normas vigentes.

SECTOR	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	Nº DE PARCELAS	EDIFICIOS	% CONSOLIDACION
UR.CON-1	70768	44	30	68.18
UR.CON-2	50083	44	32	72.72
UR.CON-3	18914	22	18	81.81
UR.CON-4	5279	6	6	100
UR.CON-5	9651	5	3	CATASTRO URBANA
UR.CON-6	30252	19	14	73.68
UR.CON-7	12072	5	6	83.33
UR.CON-8	6864	7	5	71.43
UR.CON-9	15598	13	12	66.66

**JUSTIFICACION DE LAS RESERVAS DE ESPACIOS LIBRES EN LOS SECTORES URBANOS POR CONSOLIDACION.**

El texto de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Cabrerizos fue conocido por la Comisión Provincial de Urbanismo en las sesiones celebradas los días 31 de marzo de 1995 y 29 de junio de 1995. Como consecuencia de las resoluciones se presentó un nuevo texto de la Revisión que fue el asunto nº 3 en el Ponencia Técnica celebrada el día 23 de noviembre de 1995.

A continuación se trata de justificar más en profundidad el punto 1.- del informe de la Ponencia. La justificación que se desarrolla a continuación se refiere a las cesiones de espacios libres de los sectores URBANOS POR CONSOLIDACION UR.CON 1 a 9. Se reproduce la justificación que en páginas siguientes también se da:

"A la vista de la resolución de la sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo celebrada el día 29 de junio de 1995, en el punto 1º, se entiende reconocida la clasificación de suelo urbano propuesta anteriormente, matizada con la necesidad de recoger las cesiones y reservas del Anexo del Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales residenciales. Las reservas y cesiones se que justificaran los correspondientes Planes Especiales de Reforma Interior ajustándose al citado Anexo y a los siguientes: serán el 10 % de su superficie para espacios libres. Esta superficie deberá estar preferentemente en el sector, pero si por imposibilidad física, dado el grado de consolidación, no es esto posible, se justificaran con su ubicación en espacios libres sobrantes del sector U.Ur.-9 o en los nuevos espacios libres clasificados en el casco urbano. En este caso se procederá a realizar compensaciones económicas sustitutivas de las cesiones para la adquisición de terrenos dedicados a espacios libres en otros sectores del término municipal. En cuanto al resto de las reservas se procederá a realizar compensaciones económicas sustitutivas para la compra de terrenos dedicados a estas reservas."

Por ello se justifica la ubicación de los espacios libres en los sobrantes del suelo urbano. Los espacios libres en el casco urbano se calculan en función del número de habitantes estimado adjudicando 5 m<sup>2</sup>/habitante en espacios libres:

Casco urbano-	21,18 Has x 30 viv/Ha.....	285 viv
ER-1	5,5 Has x 20 viv/Ha .....	110 viv
ER-5	30,2 Has x 20 viv/Ha .....	60 viv
TOTAL	.....	455 viviendas.

Estimando tres habitantes por vivienda la población máxima estimada en el casco urbano y ensanches sin planeamiento de segundo grado de 455\*3= 1.365 habitantes. Por lo tanto las necesidades de espacios libres en el casco urbano son

1.365\*5 = 6.825 m<sup>2</sup>.

Por otra parte las necesidades de cesiones del 10 % de su superficie de los sectores UR.CON 1 a 9 son las siguientes:

SECTOR	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
UR.CON-1	70768
UR.CON-2	50083
UR.CON-3	18914
UR.CON-4	5279
UR.CON-5	9651
UR.CON-6	30252
UR.CON-7	12072
UR.CON-8	6864
UR.CON-9	15598
	219.481 m <sup>2</sup>

ESPACIOS LIBRES 10 %.....21.948 m<sup>2</sup>

Por lo tanto el total de la superficie de espacios libres a justificar es:

casco urbano.....	6.825 m <sup>2</sup> .
UR.CON 1 a 9.....	21.948 m <sup>2</sup> .
	-----
	28.773 m <sup>2</sup>

Las superficies de espacios libres disponibles en el suelo urbano son las siguientes:

casco.....	500 m <sup>2</sup>
P.R.UR. cementerio.....	23.650
P.R.UR. Recorva.....	4.100
P.R.UR. Aldehuela.....	171.800
	-----
	200.050 m <sup>2</sup>

La superficie delimitada en el sector U.Ur-9 para espacios libres es de 50.050 m<sup>2</sup> a la que hay que restar el 15% de espacios libres sobre el total del sector que obliga el desarrollo del Plan Parcial, quedando un espacio disponible de:

espacios libres delimitados.....	50.050 m <sup>2</sup>
espacios libres Plan Parcial	
17,5 Ha * 15 %.....	-26.250
	-----
	23.800 m <sup>2</sup>

Entonces el total disponible en espacios libres disponibles es :

casco.....	200.050 m <sup>2</sup>
U.Ur-9.....	23.800 m <sup>2</sup>
	-----
	223.850 m <sup>2</sup>

Por lo tanto se entiende justificada la posibilidad de ubicar el 10 % de espacios libres de los sectores UR.CON 1 a 9 en los espacios libres sobrantes de Cabrerizos, al superar los 223.850 m<sup>2</sup> disponibles a los 28.773 m<sup>2</sup> de espacios libres a justificar.

**ACTUACIONES IDENTICAS EN PLANEAMIENTO DE LA PROVINCIA CON APROBACION DEFINITIVA RECIENTE**

La solución de sectores con ciertos niveles de consolidación y que se encontraban incumpliendo el planeamiento anterior, es una de las constantes de problemáticas que se encuentran los redactores de revisiones de planeamiento. Esto ocurre sobre todo en la que se puede llamar área metropolitana de Salamanca, donde la presión urbanística es muy fuerte y da lugar a parcelaciones ilegales que las revisiones del planeamiento tratan de ordenar. Estas soluciones pasan por la clasificación de esos sectores en suelo urbano pendiente de algún tipo de planeamiento que las regularice y ordene. Esto es lo que se pretende realizar en el término municipal de Cabrerizos con los sectores clasificados con urbano por consolidación, UR.CON.

Aunque estas circunstancias no son justificación para el planeamiento propuesto, si se consideran antecedentes que solucionan situaciones urbanísticas anómalas y de difícil solución.

Se pueden citar como ejemplos, entre otros, los siguientes:

sector "LAS CECILIAS" y resto de Planes Especiales y Estudios de Detalle en Castellanos de Villiquera

sector "LOS PAJARITOS" en Castellanos de Villiquera

sector "LOS ALMENDROS", "EL PAJARON" "LOS ROSALES" y otros sectores en Villamayor de la Armuña.

sectores anexionados en MONTERRUBIO DE LA ARMUÑA

sector ER.-3, afectado por un Plan Especial, y otros sectores en La Alberca.

**ERRORES MATERIALES**

Se detectan en los planos de las vigentes Normas Subsidiarias y por la presencia de zonas consolidadas en planos catastrales anteriores.

En este sentido se adjunta, en el Anexo 7, una copia del plano catastral en el que se aprecia el sector UR.CON-5 con un área consolidada y con la consideración de urbano. Se adjunta en el Anexo 7 una copia del plano catastral, anterior a las vigentes Normas, en el que se delimita el sector.

En los errores materiales detectados en las vigentes Normas Subsidiarias se observan zonas con suficiente consolidación correspondiente a los sectores siguientes:

- UR. CON.-1
- UR. CON.-2
- UR. CON.-3
- UR. CON.-4
- UR. CON.-6
- UR. CON.-7
- UR. CON.-8
- UR. CON.-9

Se adjuntan, en el Anexo 7, copias parciales de las vigentes Normas Subsidiarias.

**JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION DEL SECTOR U.UR.-5**

Como consecuencia del informe emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental se modificó la situación de la futura circunvalación de Salamanca, denominada "Ronda Este" por que lo terrenos colindantes del sector U.UR.-5 se desafectaban y se comprueba una consolidación del 100 % por lo que este sector queda delimitado tal y como marcan los planos de la presente Revisión.

Estos terrenos estaban parcialmente clasificados como urbanos residenciales. La problemática de esta zona, no solo proviene de la no existencia de infraestructuras, sino de su relación con la carretera. La modificación de la previsión de Protección por Infraestructuras hace que se complete esta zona urbana.

La presente revisión pretende la creación de vías paralelas a esta que anulen las entradas y salidas existentes y las concentren en los nudos de las vías con la carretera. Una de estas vías será el límite con la zona de protección agrícola, que desarrollará el Plan Parcial U.UR.-9, a la que darán también servicio y la otra una vía de servicio paralela a la carretera por lo que se pretende su desarrollo mediante un Estudio de Detalle que marque los nuevos viales.

**JUSTIFICACION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR EN SUELO DE PROTECCION AGRICOLA.**

La justificación de la clasificación de varios sectores de suelo apto para urbanizar en suelo actualmente clasificado como suelo no urbanizable de protección agrícola se justifica por la necesidad de ordenar unos terrenos que se están degradando por la fuerte presión urbanística y la práctica inexistencia de actividad agrícola, que están haciendo que desaparezca este uso y el motivo de la protección. A continuación se detalla la justificación de cada una de las zonas afectadas.

En el sector U.UR.-9 la propiedad mayoritaria del sector es municipal, por lo que se pretende su desarrollo mediante un Plan Parcial que haga compatible el uso de huertas existente con la actividad residencial limitada. Para ello se fijan unas reservas de espacios libres superiores a las marcadas por el Anexo del Reglamento de Planeamiento sobre los módulos mínimos de reservas para dotaciones en suelo residencial. Los objetivos de estas reservas son tres: 1.- preservar la zona de huertas familiares dejándolas como cesiones de espacios libres; 2.- proceder a la creación de la vía de servicio de la carretera y una vía paralela que de servicio al resto de la zona no urbanizable con protección agrícola; y 3.- ejecución de los sistemas generales necesarios para el desarrollo de la parte norte del término y que además dan solución a las infraestructuras básicas de los sectores de la Aldehuela. El exceso de reservas de espacios libres de este sector junto a las existentes del casco urbano, serán imprescindibles para la solución de las reservas de los espacios libres dentro del área de reparto que engloba a los sectores clasificados como urbanos por consolidación.

El Arenal del Angel, U.UR.-10, tiene una clasificación actual no tiene fundamento a la vista de los informes emitidos por la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León, quien la considera como terrenos de relleno y arenales. Eso justifica su nombre: Arenal del Angel. Esto unido a las parcelaciones y construcciones existentes justifica la modificación de clasificación. Por ello se clasifica el sector como urbanizable, teniendo como fin su remodelación y el hacer compatible un cierto uso residencial limitado por la perduración del uso como huertas.

Los sectores U.UR.-14 y 15, de la Aldehuela de los Guzmanes ha sufrido parcelaciones en zonas concretas que han llegado a crear zonas con un nivel de consolidación que hacen que su recuperación como zonas de protección agrícola es muy difícil. La presente revisión pretende la coordinación de este interés con el de la clasificación actual como suelo no urbanizable de protección agrícola. Para ello se clasifica estos sectores como aptos para urbanizar, teniendo como fin su remodelación y el hacer compatible un cierto uso residencial limitado, de baja densidad, con la perduración del uso como huertas. Esto se consigue con bajos porcentajes de ocupación. Se dejara una banda de protección para Parque Fluvial en el margen del río Tormes que se unirá al resto del parque. Si no se procede a ordenar todo el sector, llegará un momento en que cualquier tipo de actuación sea tan difícil de realizar que su imposibilidad dará lugar a una zona muy degradada, pudiendo haber sido una de las reservas residenciales de baja densidad en área metropolitana de Salamanca. Se preserva la margen del río protegiendo una banda de 100 metros de anchura como espacios libres de protección paisajística, que contemplará el Plan Parcial.

Además, los últimos antecedentes del planeamiento aprobado en los alrededores de Salamanca incide sobre estas mismas cuestiones. Así, por ejemplo, dentro del término municipal de Salamanca tenemos el ejemplo de la urbanización de las márgenes del río Tormes en Tejares. El mismo caso se ha dado en zonas agrícolas de Santa Marta de Tormes, Villamayor de la Armuña y La Caserna.

**PROTECCION DE LAS CAÑADAS Y MONTES PUBLICOS.**

Se procede a reflejar la existencia de las cañadas que se incluían en el informe emitido por el Técnico Asesor de la Sección de Protección de la Naturaleza de la Delegación Territorial del Servicio de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Salamanca. Se procede a respetar la afección marcada por la existencia de dos vías pecuarias clasificadas. Estas son el Corredor de Medina, con una anchura legal de 37, 61 m., la Vereda Calzada Vieja de Madrid y la Vereda de La Aldehuela, ambas con una anchura legal de 20,89 m. La afección de estas vías se refleja en los planos de ordenación con respeto de sus anchos legales. Igualmente se realiza un plano con el trazado total de las vías por el término municipal de Cabrerizos con indicación de los referidos anchos legales.

Se procede a delimitar el monte de utilidad pública y viveros del Ayuntamiento de Salamanca y de la Junta de Castilla y León, existentes en la zona de La Aldehuela de los Guzmanes, dejándolos con la clasificación de las Normas Subsidiarias vigentes, como suelo no urbanizable de protección forestal, P.F. La vivienda necesaria para el mantenimiento del vivero se ubicara dentro del ámbito territorial de vivero y nunca en el dem monte de utilidad pública.

**3.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA**

La redacción de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Cabrerizos cuentan con la oportunidad y conveniencia de las razones dadas en el apartado anterior. El concepto de revisión esta definido en el Art. 154.3 del Reglamento de Planeamiento:

"Se entiende por Revisión del Plan a la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la Ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan"

Su oportunidad esta basada en el agotamiento de las Normas vigentes y la no resolución de los problemas urbanísticos que ya existían en el momento de su redacción que han sido detallados mas arriba. Estos se han ido agravando en determinadas zonas y por lo tanto hay que acometer su regulación mediante los instrumentos de planeamiento propuestos en la presente Revisión. Por ello su conveniencia se justifica tanto por la ejecución de lo estipulado como por el cambio de las condiciones generales.

Por otra parte, la conveniencia esta basada en la previsión de los sistemas generales, que no solo resuelven y sirven de apoyo a los nuevos sectores clasificados, sino que resuelven problemas de infraestructuras generales del suelo urbano y de los planes parciales desarrollados.

**4.- CRITERIOS GENERALES DE ACTUACION.****4.1.- CRITERIOS PARA LA CLASIFICACION DEL SUELO.-****4.1.1.- SUELO URBANO.-**

Dentro del suelo clasificado como urbano se han distinguido estas zonas:

**CASCO URBANO**

Comprende las zonas de edificación consolidada en las que predomina la edificación de manzana cerrada. Es la zona de mayor densidad y edificabilidad. Se incluyen los terrenos próximos a esta zona que reúnen las condiciones de suelo urbano definidas por la Ley del Suelo 1/1992 en el art. 10. que ya estaban incluidos en las Normas que se revisan (C.UR.). Se incluye dentro del Casco Urbano una zona que por su tipología se adapta mas al casco que a las zonas de ensanche. Esta zona esta señalada en el plano de ordenación Ord.-6. Como consecuencia de ello se excluye del ensanche ER-1.

**ENSANCHE DE CASCO URBANO.**

Comprende las zonas de edificación de tipo aislado o abierto y aquellas que reúnen las condiciones de suelo urbano definidas por la Ley del Suelo 1/1992 en el art. 10.a. que ya estaban incluidos en las Normas que se revisan (ER) y las que por desarrollo de planeamiento de segundo grado han pasado a ser urbanas como ensanches adicionales (UR).

**UNIFAMILIAR URBANO.**

Comprende dos zonas que se han desarrollado mediante Planes Parciales redactados antes de la aprobación de las Normas que se sustituyen y que tiene como característica su baja densidad (U.UR)

**INDUSTRIAL URBANO**

Comprende dos zonas de uso industrial, una que era directamente urbano y otra que se ha desarrollado mediante un Plan Parcial (I.UR)

**PARQUE RECREATIVO URBANO**

Se clasifican como Parque Recreativo urbano los terrenos existentes en el Aldehuela de los Guzmanes, propiedad del Ayuntamiento de Salamanca, dedicados actualmente a recinto ferial, y los que situados en los distintos sectores de suelo urbano se dedican a espacios libres.

Se clasifica como tal la manzana central de la urbanización "Las Dunas" tal y como indica el Plan Parcial aprobado.

En la zona sur del casco consolidado de Cabrerizos se clasifica como suelo urbano para parque recreativo un terreno actualmente clasificado como no urbanizable con protección paisajística. Se justifica su modificación dado que esta no cambia sustancialmente el fin de la protección paisajística ya que el fin es la construcción de un parque con las características de urbano. Los proyectos que lo definan deberán tener como finalidad mas importante la protección visual y ambiental de la zona.

**PARQUE DEPORTIVO**

Se clasifican como Parque Deportivo urbano los terrenos existentes en el Aldehuela de los Guzmanes, propiedad del Ayuntamiento de Salamanca, dedicados actualmente a instalaciones deportivas. Dada la importancia dotacional del complejo deportivo tiene para Salamanca se calificaron esos terrenos como urbanos.

**URBANO POR CONSOLIDACION**

Se clasifican como suelo urbano por consolidación las zonas con un grado de consolidación que llega a los dos tercios teniendo en cuenta la ordenación propuesta (Art. 10 de la Ley del Suelo) y aquellos justificados mas arriba como corrección de errores. Estos terrenos, previa a la concesión de licencias o certificaciones de consolidación, deberán estar sujetos a la redacción y desarrollo de un Plan Especial de regularización de viales y cesiones obligatorias.

El número de parcelas y edificaciones posibles en cada sector será el marcado en los planos de cada uno de ellos que se adjuntan en el Anexo 7, y que han servido de justificación para la clasificación propuesta.

A la vista de la resolución de la sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo celebrada el día 29 de junio de 1995, en el punto 1º, se entiende reconocida la clasificación de suelo urbano propuesta anteriormente, matizada con la necesidad de recoger las cesiones y reservas del Anexo del Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales residenciales. Las reservas y cesiones se que justificaran los correspondientes Planes Especiales de Reforma Interior ajustándose al citado Anexo y a los siguiente: serán el 10 % de su superficie para espacios libres. Esta superficie deberá estar preferentemente en el sector, pero si por imposibilidad física, dado el grado de consolidación, no es esto posible, se justificaran con su ubicación en espacios libres sobrantes del sector U.UR.-9 o en los nuevos espacios libres clasificados en el casco urbano. En este caso se procederá a realizar compensaciones económicas sustitutivas de las cesiones para la adquisición de terrenos dedicados a espacios libres en otros sectores del término municipal. En cuando al resto de las reservas se procedera a realizar compensaciones económicas sustitutivas para la compra de terrenos dedicados a estas reservas.

**4.1.2.- SUELO APTO PARA URBANIZAR.-**

Se han clasificado como Suelos Aptos para Urbanizar aquellos que reúnen cualidades para que su desarrollo se efectúe en función de las necesidades descritas de Cabrerizos.

Estos terrenos se incluyen al amparo del Art. 11 de la Ley del Suelo 1/1992.

El desarrollo de las determinaciones dadas en estas Normas se desarrollarán con los correspondientes Planes Parcia-les. Estos serán, en general de tipo residencial o mixto, con densidades muy bajas.

El sector denominado durante la tramitación de la presente Revisión como U.Ur-13 "Piscifactoría", como consecuencia del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo celebrada el día 30 de noviembre de 1995, queda como suelo no urbanizable, pendiente de su conocimiento posterior una vez que se fije el nuevo trazado de la carretera comarcal en lo que afecte a este sector. En planos queda delimitado como "13".

#### 4.1.3.- SUELO NO URBANIZABLE.-

El resto del suelo del término municipal se clasifican como Suelo No Urbanizable los terrenos determinados por el Art. 12 de la Ley del Suelo 1/1992.

Dentro del Suelo No Urbanizable se delimitan las siguientes zonas de protección:

##### PROTECCION PAISAJISTICA

Dentro de la protección paisajística se incluyen los terrenos de la "Cornisa de Cabrerizos", que estaban protegidos por las Normas vigentes, aumentando su superficie al desaparecer la banda de afección de la circunvalación de Salamanca por el oeste de Cabrerizos. Se traslada esta banda de protección a la zona este, tal y como se informó por la Unidad de Salamanca de la Demarcación de Carreteras del Estado de Castilla y León Occidental del M.O.P.T. Se adjunta en los anexos una copia del escrito mencionado y de un plano de previsión de circunvalaciones de Salamanca del 2º Plan General de Carreteras 1992-2000.

Se aumentan las zonas de protección al marcar los límites de la protección coincidentes con límites de propiedad o caminos y no con curvas de nivel, como ocurría en algunas zonas de las Normas vigentes. Se delimitan dos zonas consolidadas dentro de la zona de protección paisajística en las que se pueden realizar Planes Especiales para que, previo convenio con el Ayuntamiento de Cabrerizos, se las dote de servicios urbanísticos.

Tanto las Normas Comarcales, como las vigentes Normas Subsidiarias tenían previsto la redacción de un Plan Especial de la Cornisa de Cabrerizos. El paso del tiempo y la oportunidad de las vigentes Revisión hacen que este Plan siga siendo necesario al regularse solo parcialmente las condiciones de protección de la cornisa. Esta regulación parcial consiste en la sectorización que se hace al marcar las zonas edificadas con suficiente consolidación en dos sectores de suelo urbano por consolidación, UR.CON., delimitar dos áreas de parque recreativo urbano y fijar las ordenanzas reguladoras del resto de la cornisa en consonancia con las de las Normas Subsidiarias Provinciales para este tipo de protección. El Plan Especial tendrá como objetivo protección de la cornisa de Cabrerizos y la regulación de las edificaciones posibles prevaleciendo siempre la protección paisajística.

##### PROTECCION ARQUEOLOGICA

Dentro de la zona de protección paisajística se marcan dos zonas con protección arqueológica. Una coincide con las coordenadas dadas por el informe de la Unidad Técnica del Servicio Territorial de cultura y Turismo (40 58 57 / 05 34 45), y el otro con las excavaciones existentes. En el Anexo 6 se adjunta el citado informe.

##### PROTECCION AGRICOLA

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

##### PARQUE FLUVIAL

Se clasifica como suelo no urbanizable para parque fluvial una banda de terreno situada en el margen derecho del río Tormes con el objetivo de urbanizar todo el margen como paseo, área de esparcimiento, embarcaderos, etc. Las edificaciones serán relacionadas con esas actividades con autorizaciones de uso de carácter temporal. Además, se pretende la realización de una obra pública, que ligada al esparcimiento, proteja las zonas de protección agrícola y edificables de la parte baja del termino de posibles crecidas del río.

##### PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

Los planes de realizar una circunvalación completa de Salamanca hacen que se tenga previsto su paso por el termino municipal de Cabrerizos y la necesidad de contemplar las infraestructuras urbanas existentes en suelo no urbanizable.

Al desaparecer la banda de afección de la circunvalación de Salamanca por el oeste de Cabrerizos, se traslada esta banda de protección a la zona este, tal y como se informó por la Unidad de Salamanca de la Demarcación de Carreteras del Estado de Castilla y León Occidental del M.O.P.T. Se adjunta en los anexos una copia del escrito mencionado y de un plano de previsión de circunvalaciones de Salamanca del 2º Plan General de Carreteras 1992-2000. Para ello se marca una franja de protección de 200 m. en la que existe limitación total a cualquier edificación. Se deberá proceder, en la redacción de los correspondientes proyectos, a respetar la afección marcada por la existencia de dos vías pecuarias clasificadas. Estas son el Cordel de Medina, con una anchura legal de 37, 61 m., y la Vereda Calzada Vieja de Madrid, con una anchura legal de 20,89 m. En el sector U.Ur.-9 se marca una afección de 20,89 m. correspondiente a la Vereda de la Aldehuela.

Se delimitan los terrenos ocupados por los dos depósitos reguladores de agua existentes en el camino de Moriscos.

##### DOTACIONES

Se clasifica como suelo no urbanizable dedicado a las dotaciones y equipamientos comunitarios los terrenos propiedad del Ayuntamiento de Cabrerizos que actualmente se dedican a camping. Estos terrenos constituyen una reserva que el Ayuntamiento puede utilizar para dotaciones que no tienen cabida en otros sectores para que se desarrollen usos deportivos, camping, asistenciales, residencias de ancianos, educativos, etc. Los servicios para el posible uso de esta zona estarán previstos en la construcción del colector de "Hueras" y en el desarrollo de los sectores U.Ur.-9 y 10.

##### PROTECCION FORESTAL

Se clasifican como terrenos de suelo no urbanizable con protección forestal, los que actualmente tiene esta clasificación. Estos son el Monte de Utilidad Pública y los viveros del Ayuntamiento de Salamanca y la Junta de Castilla y León existentes en la Aldehuela de los Guzmanes. Por medio de esta Revisión se pretende mantener el uso forestal como defensa de la calidad ambiental de la zona y por ser terrenos colindantes al previsto parque fluvial. La vivienda necesaria para el mantenimiento del vivero se ubicará dentro del ámbito territorial del vivero y nunca en el monte de utilidad pública.

##### COMUN

El resto de los terrenos no urbanizables son los demoninados comunes. Estos se encuentran en la zona norte del termino. El objetivo es la imposibilidad de creación de núcleos de población y parcelaciones urbanísticas.

#### 4.2.- CRITERIOS PARA LA ORDENACION DE LA ESTRUCTURA URBANA.

Los criterios son los que se derivan de los objetivos de la Memoria Justificativa y el seguimiento de la Ley del Suelo y sus Reglamentos que se pueden resumir en:

Potenciar la consolidación del casco urbano y de los ensanches. Para ello se redactaran los Estudios de Detalle propuestos con el objeto de proceder a la apertura de los viales propuestos y la ordenación volumétrica de las zonas señaladas. En concreto las siguientes:

Estudio de Detalle para la ordenación de la calle Vistalegre, calle de la Cuesta y parte del sector ER-3 afectado.

Estudio de Detalle para la apertura de la calle "A" transversal a la carretera de Salamanca, en la zona de las Escuelas.

Incorporación al casco urbano de la esquina entre las calles Salas Pombo, Eras y transversal.

Estudio de Detalle para la apertura de la calle "B" al fijar las alineaciones de los terrenos afectados.

Estudio de Detalle para la ordenación volumétrica de los terrenos comprendidos entre la calle Larga, la trasera de la Casa Consistorial, el sector ER-3 y la calle Torrente Ballester, calle "C", de la que se fijan alineaciones.

Estudio de Detalle para la ordenación de los terrenos del ensanche ER-1 situados entre los sectores UR-1, UR-4, I.UR-2, marcando las alineaciones de este cruce.

Estudio de Detalle para la ordenación de los terrenos del sector U.UR-5.

Redacción de los Planes Especiales en los sectores de suelo urbano por consolidación, UR.CON. y sus correspondientes proyectos de urbanización.

Realización de los sistemas generales propuestos que darán solución a los sectores ya desarrollados y servirán de base las desarrollo propuesto.

Ordenación del suelo apto para urbanizar para ordenar el crecimiento edificatorio de la zona de influencia del casco urbano de Cabrerizos. Para ello se redactarán los Planes Parciales para cada sector.

Delimitar las zonas del suelo no urbanizable que son objeto de especial protección.

Las vigentes Normas Subsidiarias tenían previsto la redacción de un Plan Especial de la Cornisa de Cabrerizos. El paso del tiempo y la oportunidad de las vigentes Revisión hacen que este Plan no sea necesario al regularse esta las condiciones de protección de la cornisa. Esta regulación consiste en la sectorización que se hace al marcar las zonas edificadas con suficiente consolidación en dos sectores de suelo urbano por consolidación, UR.CON., delimitar dos áreas de parque recreativo urbano y fijar las ordenanzas reguladoras del resto de la cornisa en consonancia con las de las Normas Subsidiarias Provinciales para este tipo de protección.

#### 4.3.- CRITERIOS PARA LA NORMATIVA URBANISTICA

Se establecen las regulaciones mínimas a las que han de someterse las acciones de Planeamiento, Urbanización y Edificación que se pretenden llevar a cabo en el municipio.

Estas regulaciones estarán coordinadas con las de rango superior (Ley del Suelo, Reforma del Régimen urbanístico y Valoraciones del suelo, Reglamentos de la Ley y Normas Subsidiarias Provinciales).

#### 4.4.- CRITERIOS PARA LA GESTION Y DESARROLLO URBANISTICO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Para la gestión de la Revisión de las Normas Subsidiarias se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Art. 7.1 del Reglamento de Gestión Urbanística:

"Los Ayuntamientos podrán asumir la Gestión Urbanística a través de sus órganos de gobierno o constituir Gerencia a este objeto. Para ello el desarrollo de actuaciones establecidas el Planeamiento podrán igualmente crear órganos especiales de Gestión, Fundaciones Públicas de servicios, Sociedades o utilizar las demás modalidades gestoras previstas en el Reglamento de las Corporaciones Locales".

Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias es tendrá en cuenta lo dispuesto en el Art. 94 del Reglamento de Planeamiento:

"1.- El desarrollo de las determinaciones previstas en las Normas para el suelo urbano se realizará a través de Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2.- Las determinaciones establecidas en las áreas aptas para la urbanización se desarrollaran a través de los correspondientes Planes Parciales"

### 5. DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION

#### 5.1.- NUCLEO DE POBLACION SIMPLE

Será núcleo de población simple aquel conjunto edificado que cumple simultáneamente las siguientes condiciones:

- 1.- figura con su nombre en el Nomenclator del año 1.981, por el Instituto Nacional de Estadística.
- 2.- Se da la función residencial junto con, al menos, otra actividad sectorial cualquiera.

#### 5.2.- NUCLEO DE POBLACION URBANA

Será núcleo de población urbana aquel núcleo de población simple, que cumpla, al menos, una de las siguientes condiciones:

- 1.- Existe una clara diferenciación entre los espacios públicos y privados, separando y ordenando los primeros a los segundos, así como la diversidad de propiedades.
- 2.- Existe una relación administrativa con el núcleo principal del municipio: alcalde pedáneo o representación corporativa en el Ayuntamiento.
- 3.- Está clasificado como urbano en un planeamiento aprobado definitivamente.

Existe riesgo de formación de núcleos de población en cualquiera de los siguientes casos:

- 1.- Cuando se infrinjan las condiciones establecidas en las fichas reguladoras, en uso y volumen.
- 2.- Cuando se infrinjan las condiciones de parcelación rústica.

### 6.- PROPUESTAS

#### SUELO URBANO

La variación del límite del suelo urbano se justifica por el aumento de las áreas dotadas con servicios urbanísticos. La mayor parte del aumento de suelo urbano se incluye dentro de la zona de Ensanche de Casco Urbano con lo que el aumento de número de viviendas dentro del casco urbano es relativamente pequeño.

Dentro del suelo urbano se consideran:

- \* CASCO URBANO CONSOLIDADO. C.UR.
- \* ENSANCHE DE CASCO URBANO. ER
- \* ENSANCHE ADICIONADO DE CASCO URBANO. UR
- \* UNIFAMILIAR URBANO. U.UR
- \* URBANO POR CONSOLIDACION. UR.CON

Se procederá a las siguientes actuaciones:

Estudio de Detalle para la ordenación de la calle Vistalegre, calle de la Cuesta y parte del sector ER-3 afectado.

Incorporación al casco urbano de la esquina entre las calles Salas Pombo, Eras y transversal.

Estudio de Detalle para la apertura de la calle "B" al fijar las alineaciones de los terrenos afectados.

Estudio de Detalle para la ordenación volumétrica de los terrenos comprendidos entre la calle Larga, la trasera de la Casa Consistorial, el sector ER-3 y la calle Torrente Ballester calle "C", de la que se fijan alineaciones.

Estudio de Detalle para la ordenación de los terrenos del ensanche ER-1 situados entre los sectores UR-1, UR-4, I.UR-2, marcando las alineaciones de este cruce.

Estudio de Detalle para la ordenación volumétrica de los terrenos colindantes con las Escuelas Públicas y la apertura de la calle "A", de la que se fijan alineaciones.

Estudio de Detalle para la ordenación volumétrica de los terrenos del sector UR-5.

Redacción de los Planes Especiales en los sectores de suelo urbano por consolidación, UR.CON, y sus correspondientes proyectos de urbanización.

#### SUELO APTO PARA URBANIZAR

En el suelo Apto para Urbanizar se consideran ocho Planes Parciales para uso residencial. Se trata de sectorizar el desarrollo de las futuras edificaciones a realizar en el término municipal.

Cada uno de ellos se redactará con las especificaciones de las presentes Normas y con las determinaciones fijadas por la Ley del Suelo y reglamentos que la desarrollan.

Los citados entornos de Suelo Apto para Urbanizar comprenden de los que se pretende la construcción de varias áreas residenciales. Esta sectorización pretende la redacción de Planes Parciales de una superficie que hagan posible su desarrollo.

Todos ellos pretenden la protección de las zonas de protección ecológica en el suelo no urbanizable y aquellas áreas que están dentro de suelo apto para urbanizar. Esta preservación se toma como fundamento en el planteamiento de los Planes Parciales dada la importancia del desarrollo de los mismos.

- Redacción:

Podrá ser promovido por los particulares afectados (Art. 146 del Reglamento de Planeamiento) o bien por el Ayuntamiento por el sistema de cooperación previa petición de los propietarios de más del 60% de los terrenos afectados.

- Gestión:

Será una acción concertada entre el Ayuntamiento y los propietarios de inmuebles o solares objeto del Plan Parcial

El costo del Plan Parcial será gestionado por los particulares promotores.

- Reservas y cesiones

Serán las marcadas por la Ley del Suelo para los Planes Parciales Residenciales. (Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento) y la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo. Excepcionalmente, las marcadas por las presentes Normas.

El plazo de ejecución del Plan Parcial vendrá explícito en las determinaciones del Plan Parcial (Art. 46 del Reglamento de Planeamiento). No excederá de dos años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

El número máximo de viviendas que se pueden construir en el plan, esta fijada en función de la densidad y de la parcela mínima fijada, en la correspondiente ficha de normativa de las presentes Normas.

Para usos residenciales hoteleros y residencias de ancianos o similares, se tendrán en cuenta las equivalencias entre usos residenciales vivideros y usos residenciales hoteleros aprobados por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 25 de marzo de 1993. Será imprescindible para la concesión de este tipo de licencias la presentación de anotación registral de indivisibilidad de la parcela destinada a uso residencial hotelero o similar. Igualmente se presentará un compromiso de no destinar el edificio a usos distintos a los aprobados.

Los Planes Parciales previstos para desarrollar son los siguientes:

U.Ur.-7 "LA GRANJA"

U.Ur.-8 "NORESTE"

U.Ur.-9 "HUERTAS"

U.Ur.-10 "ARENAL DEL ANGEL"

U.Ur.- 11 "CAMINO DEL MANZANO"

U.Ur.- 12. "LA CRUZ DE CHICOLA"

U.Ur.-14.

ALDEHUELA DE LOS GUZMANES "ESTE"

En el sector se creará una franja de 100 metros paralela a la margen del río como espacios libres de protección paisajística, considerándose todo apto para urbanizar a los efectos de equidistribución.

U.Ur.-15.

ALDEHUELA DE LOS GUZMANES "OESTE"

En el sector se creará una franja de 100 metros paralela a la margen del río como espacios libres de protección paisajística, considerándose todo apto para urbanizar a los efectos de equidistribución.

#### SUELO NO URBANIZABLE

Se incluyen el resto de los terrenos del término municipal al amparo del Art. 11 de la Ley del Suelo 1/1992.

Se procede a delimitar las zonas del suelo no urbanizable que son objeto de especial protección. Se clasifican dentro de varias categorías de protección: paisajística, agrícola, parque fluvial y protección de infraestructuras.

En el suelo no urbanizable de protección paisajística se regula y sectoriza el sector. Esta regulación parcial consiste en la sectorización que se hace al marcar las zonas edificadas con suficiente consolidación en dos sectores de suelo urbano por consolidación, UR.CON., delimitar dos áreas de parque recreativo urbano y fijar las ordenanzas reguladoras del resto de la cornisa en consonancia con las de las Normas Subsidiarias Provinciales para este tipo de protección. El Plan Especial tendrá como objetivo protección de la cornisa de Cabrerizos y la regulación de las edificaciones posibles prevaleciendo siempre la protección paisajística para la protección y salvaguarda de los suelos protegidos.

El suelo no urbanizable no protegido se regula en función de los usos. La normativa se redacta más restrictiva que la de la normativa vigente de las Normas Subsidiarias Provinciales, para no interferir en el desarrollo de los sectores clasificados como aptos para urbanizar.

#### 7.- ORDEN DE PRIORIDADES. PLAZOS.

Tal y como indica la Ley del Suelo 1/1992 en su artículo 78.1.j), se fija el orden de prioridades y plazos de ejecución siendo estos los siguientes:

I.- Redacción de los Planes Especiales de Infraestructuras y los Proyectos de Urbanización para completar los sistemas generales que sirven como base para el desarrollo urbanístico de Cabrerizos. En concreto son los Planes especiales siguientes:

. Colector "Los Caenes"

. Colector "Huertas"

. Colector oeste

. Colector "La Aldehuela"

Se procederá a concretar el sistema de depuración y vertido de aguas de saneamiento para optar a la construcción de una depuradora o bien la conexión a la red municipal de Salamanca.

No se fija plazo ya que se depende de las asignaciones de la Excm. Diputación Provincial de Salamanca y la Junta de Castilla y León y porque se puede realizar en fases consecutivas.

II.- Redacción de los Planes Parciales U.Ur.-7 y 8. RONDA DE CABRERIZOS.

Se fija un plazo inicial de cuatro años para la redacción del mismo a partir de la fecha de la aprobación definitiva de las Normas por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo. Se podrá solicitar ante el Ayuntamiento de Cabrerizos un aplazamiento que no exceda de otros dos años. Los plazos para la creación de la Junta de Cooperación y redacción del Proyecto de Urbanización se fijaran en el Plan Parcial.

III.- Redacción del Estudio de Detalle U.Ur.-5

Se fija un plazo inicial de cuatro años para la redacción del mismo a partir de la fecha de la aprobación definitiva de las Normas por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo. Se podrá solicitar ante el Ayuntamiento de Cabrerizos un aplazamiento que no exceda de otros dos años. Los plazos para la creación de la Junta de Cooperación y redacción del Proyecto de Urbanización se fijaran en el Plan Especial.

IV.- Redacción del Plan Parcial U.Ur.-9. "HUERTAS"

Se fija un plazo inicial de cuatro años para la redacción del mismo a partir de la aprobación definitiva de las Normas. Se podrá solicitar ante el Ayuntamiento de Cabrerizos un aplazamiento que no exceda de otros dos años. Se podrá solicitar ante el Ayuntamiento de Cabrerizos un aplazamiento que no exceda de otros dos años. Los plazos para la creación de la Junta de Cooperación o Cooperación y redacción del Proyecto de Urbanización se fijaran en el Plan Parcial.

V.- Redacción del Plan Parcial U.Ur.-10. ARENAL DEL ANGEL

Se fija un plazo inicial de seis años para la redacción del mismo a partir de la fecha de la aprobación definitiva de las Normas por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo. Se podrá solicitar ante el Ayuntamiento de Cabrerizos un aplazamiento que no exceda de otros dos años. Los plazos para la creación de la Junta de Cooperación o Cooperación y redacción del Proyecto de Urbanización se fijaran en el Plan Parcial.

VI.- Redacción de los Planes Parciales U.Ur.-11 y U.Ur.-12 "LA CRUZ DE CHICOLA" en la zona del CAMINO DE SALAMANCA.

Se fija un plazo inicial de ocho años para la redacción del mismo a partir de la fecha de la aprobación definitiva de las Normas por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo. Se podrá solicitar ante el Ayuntamiento de Cabrerizos un aplazamiento que no exceda de otros dos años. Los plazos para la creación de la Junta de Cooperación o Cooperación y redacción del Proyecto de Urbanización se fijaran en el Plan Parcial.

VII.- Redacción de

.Planes Especiales de Reforma interior

. UR.CON-1

. UR.CON-2

. UR.CON-3

. UR.CON-4

. UR.CON-5

. UR.CON-6

. UR.CON-7

. UR.CON-8

. UR.CON-9

.Plan Parcial U.Ur.-14 y 15. ALDEHUELA DE LOS GUZMANES

Se fija un plazo inicial de cuatro años para la redacción de los Planes Especiales de Reforma Interior y sus correspondientes Proyectos de Urbanización a partir de la fecha de la aprobación definitiva de las Normas por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo. Se podrá solicitar ante el Ayuntamiento de Cabrerizos un aplazamiento que no exceda de otros dos años.

Se fija un plazo inicial de dos años para la redacción del Plan Parcial a partir de la fecha de la aprobación definitiva de los Planes Especiales por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo. Se podrá solicitar ante el Ayuntamiento de Cabrerizos un aplazamiento que no exceda de otros dos años. Los plazos para la creación de la Junta de Cooperación o Cooperación y redacción del Proyecto de Urbanización se fijaran en el Plan Parcial.

#### 8.- AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

Tanto las áreas de reparto como el aprovechamiento tipo están regulados en el Capítulo Segundo de la Ley del Suelo .

##### 8.1.- AREAS DE REPARTO

Las áreas de reparto son los ámbitos territoriales en que se divide el suelo urbano y apto para urbanizar a efectos de fijación, sobre cada una de ellas, del aprovechamiento tipo.

Para la delimitación de las áreas de reparto se siguen los siguientes criterios:

A los efectos del Art. 94.3.d) se delimitan las áreas de reparto en suelo apto para urbanizar según los siguientes criterios:

terrenos afectados por los Planes Especiales de Infraestructuras de forma que queden agrupados para poder tramitar los cuatro colectores previstos.  
 terrenos con índices de edificabilidad idéntica.  
 terrenos en los que la propiedad es única.

Con estos criterios de delimitan las siguientes áreas de reparto.

AREA	SECTORES
1	U.Ur.-7
	U.Ur.-8
2	U.Ur.-11
	U.Ur.-12
3	U.Ur.-9
	U.Ur.-10
4	U.Ur.-14
	U.Ur.-15

**8.2.- APROVECHAMIENTO TIPO**

Por aplicación de la disposición transitoria primera de la Ley del Suelo 1/92, no es de aplicación, para poblaciones de menos de 25.000 habitantes las normas relativas al aprovechamiento tipo.

Sin embargo y a los efectos de la aplicación del aprovechamiento tipo y de las transferencias de aprovechamiento se aplicara el Art. 99 de la Ley del Suelo, aplicándose en ese caso, los parámetros de edificabilidad dados para cada sector en las presentes Normas.

El calculo del aprovechamiento tipo se realizará según marcan los Art. 96 y 97 y se justificará tomando como base la legislación vigente y los parámetros edificatorios de las presentes Normas.

El criterio seguido a la hora de delimitar áreas de reparto ha sido el de equilibrar las cesiones de suelo para Sistemas Generales entre los sectores, pero sin que esto suponga merma importante en los derechos de los propietarios de cada sector, por lo que no se han incluido en la misma área de reparto sectores con usos globales diferentes, ya que en caso contrario la división en unidades de ejecución sería muy difícil de admitir en un municipio de las características del de Cabrerizos.

Para cada una de las áreas de reparto es preciso definir el aprovechamiento tipo, que es el que define el derecho de los propietarios de suelo, dejándolo en el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentran (Art. 27 del Texto Refundido).

Según determina el Art. 97.1 del mismo Texto Refundido, el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se calcula dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área:

**Area de Reparto 1:**

Ur.U-7 Superficie 6,80 Ha.  
 Edificabilidad 0,20 m2/m2, residencial

U.Ur-8 Superficie 13,00 Ha  
 Edificabilidad 0,20 m2/m2, residencial

Aprovechamiento Tipo =  $(68.000 \times 0,20 + 130.000 \times 0,20) / (68.000 + 130.000) = 0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$

**Area de Reparto 2:**

Ur.U-11 Superficie 16,50 Ha.  
 Edificabilidad 0,15 m2/m2, residencial

U.Ur-12 Superficie 20,40 Ha  
 Edificabilidad 0,15 m2/m2, residencial

Aprovechamiento Tipo =  $(165.000 \times 0,15 + 204.000 \times 0,15) / (165.000 + 204.000) = 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$

**Area de Reparto 3:**

Ur.U-9 Superficie 9,00 Ha.  
 Edificabilidad 0,20 m2/m2, residencial

Aprovechamiento Tipo = 0,20 m2/m2

**Area de Reparto 4:**

Ur.U-10 Superficie 4,80 Ha.  
 Edificabilidad 0,15 m2/m2, residencial

Aprovechamiento Tipo = 0,15 m2/m2

**Area de Reparto 5:**

Ur.U-14 Superficie 22,00 Ha.  
 Edificabilidad 0,15 m2/m2, residencial

U.Ur-15 Superficie 29,00 Ha  
 Edificabilidad 0,15 m2/m2, residencial

Aprovechamiento Tipo =  $(200.000 \times 0,15 + 290.000 \times 0,15) / (200.000 + 290.000) = 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$

**8.3.- CAPACIDAD DEL SUELO CLASIFICADO.**

Cualquier planeamiento de ámbito municipal debe contener una cuantificación de su capacidad total, lo que incide sobre la justificación de las clasificaciones de suelo y al mismo tiempo permite estimar las necesidades derivadas de la misma.

**SUELO URBANO.**

Para el casco urbano se estima una densidad de 30 viv/Ha, mientras que para el resto de las zonas de ensanches y sectores incorporados en los que predomina la tipología de vivienda unifamiliar adosada o pareada, donde la densidad considerada es de 10 viv/Ha.

Casco urbano-	21,18 Has x 30 viv/Ha.....	285 viv
ER-1	5,5 Has x 20 viv/Ha .....	110 viv
ER-2	.....	79 viv
ER-3	.....	41 viv
ER-4	.....	36 viv
ER-5	30,2 Has x 20 viv/Ha .....	60 viv
U.UR-5	.....	45 viv
UR.CON-1	.....	44 viv
UR.CON-2	.....	44 viv
UR.CON-3	.....	22 viv
UR.CON-4	.....	6 viv
UR.CON-5	.....	5 viv
UR.CON-6	.....	19 viv
UR.CON-7	.....	5 viv
UR.CON-8	.....	7 viv
UR.CON-9	.....	18 viv
	-----	
Suma	.....	823 viv

**SUELO APTO PARA URBANIZAR**

**PLANES PARCIALES EN EJECUCION:**

UR-1	.....	206 viv
UR-2	.....	147 viv
UR-3	.....	51 viv
UR-4	.....	141 viv

**PLANES PARCIALES PREVISTOS:**

U.Ur-7	6,8 Has x 12 viv/Ha.....	82 viv
U.Ur-8	13 Has x 12 viv/Ha.....	156 viv
U.Ur-9	8,5 Has x 12 viv/Ha.....	102 viv
U.Ur-10	4,8 Has x 7 viv/Ha.....	37 viv
U.Ur-11	16,5Has x 7 viv/Ha.....	116 viv
U.Ur-12	20,4Has x 7 viv/Ha.....	142 viv
U.Ur-14	22 Has x 5 viv/Ha.....	110 viv
U.Ur-15	27,8Has x 5 viv/Ha.....	139 viv
	-----	
Suma	.....	1.429 viv

**CAPACIDAD TOTAL**

Suelo urbano .....	823 viv
Suelo Ap.urbanizar .....	1.429 viv
	-----
Total .....	2.252 viv

**POBLACION ESTIMADA.**

Para el calculo de la población estimada que supone el desarrollo de la presente Revisión se estima un tamaño de la unidad familiar de 3 miembros/vvda. En base a esto el suelo clasificado tendría capacidad para un total de 6.756 habitantes.

**III.- NORMATIVA**

**1.- NORMATIVA GENERAL**

**1.1.- OBJETO**

El objeto de las presentes Normas es establecer las condiciones de desarrollo de las acciones del planeamiento de 2º grado, urbanización y edificación.

**1.2.- AMBITO DE APLICACION**

Las presentes Normas serán de aplicación en la totalidad del término municipal.

## 1.3.- EFECTOS

Las Normas Subsidiarias serán de aplicación al día siguiente de la publicación de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

## 1.4.- VIGENCIA Y REVISION

La vigencia de las presentes Normas está definida como indefinida por el Art. 160 del Reglamento de Planeamiento, pudiéndose ser objeto de posteriores revisiones.

## 1.5.- DESARROLLO

El desarrollo de las presentes Normas se realizará mediante los correspondientes Planes Parciales, Estudios de Detalle, Planes Especiales de Reforma Interior y Proyectos de Urbanización, según lo dispuesto para cada una de las zonas establecidas en estas Normas.

## 1.6.- CLASIFICACION.

El territorio objeto de la presente Norma, de acuerdo con el Art. 91 del Reglamento de Planeamiento, puede clasificarse en:

- . Suelo urbano
- . Suelo apto para urbanizar, y
- . Suelo no urbanizable.

## 1.7.- CONDICIONES PARA LA REDACCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION

## 1.7.1.- Condiciones generales.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras para llevar a la práctica las determinaciones de las presentes Normas y del Planeamiento de segundo grado que las desarrolla (Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior), contemplado en el Art. 67.1 del Reglamento de Planeamiento.

Los proyectos recogerán en su Pliego de Condiciones las garantías y condiciones que al Ayuntamiento considere necesario para la correcta ejecución de las obras.

La financiación correrá por cuenta de los propietarios de suelo urbano y apto para urbanizar, cuando se solicite licencia en cualquiera de estos tipos de suelo y no reúnan los terrenos la condición de solar, el Ayuntamiento podrá acometer este tipo de proyectos utilizando los procedimientos financieros que estime oportunos.

## 1.7.2.- Condiciones del servicio de acceso rodado. Pavimentación calles.

El tipo de pavimentación (firme rígido o flexible) será adecuado al tipo de tránsito (velocidad y tonelaje).

No se acometerán obras de pavimentación sin estar en funcionamiento las redes de abastecimiento de agua y saneamiento a no ser que se realicen conjuntamente.

Las dimensiones mínimas en vías de nueva construcción en sectores de nueva creación serán de calzada mínima de 9 metros cuando sean residenciales y de 10 metros si son industriales. Las aceras mínimas serán de 1,50 metros. En vías de nueva apertura en el casco consolidado y ensanches se darán las anchuras fijadas en el plano de alineaciones con calzadas mínimas de 6 metros.

Se tomarán como materiales base para las obras de pavimentación de calles los siguientes:

- . calzadas de solera de hormigón H-200 de 20 cm. de espesor.
- . aceras definidas por bordillos de hormigón prefabricado y pavimento de terrazo ranurado, del tipo fijado por el Ayuntamiento.
- . el radio mínimo de giro a la altura de los bordillos será de 6,00 m. en el casco, ensanches del casco urbano y de 7,50 m. en los sectores de suelo apto para urbanizar.
- . La anchura mínima de las calles en el casco y ensanches de casco urbano será de 9 m. con 6 m. de calzada. En los sectores de suelo apto para urbanizar la anchura mínima de la calle será de 12 m. con 8 m. de calzada

## 1.7.3.- Condiciones de los servicios de abastecimiento de aguas y redes de riego.

La dotación mínima de agua potable será de 150 litros/habitante/día.

El agua para riego y otros usos se calculará a tenor de las características de la ordenación.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5.

Deberá demostrarse documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea procedente a la red municipal, manantial o pozo propio. En todo caso la captación deberá acompañarse de un análisis químico y bacteriológico de las aguas así como certificado de aforo realizado por organismo oficial competente.

## 1.7.4.- Condiciones del servicio de evacuación de aguas residuales.

Se exigirá una red de alcantarillado unitaria o separativa en función de las características del terreno y de la ordenación.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el de la dotación de agua además del previsto para riego, otros usos, aguas pluviales y las provenientes de la escorrentía del terreno.

Las aguas residuales verterán al colector de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales.

No se admitirá el uso de fosas sépticas salvo en los casos definidos en el Art. 58.2 para suelo apto para urbanizar y en el Art. 85.2 para suelo no urbanizable (texto refundido de la Ley del Suelo).

Los proyectos de redes de saneamiento cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

- . velocidad de agua a sección llena: 0,5 a 3 m/seg.
- . cámaras de descarga automática en cabeceras.
- . pozos de registro visitables en cambios de dirección y rasante. En alineaciones rectas no estarán separados más de 50 m.
- . todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público.

## 1.7.5.- Condiciones del suministro de energía eléctrica.

Para el cálculo de las redes de baja tensión se tendrá en cuenta el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente con las dotaciones mínimas fijadas por la Instrucción MI BT 010 según el grado de electrificación de las viviendas.

Las líneas de alta tensión se ajustarán a los Reglamentos Electro-técnicos de alta Tensión pudiéndose ser aérea o subterránea, siendo obligatoriamente enterrada en terrenos urbanizados o en procesos de urbanización.

Los centros de transformación se emplazarán en terrenos de propiedad privada y sus aspectos exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona en que se enclave sin invadir espacios de uso público.

## 1.7.6.- Condiciones de la red de alumbrado público

Cumplirán lo establecido en el Reglamento Electrotécnico vigente y la Instrucción de Alumbrado editada por el desaparecido Ministerio de la vivienda, hoy M.O.P.U.

Las redes serán subterráneas.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia del tráfico. A estos efectos el nivel de iluminación mínimo a una altura de 1,50 del pavimento, será:

10 lux en vías principales

7 lux en vías secundarias.

La instalación de alumbrado público deberá ser obligatoriamente dotada de un doble sistema de regulación de intensidades mediante un equipo automático.

## 1.7.7.- Condiciones de jardinería

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo obligada la plantación de árboles de sombra a lo largo de las vías principales, aparcamientos en superficie, calles peatonales y plazas públicas.

## 1.7.8.- Condiciones del tratamiento de residuos

Se situarán en parcelas separadas de los núcleos de población quedando resuelta la incidencia de vientos dominantes y evitando su destrucción.

Para su cálculo se tendrá en cuenta el dato aproximado de 0,50 kg/hbte./día., equivalente a un volumen de un litro.

## 1.8.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Son las condiciones generales a las que se tienen que adaptar las edificaciones junto con las específicas de cada zona.

Regulan las condiciones de: volumen, uso, higiene y estéticas.

## 1.8.1.- Definiciones Generales.

## Alineaciones

Línea de separación entre el espacio privado individual vinculado a la posibilidad de edificar y el espacio común no edificable. La alineación se llama exterior cuando el espacio común es de dominio y uso público, y alineación interior cuando el espacio común es privado (p.e.: patio de manzana).

## Altura máxima

Número de plantas totales sobre una rasante prefijada, que puede autorizarse en una edificación, con indicación simultánea de la altura en metros lineales desde dicha rasante hasta la cara inferior del último forjado horizontal.

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 de ellos 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 de la altura en 1,50 m. en el punto de máxima altura.

## Altura libre

Es la distancia entre la cara superior de un forjado y la inferior del forjado inmediatamente consecutivo. No será nunca inferior a 2,50 m. en uso residencial. En el uso de aparcamiento no será inferior a 2,20 m. En el caso de plantas bajas comerciales no será inferior a 3,20 m. En el caso de uso industrial, de 4,20 m.

## Aparcamientos

## \* CASCO CONSOLIDADO

Será obligatorio dotar a los edificios de una plaza de garaje por vivienda y una por cada 100 m<sup>2</sup> de uso terciario o compatible.

Se podrá justificar su no realización en viviendas unifamiliares entre medianeras, cuando se justifique que en el solar no se puede realizar una vivienda de Protección Oficial de 90 m<sup>2</sup> útiles.

## \* ENSANCHES Y PLANES PARCIALES.

Será obligatorio dotar a los edificios de dos plazas de garaje por vivienda y una por cada 100 m<sup>2</sup> de uso terciario o compatible.

La dimensión mínima de las plazas será de 4,50 x 2,20 m libres.

En garajes comunitarios las dimensiones e instalaciones serán las de VPO, las marcadas por el REBT y la NBE-CPI-91.

## Bajo cubierta

## CASCO URBANO

Superficie construida sobre el último forjado horizontal permitido. La inclinación máxima de la cubierta será del 45%. La altura máxima libre interior será de 3,50 metros. Podrá construirse peralte de la fachada a que no rebase la altura máxima autorizada y de 2,50 metros a patios.

## ENSANCHES Y DEMAS SECTORES

Superficie construida sobre el último forjado horizontal permitido. La inclinación máxima de la cubierta será de 30°. La altura máxima libre interior será de 3,50 metros. Podrá construirse peralte de la fachada principal y posterior que no rebase la altura máxima autorizada.

Se permiten únicamente elementos con ventanas verticales individualizadas que sobresalgan de la envolvente autorizada, con un desarrollo horizontal máximo de 1,50 m.

## Edificabilidad

Expresión numérica en metros cuadrados 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 metros sobre dicha rasante.

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

En el suelo apto para urbanizar se aplicará a todo el ámbito definido por el correspondiente Plan Parcial.

**Escaparates y vitrinas.**

En la decoración de locales comerciales, industriales, de oficinas o portales, solo se permitirán sobresalir de la alineación oficial 0,05 m. en calles de hasta 9 m. de anchura y de 0,10 m. en las calle de mas de 9 m. En las zonas que no sean de edificación comercial, solo autoriza ocupar con las portadas la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del edificio, sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

**Marquesinas.**

La altura mínima en cualquier punto será de 2,25 m. su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,30 m. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

**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 podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,30 m.

**Fondo máximo**

Distancia máxima con respecto a la alineación del viario, medida perpendicularmente. Se fija para cada una de los sectores.

**Frente mínimo de solar**

Condición mínima que debe de cumplir el ancho de frente de solar para que este sea edificable.

**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.

**Parcela mínima**

Superficie y dimensiones mínimas determinadas para cada uso y zona definidas en el planeamiento.

**Patio**

Espacio vacío que proporciona luz y ventilación a una edificación.

Interior: Cuando todo el espacio pertenezca a la misma parcela. Las dimensiones mínimas serán de 3,00x3,00 metros en viviendas unifamiliares y de 3,00x4,00 en viviendas colectivas.

Mancomunado: Cuando está compartido por más de una propiedad, existiendo documento fehaciente que lo acredite. su dimensión mínima será de 3,00x4,00 metros, siendo la dimensión de 4,00 metros medido en el sentido perpendicular a la medianera.

De manzana: Espacio delimitado por una alineación interior. Tendrá la consideración de espacios exterior a los efectos de habitabilidad, cuando pueda inscribirse un círculo de 15 m. de diámetro.

Abiertos: Son los entrantes de las fachadas cuyo fondo sea mayor de 1,50 m. y en cuyos paramentos habrán huecos de locales de cualquier uso. La profundidad del patio, medida ortogonalmente al plano de fachada, será P menor de 1,5 F al frente abierto del patio. El mínimo frente abierto F, se determina en función de la altura del patio H, según:

$$3 \text{ m.} < F = \frac{1}{6} \times H$$

Para que un patio abierto tenga la condición de espacio exterior, su profundidad habrá de ser  $P < 2/3 \times F$

**Rasante**

Cota o nivel en cada punto de una alineación oficial o del retranqueo (suelo urbano). Cota o nivel en cada punto del terreno natural (suelo apto para urbanizar)

**Retranqueo**

Distancias desde una edificación hasta los linderos de la parcela que ocupa u otra línea de referencia previamente establecida (p.e.: eje de una carretera).

Los retranqueos establecidos en cada sector a la alineación o parcelas colindantes, se medirá desde el plano vertical del cerramiento de la edificación hasta la linde.

No existirá ningún elemento constructivo sobresaliente del plano vertical del cerramiento de la edificación (alero, canalones, barandillas, balcones, etc) a menos de 2,50 m. de la linde.

**Setos**

La altura máxima de los elementos vegetales de separación de parcelas será de 2 m. medidos desde el punto de nacimiento de la planta al punto de coronación. Cualquier elemento vegetal que rebasa esta altura deberá estar plantado a mas de 3 m. del lindero y será de carácter aislado.

**Semisotano**

Superficie construida cuya altura libre supera 1,00 metros sobre la rasante, medido hasta la cara inferior del forjado de planta baja. No se permite el uso residencial en semisótanos.

**Solar**

Tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1.- Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento, o en su caso los servicios señalados en los Art. 10 y 13.2 de la Ley del Suelo y uq ella vía a la la parcela da frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

2.- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes por el planeamiento o los técnicos municipales.

**Sótano**

Superficie construida cuya altura libre no supera, en ningún punto, 1,00 metros sobre la rasante, medido hasta la cara inferior del forjado de planta baja. No se permite el uso residencial en sótanos.

**Vallados**

Los vallado a vía pública de edificios retranqueados estarán compuestos por un elemento de fabrica de altura máxima 1 m. y un elemento metálico de forma que la altura máxima sea de 2 m.

Los vallados con predios vecinos se realizaran 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.

Se prohíben los elementos de coronación punzantes o cortantes.

**Vuelos.**

Elemento constructivo que sobresale de la alineación oficial. Para cada zona se establecerán las condiciones de cuerpos volados y longitudes de los vuelos.

En cuerpos volados cerrados solo se podrá desarrollar en un máximo de 2/3 de la longitud de fachada.

La altura de los vuelos se medirá desde la rasante de la acera en el punto mas desfavorable. La altura mínima de los vuelos será de 3,00 m. La separación del vuelo a las medianeras será la mayor de estas dos: 60 cm. o el vuelo proyectado.

Independientemente de esto se establecen de forma general los siguientes vuelos en función del ancho de la alineaciones de cada calle:

ANCHO DE CALLE	VUELO MAXIMO
< 6 m.	0.30 m.
6 a 10 m.	0.50 m.
> 10 m.	0.70 m.

**1.8.3.- Condiciones y Definiciones de Usos.**

**SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR**

**Asignación de usos.**

La asignación de usos que se hace en las Normas se realiza a partir de los usos pormenorizados ya existentes, con lo que se garantiza, por un lado, la continuidad de los usos, y por otro se evitan las descalificaciones con los problemas de indemnizaciones a que pudieran dar lugar. En esta línea general de respeto a los usos ya existentes, se presentan los siguientes usos pormenorizados fundamentales:

**1 - Uso global residencial.**

**a -Residencial en manzana compacta.**

Es el uso característico del casco urbano.

**b -Suelos Sin Pormenorizar (S.P).**

Suelos Urbanos que necesitan para su definición la aprobación de P.E.R.I., siendo su uso característico Residencial en manzana compacta.

**c -Suelos Sin Detallar (S.D).**

Suelos Urbanos que necesitan para su definición la aprobación de Estudios de Detalle, siendo su uso característico Residencial en manzana compacta o Residencial extensivo, el primero para el situado en el Casco Urbano y el segundo para el situado los Ensanches, Ensanches Adicionados y Unifamiliar Urbano.

**d -Residencial en vivienda unifamiliar.**

Es el uso característico de los núcleos exteriores al casco urbano. Pede considerarse, aislada, adosada o pareada.

**2 - Uso global terciario intensivo.**

**a - Hospitalario y Residencias de Ancianos**

Se podrá adaptar este uso a cualquiera de las normativas de cada sector.

**3 - Uso global equipamiento comunitario.**

Se contemplan los siguientes usos a nivel pormenorizado:

**a - Docente**

**b - Cultural y Social**

**c - Administrativo**

**d - Deportivo**

**e - Cementerio**

**SUELO NO URBANIZABLE**

**Agrícola general y ganadería extensiva**

Conjunto de acciones que implican una utilización dominante del suelo para cultivo de vegetales o cría y reproducción de especies animales.

**REGADIO**

La relacionada con el cultivo de vegetales, excluyendo la actividad forestal.

**AGRICOLA EXTENSIVA**

Cultivo de vegetales por medios que no implican obras de infraestructura importantes y convive en lo fundamental con el medio natural preexistente.

**AGRICOLA INTENSIVA EN SECANO**

**Cultivo**

Cultivo de vegetales con métodos de maximización de la producción, en un tipo de suelo adecuado y que implica además algún tipo de inversión pública, en particular la concentración parcelaria.

**AGRICOLA INTENSIVA EN REGADIO**

Cultivo de vegetales con métodos de maximización de la producción que implican inversiones públicas en infraestructura fija para regadio o se encuentran en terrenos apropiados, como vegas de los ríos, etc. con posibilidades de riego con métodos sencillos.

**Ganadería intensiva.**

Explotación de especies animales mediante estabulación. Implica concentración y, en consecuencia, un impacto en el territorio de diverso grado.

Servicio de las obras públicas.

Instalaciones, generalmente de carácter auxiliar, que se establecen durante la construcción de las obras de infraestructura o para el mantenimiento de las mismas.

Industriales.

Conjunto de operaciones materiales, con modificación de la naturaleza del suelo, ejecutadas para la obtención, transformación, o transporte de los productos naturales.

Industriales extractivas.

Conjunto de medios materiales necesarios para la explotación de recursos minerales en su fase directamente vinculada con la localización de los mismos.

Industriales agroalimentarias de transformación, vinculadas a la producción.

Conjunto de medios materiales necesarios para el aprovechamiento indirecto de las especies animales o vegetales, con instalaciones anejas y complementarias de las actividades agrarias puras (almacenamiento, embalaje, envasado, etc.).

Industriales agroalimentarias de transformación no vinculadas a la producción.

Conjunto de medios materiales necesarios para el aprovechamiento indirecto, en grados sucesivos, de transformación de las especies vegetales o animales, no relacionados por razones de localización con actividades agrarias (conservación, mataderos, salas de despiece, etc.).

Otras industrias.

Actividades no relacionadas en los epígrafes anteriores. No se especifican por carecer de significación, salvo el almacenamiento y los talleres, siendo, en general, incluíbles en el Reglamento de actividades clasificadas.

Dotaciones y equipamiento.

Se trata de actividades no forzosamente rentables, que atienden necesidades educativas, culturales, de asistencia o deportivas.

Piscifactorías.

Explotación de especies fluviales que aprovecha el cauce de los ríos mediante instalaciones fijas.

Turísticas permanentes.

Actividades ligadas al sector de hostelería y/o residencial temporal.

Turísticas no permanentes.

Actividades ligadas al sector residencial temporal, cuando la residencia se soluciona con toda clase de elementos móviles en zonas estables del territorio (campamento de turismo). Esta actividad se regulará directamente por el Decreto 122/1987 de 9 de abril, de la Junta de Castilla y León.

Servicio de carreteras.

Actividades vinculadas al transporte por carretera, en general, estaciones de servicio. Se excluyen expresamente de este epígrafe, los talleres de reparación, que se considerarán como industria a efectos normativos.

Vivienda vinculada a otra actividad.

Construcción residencial complementaria de cualquiera de las actividades definidas en los epígrafes anteriores, existiendo una relación de necesidad justificada por el cuidado, la atención, la explotación, la guarda, etc. de esa actividad, la cual se considerará como principal o dominante.

Vivienda Unifamiliar.

Construcción residencial no vinculada a otra actividad directamente relacionada con la ocupación del suelo.

1.8.4.- Condiciones Estéticas y de Higiene.

En las zonas consolidadas del casco urbano, ensanche del casco urbano, y sectores de nueva creación, se deberá cuidar la adaptación de las nuevas construcciones al entorno urbano donde se sitúen.

En particular se regulan los siguientes aspectos:

\* 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.

\* Cubiertas

Se prohíben las tejas de cualquier material en color negro u oscuro intenso en el casco consolidado donde se usarán tejas de colores cerámicos.

Se prohíbe el uso de materiales de cubrición a base de impermeabilización bituminosa vista al exterior.

Se prohíben las cubiertas vistas a base de amianto cemento en las zonas residenciales.

En el desarrollo de los Planes Parciales correspondientes a cada sector se podrán fijar las condiciones estéticas de los edificios en consonancia con las expuestas anteriormente.

El Ayuntamiento será el que se encargué de conceder o denegar la licencia en base a lo establecido en la Ley del Suelo.

Higiénicamente, las viviendas deberán cumplir lo establecido en la siguiente normativa:

\* 1.- Ministerio de la Gobernación en su Orden de 29 de febrero de 1.944. Se exceptúa la altura libre de las viviendas en medio rural que se fija también en 2,50 metros. Toda vivienda deberá tener dos piezas vivideras con fachada a vía pública.

Se exceptúa de la aplicación de la orden mencionada los casos de rehabilitación en las que se seguirá la normativa aplicable para estos actos de edificación.

3.1.- NORMATIVA PARA SUELO URBANO

Se define como Suelo Urbano aquellas áreas que están señaladas a tales efectos en los Planos de Ordenación.

Se distinguen los siguientes tipos de suelo urbano:

CASCO URBANO. C.UR

Edificabilidad.....2.50 m2/m2

Ocupación.....100 %

Altura máxima

Número de plantas.....II + B.C.

Altura.....7,50 m.

La planta bajo cubierta tendrá las condiciones indicadas en la presente normativa.

Parcela mínima

Catastral.

Las edificaciones que se construyan en parcelas resultantes de una subdivisión deberán cumplir las condiciones generales de volumen e higiénicas.

Retranqueos

Prohibidos excepto los que marque el plano de alineaciones.

Tipología

Edificios en manzana cerrada.

Fondo máximo planta baja.....100 %

plantas 1ª y B.C.:..... 15 m.

ENSANCHE. ER

Uso Según C.C. Usos.

Tipología Vivienda unifamiliar agrupada o aislada. Se podrá autorizar viviendas colectivas, con la tramitación de un Estudio de Detalle en el que no se supere el número de viviendas deducido de la parcela mínima ni las condiciones volumétricas y de retranqueo generales.

Altura máxima 2 plantas y/o 7,00 m.

Aprovechamiento bajo cubierta

Parcela mínima\* una vivienda cada 200 m2 para ER-1, ER-2 y ER-3

\* una vivienda cada 500 m2 para ER-4 y ER-5

Edificabilidad neta solo en sector ER-2: 1,50 m2/m2

Densidad global 30 viv/ha.

Alineaciones Frente 3 m.

Fondo 3 m.

Lateral 3 m. (viv. unif.)

\* Se consolidan las alineaciones de las edificaciones existentes.

\* Las partes de las edificaciones dedicadas a garaje, en planta baja, podrán situarse en la alineación de la calle con una fachada máxima de 3,50 m.

\* Se permite adosar edificaciones a linderos laterales en proyectos no conjuntos, con la condición de que los propietarios afectados suscriban un acuerdo escriturado notarialmente, manteniendo a su vez la misma alineación de fachada a vía pública.

Ocupación parcela 70 %

Aparcamiento Se construirá una plaza por vivienda

UNIFAMILIAR URBANO. U.UR-5

Usos Residencial, almacenamiento, talleres artesanales, servicio de carreteras, hostelero.

Según C.C. usos

Tipología

Vivienda unifamiliar agrupada o aislada.

Naves

Altura máxima 2 plantas y/o 7,00 m.

Aprovechamiento bajo cubierta

Parcela bruta mínima 500 m2

Edificabilidad

máxima en parcela Residencial....0.50 m2/m2

Naves.....4 m3/m2

Retranqueos Frente 3 m.

Fondo 3 m.

Lateral 3 m. (viv. aislada)

Ocupación parcela 50 %

Aparcamiento Se construirá una plaza por vivienda

Planeamiento de 2º grado. Estudio de Detalle

. Proyecto de Urbanización.

URBANO POR CONSOLIDACION.

UR.CON - 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 y 9.

Usos

Residencial.

Tipología

Vivienda unifamiliar aislada.

Altura máxima

2 plantas y/o 7,00 m.

Planta bajo cubierta.

Parcela mínima\* La existente reconocida por el Ayuntamiento mediante certificado de consolidación.

\* La reconocida por el Plan Especial que se redacte, en base a los planos de parcelas y edificaciones existentes, que se marcan en el Anexo 7 de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias.

Edificabilidad

máxima en parcela 0.50 m2/m2

Retranqueos Frente 3 m.

Fondo 3 m.

Lateral 3 m. (viv. aislada)

Ocupación máxima

\* La existente y reconocida por el Ayuntamiento.

\* 30 % en las parcelas no edificadas.

Planeamiento. Plan Especial de Reforma Interior. Cesiones y reservas: Anexo del Rgto. de Planeamiento para Planes Parciales y condiciones expresadas en las presentes Normas.

Proyecto de Urbanización

Superficie UR.CON-1.... 5.0 Ha.

UR.CON-2.... 4.8 Ha.

UR.CON-4.... 0.6 Ha.  
 UR.CON-5.... 0.9 Ha.  
 UR.CON-6.... 2.8 Ha.  
 UR.CON-7.... 1.1 Ha.  
 UR.CON-8.... 0.95 Ha.  
 UR.CON-9.....1.2 Ha.

máxima en parcela 1 m2/m2  
 Densidad global 20 viv/ha.  
 Retranqueos Frente 3 m.  
 Fondo 6 m.  
 Lateral 3 m. (viv. aislada)

\* Se consolidan las alineaciones de las edificaciones existentes.

\* Se permite adosar edificaciones a linderos laterales en proyectos no conjuntos, con la condición de que los propietarios afectados suscriban un acuerdo escriturado notarialmente, manteniendo a su vez la misma alineación de fachada a vía pública.

Ocupación parcela 50 %  
 AparcamientoSe construirá una plaza por vivienda

UR-3 "TESO DEL ANGEL"

Las ordenanzas reguladoras están especificadas en el ANEJO 3

Se autorizará el uso bajo cubierta, cuando se aplique la normativa para ensanches en lo referente a esta planta y siempre dentro de la envolvente autorizada por la normativa particular del sector.

AparcamientoSe construirá una plaza por vivienda

UR-4

Uso Según C.C. Usos.  
 Tipología Vivienda unifamiliar agrupada o aislada.  
 Altura máxima 2 plantas y/o 7,00 m.  
 Aprovechamiento bajo cubierta  
 Parcela mínima 200 m2  
 Densidad global 30 viv/ha.  
 Alineaciones Frente 3 m.  
 Fondo 3 m.  
 Lateral 3 m. (viv. unif.)

\* Se consolidan las alineaciones de las edificaciones existentes.

\* Las partes de las edificaciones dedicadas a garaje, en planta baja, podrán situarse en la alineación de la calle con una fachada máxima de 3,50 m.

\* Se permite adosar edificaciones a linderos laterales en proyectos no conjuntos, con la condición de que los propietarios afectados suscriban un acuerdo escriturado notarialmente, manteniendo a su vez la misma alineación de fachada a vía pública.

Edificabilidad máxima  
 en parcela 1 m2/m2  
 Ocupación parcela 50 %  
 AparcamientoSe construirá una plaza por vivienda

I.UR-2

Usos Según C.C. usos.  
 El uso residencial se admitirá con las siguientes condiciones:  
 - Una sola vivienda por parcela.  
 - La edificabilidad será como máximo el 30 % de la destinada a uso industrial  
 Tipología Naves industriales destinadas a la gestión, elaboración, transformación, venta y almacenaje de productos industriales.

Edificios relacionados con el principal.  
 Altura máxima 2 plantas y/o 7,00 m.  
 10 m. de altura máxima de coronación en naves.

Parcela mínima 500 m2  
 Edificabilidad  
 máxima en parcela 1 m2/m2  
 Retranqueos Frente 6 m.  
 Fondo 6 m.  
 Lateral 3 m.

Ocupación parcela 70 %  
 Otras condicionesLas marcadas por el Plan Parcial aprobado definitivamente.

PLAN PARCIAL U.Ur.-7 "LA GRANJA"

Instrumento de ordenación.....Plan Parcial.  
 Uso global.....Residencial  
 Densidad.....12 viv./Ha.  
 Superficies.....6.8 Ha.  
 Usos incompatibles.....Agricultor/agrícola  
 Parcela mínima.....400 m2  
 Tipología Aislada y pareada.  
 Edificabilidad bruta.....0.20 m2/m2.  
 Ocupación de parcela.....50 %.  
 Altura máxima.....11 plantas.  
 7,00 m.

Aprovechamiento bajo cubierta.  
 Aparcamiento.....2 plazas por vvd.

Cesiones y reservasLas marcadas por la Ley del Suelo. (Anexo del Reglamento de Planeamiento) y la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo

URBANO POR CONSOLIDACION. UR.CON - 3

Usos Residencial, existentes y compatibles.  
 Tipología Manzana cerrada, unifamiliar agrupada o aislada.

El Plan Especial marcará las zonas con las distintas tipologías, adaptándose a las edificaciones existentes.

Altura máxima 2 plantas y/o 7,00 m.  
 Planta bajo cubierta.

Parcela mínima

\* La existente reconocida por el Ayuntamiento mediante certificado de consolidación.

\* La reconocida por el Plan Especial que se redacte, en base a los planos de parcelas y edificaciones existentes, que se marcan en el Anexo 7 de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias.

Edificabilidad

máxima en parcela0.50 m2/m2

Retranqueo\* Manzana cerrada: prohibidos

\* Unifamiliar agrupada o aislada:

Frente 3 m.  
 Fondo 3 m.  
 Lateral 3 m. (viv. aislada)

Ocupación máxima

\* La existente y reconocida por el Ayuntamiento.

\* % que fije el Plan Especial en función de la sectorización de tipologías.

Planeamiento. Plan Especial de Reforma Interior. Cesiones y reservas: Anexo del Rgto. de Planeamiento para Planes Parciales y condiciones expresadas en las presentes Normas.

Proyecto de Urbanización

Superficie UR.CON-3.... 2.0 Ha.

UNIFAMILIAR URBANO. U.UR-6 URBANIZACION "LAS DUNAS"

Las ordenanzas reguladoras están especificadas en el ANEJO 2.

Se autorizará el uso bajo cubierta, cuando se aplique la normativa para ensanches en lo referente a esta planta y siempre dentro de la envolvente autorizada por la normativa particular del sector.

PARQUE DEPORTIVO. P.D.UR

Edificabilidad 0.12 m2/m2  
 Condiciones de edificación Libres  
 Usos Deportivos, recreativos, servicios y residencial de mantenimiento.

PARQUE RECREATIVO. P.R.UR

Edificabilidad 0.01 m2/m2  
 Condiciones de edificación Libres  
 Usos Recreativos, servicios e infraestructuras de apoyo a los espacios libres. Se prohíbe el uso residencial aunque este ligada al mantenimiento.

3.2.- NORMATIVA PARA SUELO APTO PARA URBANIZAR  
 PLANES PARCIALES EN EJECUCION:

UR-1

Tipología Vivienda unifamiliar agrupada o aislada.  
 Altura máxima 2 plantas y/o 7,00 m.  
 Aprovechamiento bajo cubierta  
 Parcela mínima 250 m2  
 Edificabilidad  
 máxima en parcela 1 m2/m2  
 Densidad global 20 viv/ha.  
 Retranqueos Frente 3 m.  
 Fondo 6 m.  
 Lateral 3 m. (viv. aislada)

\* Se consolidan las alineaciones de las edificaciones existentes.

\* Se permite adosar edificaciones a linderos laterales en proyectos no conjuntos, con la condición de que los propietarios afectados suscriban un acuerdo escriturado notarialmente, manteniendo a su vez la misma alineación de fachada a vía pública.

Ocupación parcela 50 %  
 AparcamientoSe construirá una plaza por vivienda

UR-2

Tipología Vivienda unifamiliar agrupada o aislada.  
 Altura máxima 2 plantas y/o 7,00 m.  
 Aprovechamiento bajo cubierta  
 Parcela mínima 250 m2  
 Edificabilidad

**PLAN PARCIAL U.Ur.-8 "NORESTE"**  
 Instrumento de ordenación.....Plan Parcial.  
 Uso global.....Residencial  
 Densidad.....12 viv./Ha.  
 Superficie.....13 Ha.  
 Usos incompatibles.....Agricolaganadero  
 Parcela mínima.....400 m2  
 Tipología, Aislada y pareada.  
 Edificabilidad bruta.....0.20 m2/m2.  
 Ocupación de parcela.....50 %.  
 Altura máxima.....II plantas.  
 7,00 m.  
 Aprovechamiento bajo cubierta.  
 Aparcamiento.....2 plazas por vvda.  
 Cesiones y reservasLas marcadas por la Ley del Suelo. (Anexo del Reglamento de Planeamiento) y la Ley de Reforma del Régimen Urbanis-tico y Valora-ción del Suelo

**PLAN PARCIAL U.Ur.-9 "HUERTAS"**  
 Instrumento de ordenación.....Plan Parcial.  
 Uso global.....Residencial  
 Densidad.....12 viv./Ha.  
 Superficies.....8,50 Ha.  
 Usos incompatibles.....Agricolaganadero  
 Parcela mínima.....400 m2  
 Tipología, Aislada y pareada.  
 Edificabilidad bruta.....0.20 m2/m2.  
 Ocupación de parcela.....50 %.  
 Altura máxima.....II plantas.  
 7,00 m.  
 Aprovechamiento bajo cubierta.  
 Aparcamiento.....2 plazas por vvda.  
 Cesiones y reservasLas marcadas por la Ley del Suelo. (Anexo del Reglamento de Planeamiento) y la Ley de Reforma del Régimen Urbanis-tico y Valoración del Suelo

**PLAN PARCIAL U.Ur.-10 "ARENAL DEL ANGEL"**  
 Instrumento de ordenación.....Plan Parcial.  
 Uso global.....Residenc-ial  
 Superficie.....4,80 Ha.  
 Densidad.....7 viv./Ha.  
 Usos incompatibles.....Industrial  
 Parcela mínima.....750 m2  
 Tipología.....Aislada  
 Edificabilidad bruta.....0.15 m2/m2.  
 Ocupación de parcela.....20 %.  
 Altura máxima.....II plantas.  
 7,00 m.  
 Aprovechamiento bajo cubierta.  
 Aparcamiento.....2 plazas por vivienda  
 Cesiones y reservasLas marcadas por la Ley del Suelo. (Anexo del Reglamento de Planeamiento) y la Ley de Reforma del Régimen Urbanis-tico y Valora-ción del Suelo

**PLAN PARCIAL U.Ur.- 11 "CAMINO DEL MANZANO"**  
 Instrumento de ordenación.....Plan Parcial.  
 Uso global.....Residencial  
 Superficie.....16,5 Ha.  
 Densidad.....7 viv./Ha.  
 Usos incompatibles.....Agricolaganadero  
 Parcela mínima.....750 m2  
 Tipología.....Aislada  
 Edificabilidad bruta.....0.15 m2/m2.  
 Ocupación de parcela.....20 %.  
 Altura máxima.....II plantas.  
 7,00 m.  
 Aprovechamiento bajo cubierta.  
 Aparcamiento.....2 plazas por vivienda  
 Cesiones y reservasLas marcadas por la Ley del Suelo. (Anexo del Reglamento de Planeamiento) y la Ley de Reforma del Régimen Urbanis-tico y Valora-ción del Suelo

**PLAN PARCIAL U.Ur.- 12. "LA CRUZ DE CHICOLA"**  
 Instrumento de ordenación.....Plan Parcial.  
 Uso global.....Residencial  
 Superficie.....20.4 Ha

Densidad.....7 viv./Ha.  
 Usos incompatibles.....Agricolaganadero  
 Parcela mínima.....750 m2  
 Tipología.....Aislada  
 Edificabilidad bruta.....0.15 m2/m2.  
 Ocupación de parcela.....20 %.  
 Altura máxima.....II plantas.  
 7,00 m.  
 Aprovechamiento bajo cubierta.  
 Aparcamiento.....2 plazas por vivienda  
 Cesiones y reservasLas marcadas por la Ley del Suelo. (Anexo del Reglamento de Planeamiento) y la Ley de Reforma del Régimen Urbanis-tico y Valora-ción del Suelo

**PLAN PARCIAL U.Ur.-14. ALDEHUELA DE LOS GUZMANES "ESTE"**  
 Instrumento de ordenación.....Plan Parcial.  
 Uso global.....Residenc-ial  
 Superficie.....22 Ha.  
 Densidad.....5 viv./Ha.  
 Usos incompatibles.....Industrial  
 Parcela mínima.....1000 m2  
 Tipología.....Aislada  
 Edificabilidad bruta.....0.15 m2/m2.  
 Ocupación de parcela.....20 %.  
 Altura máxima.....II plantas.  
 7,00 m.  
 Aprovechamiento bajo cubierta.  
 Aparcamiento.....2 plazas por vivienda  
 Cesiones y reservasLas marcadas por la Ley del Suelo. (Anexo del Reglamento de Planeamiento) y la Ley de Reforma del Régimen Urbanis-tico y Valora-ción del Suelo

**PLAN PARCIAL U.Ur.-15. ALDEHUELA DE LOS GUZMANES "OESTE"**  
 Instrumento de ordenación.....Plan Parcial.  
 Uso global.....Residencial  
 Superficie.....27,80 Ha.  
 Densidad.....5 viv./Ha.  
 Usos incompatibles.....Industrial  
 Parcela mínima.....1000 m2  
 Tipología.....Aislada  
 Edificabilidad bruta.....0.15 m2/m2.  
 Ocupación de parcela.....20 %.  
 Altura máxima.....II plantas.  
 7,00 m.  
 Aprovechamiento bajo cubierta.  
 Aparcamiento.....2 plazas por vivienda  
 Cesiones y reservasLas marcadas por la Ley del Suelo. (Anexo del Reglamento de Planeamiento) y la Ley de Reforma del Régimen Urbanis-tico y Valora-ción del Suelo

**3.3.- NORMATIVA PARA SUELO NO URBANIZABLE. COMUN**  
 Para el Suelo No Urbanizable- que no este clasificado con Protección serán de aplicación los siguientes parámetros según usos.  
**AGRICOLA EN GENERAL Y GANADERIA EXTENSIVA.**  
 Parcela mínima SECANO: 6 Ha.  
 REGADIO: 2 Ha.  
 En cualquier caso, se considerará la resultante de la concentración parcelaria o la existente el momento de la aprobación definitiva de la presente Revisión de las Normas subsidiarias.  
 % ocupación 5 %  
 retranqueos 6 m.  
 afección de vallados a caminos 5 m. a eje  
 tipologia cercas, naves agrícolas, tenazas, silos, viveros, invernaderos, etc.  
 aleros en naves: 5,50 m.  
 cumbreira: 7,50 m.  
 condiciones especialesViviendas: vinculada a la explotación. Autorizada por la Comisión Provincial de Urbanismo. Superficie máxima 250 m2 y 20 % de la superficie total construida de la explotación.  
 distancia a nucleo de poblacion 500 m.

**GANADERIA INTENSIVA.**  
 Parcela mínima 10.000 m2.  
 % ocupación 15 %  
 edificabilidad 0.15 m2/m2  
 area máxima afectada 20.000 m2  
 retranqueos 6 m.  
 afección de vallados a caminos 5 m. a eje

tipología	naves cerradas.
altura	aleros en naves: 5,50 m. cumbreira: 7,50 m.
condiciones especiales	Viviendas: PROHIBIDA
distancia a núcleo de población	500 m.
<b>DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO</b>	
Parcela mínima	la necesaria para la función
% ocupación	no se fija
retranqueos	6 m.
afección de vallados a caminos	5 m. a eje
tipología	equipamiento y dotaciones de iniciativa pública o privada.
altura	2 plantas 7,50 m.
edificabilidad	no se fija.
condiciones especiales	Existirá informe justificativo de necesidad de implantación.
<b>INDUSTRIAL AGROALIMENTARIA VINCULADA Y NO VINCULADA A LA PRODUCCION</b>	
Parcela mínima	10.000 m2.
% ocupación	15%
edificabilidad	0,15 m2/m2
area máxima afectada	20.000 m2
retranqueos	6 m.
afección de vallados a caminos	5 m. a eje
tipología	naves industriales, oficinas, secaderos.
altura	aleros en naves: 5,50 m. cumbreira naves : 7,50 m. alero secadero : 10 m. pendiente máxima en secaderos: 30%
edificabilidad	0,5 m3/m2.
condiciones especiales	Viviendas: prohibidas.
distancia a lugar de producción	250 m.
distancia a núcleo de población	500 m.
<b>INDUSTRIAL EXTRACTIVA</b>	
Parcela mínima	no se fija.
retranqueos	6 m.
afección de vallados a caminos	5 m. a eje
tipología	instalaciones técnicas necesarias y edificios auxiliares.
altura	Edif. auxil. alero : 6,5 m.
condiciones especiales	Viviendas: solo si se justifica la necesidad de guardeses en la explotación. Autorizada por la Comisión Provincial de Urbanismo. Superficie máxima 250 m2.
Estudio de impacto:	incluirlá control de vertidos.
distancia a núcleo de población	según normativa del sector
<b>OTRAS INDUSTRIAS</b>	
Prohibido por existencia de polígonos industriales en el término municipal y a menos de 25 km.	
<b>PISCIFACTORIAS</b>	
Parcela mínima	no se fija.
retranqueos	6 m.
se respetaran las servidumbres de cauces públicos.	
afección de vallados a caminos	5 m. a eje
tipología	obra civil de canalizaciones, diques, construcciones auxiliares hasta 250 m2.
altura	aleros en naves: 5,50 m. cumbreira naves : 7,50 m.
condiciones especiales	Viviendas: prohibidas. Informe favorable de la Comisaría de Aguas.
distancia a núcleo de población	según normativa sectorial
tramitación	Plan Especial de Implantación en suelo de regadío.
<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR</b>	
Prohibidas.	
<b>SERVICIO DE CARRETERAS</b>	
Parcela mínima	4.000 m2
% ocupación	30%
retranqueos	6 m. y normativa sectorial
afección de vallados a caminos	5 m. a eje
tipología	gasolineras y edificios anejos.
edificabilidad	0,30 m2/m2
altura	aleros : 6,00 m. cumbreira: 7,50 m. dos plantas

Condiciones especiales Viviendas: vinculada a la explotación. Autorizada por la Comisión Provincial de Urbanismo. Superficie máxima 200 m2 y 20 % de la superficie total construida de la explotación.

#### TURISTICA PERMANENTE

Prohibida.

#### TURISTICA NO PERMANENTE

Esta actividad se regulará directamente por el Decreto 122/1987 de 9 de abril, de la Junta de Castilla y León.

#### PROTECCION AGRICOLA. P.A.

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

Se admite como uso tolerado la vivienda relacionada con el uso agrícola con la condición de que no disponga de más del 10 % de la superficie construida de uso agropecuario y un máximo de 200 m2.

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

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

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

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

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

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

Las edificaciones se ajustarán a las siguientes normas:

Parcela mínima..... 2 Ha.

Se podrá inscribir una circunferencia de 40 m. de diámetro.

Retranqueos a linderos..... 15 m.

Ocupación máxima..... 10 %

Altura de rasante a cumbreira..... 8,00 m.

Altura de rasante a alero..... 6,50 m.

Distancia a edificaciones

de otras parcelas..... 100 m.

#### PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS. P.I.

En la banda de protección, de 200 m. de anchura, de la futura circunvalación de Salamanca no se permite ningún tipo de edificación hasta la construcción de la misma con lo que se someterán las edificaciones a la normativa de la Ley de Carreteras y a la normativa de Suelo No Urbanizable Comun.

Se deberá proceder, en la redacción de los correspondientes proyectos, a respetar la afección marcada por la existencia de dos vías pecuarias clasificadas. Estas son el Cordel de Medina, con una anchura legal de 37, 61 m., y la Vereda Calzada Vieja de Madrid, con una anchura legal de 20,89 m.

Se delimitan los terrenos ocupados por los dos depósitos reguladores de agua existentes en el camino de Moriscos. Se consideran únicamente las edificaciones y obras relacionadas con el uso de los depósitos.

#### PARQUE FLUVIAL. P.FL.

Se permitirán obras de acondicionamiento de la margen de río, permitiéndose pequeñas edificaciones de servicios generales, chiringuitos y pequeños almacenes relacionados con el servicio del parque o los embarcaderos. Las concesiones de este tipo de actividades serán de carácter provisional y temporal. Las autorizaciones serán extinguibles al año de su concesión.

#### PROTECCION PAISAJISTICA. P.P.

Tanto las Normas Comarcales, como las vigentes Normas Subsidiarias tenían previsto la redacción de un Plan Especial de la Cornisa de Cabrerizos. El paso del tiempo y la oportunidad de las vigentes Revisión hacen que este Plan siga siendo necesario al regularse solo parcialmente las condiciones de protección de la cornisa. Esta regulación parcial consiste en la sectorización que se hace al marcar las zonas edificadas con suficiente consolidación en dos sectores de suelo urbano por consolidación, UR.CON., delimitar dos áreas de parque recreativo urbano y fijar las ordenanzas reguladoras del resto de la cornisa en consonancia con las de las Normas Subsidiarias Provinciales para este tipo de protección. El Plan Especial tendrá como objetivo protección de la cornisa de Cabrerizos y la regulación de las edificaciones posibles prevaleciendo siempre la protección paisajística.

Se prohíbe, por lo tanto, cualquier tipo de edificación en la zona de protección paisajística en tanto no se redacte el Plan Especial de Protección de la Cornisa de Cabrerizos, pudiendo ser autorizadas obras en relación con la explotación del manantial de "La Garcesa".

#### PROTECCION ARQUEOLOGICA P. ARQ.

Solo se autorizan obras relacionadas con excavaciones arqueológicas debidamente autorizadas.

#### PROTECCION FORESTAL P. F.

No se permite ningún tipo de edificación salvo las relacionadas con las construcciones no fijas relacionadas con la explotación forestal y el vivero.

Se permite el uso de aparcamiento de vehículos sin construcción de protección, deportes al aire libre sin instalaciones fijas, y la construcción de una vivienda para el mantenimiento del vivero dentro del ámbito territorial del vivero y nunca en el monte de utilidad pública.

## DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO DOT.

Edificabilidad global..... 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Usos permitidos ..... Dotaciones y equipamiento comunitario, deportivo, asistencial, educacional, servicios, recreativos, residencia de ancianos, etc.

Condiciones de la edificación....Libre, adaptado al tipo de uso.

Retranqueos ..... 5 m.

Salamanca, 18 de enero de 1996.

Fdo.: JOSE ARRIBAS MINGUEZ

Arquitecto.

**IV.- ORDENANZAS MUNICIPALES DE CONDICIONES DE SEGURIDAD DE CONSTRUCCIONES Y OBRAS.**

## SUMARIO

- 1.- Seguridad y solidez en las construcciones.
- 2.- Vallas de precaución y vallado de obras.
- 3.- Protección de los servicios urbanísticos
- 4.- Aparatos elevadores y grúas torres.
- 5.- Excavaciones de sótanos.
- 6.- Deber de conservación.
- 7.- Peligro inminente.
- 8.- Estado ruinoso.

**1.- SEGURIDAD Y SOLIDEZ EN LAS CONSTRUCCIONES.**

Toda construcción reunirá las condiciones de solidez requeridas bajo la responsabilidad de la dirección facultativa de la obra. El Técnico Municipal podrá inspeccionar el estado de estabilidad de los elementos constructivos, estando obligados los propietarios a conservar los edificios en buen estado de estabilidad para evitar daños a personas y bienes.

**2.- VALLAS DE PRECAUCION Y VALLADO DE OBRAS.**

En toda obra de nueva planta, reforma o derribo de fachadas, se dispondrán vallas de protección durante la obra. Estas serán de 2,00 mts. de altura y con un espacio entre valla y obra de 1,00 mts., pudiendo ampliarse tal parámetro por decisión municipal en casos justificados.

Para obras circunstanciales que no requieran vallado por la corta duración de los trabajos, se dispondrá en el frente de la obra, una cuerda que delimite el espacio de protección, vigilado por un operario.

El vallado antes citado se construirá en cualquier tipo de elemento constructivo que garantice su estabilidad y durabilidad, prohibiéndose expresamente el uso de alambre espinoso y elementos punzantes, permitiéndose elementos diáfanos bien señalizados. El vallado podrá sustituirse por un montaje volado 1,00 mts. en planta primera cuando los trabajos de obra hayan alcanzado dicho nivel y se haya cerrado la planta baja al acceso directo. Este montaje deberá tener la estabilidad necesaria para su uso seguro.

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 garantice 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 caso de solares obtenidos por derribos, que posean sótanos, será obligatorio el vallado de características descritas y el perfecto saneamiento del sótano y protección de medianerías.

**3.- PROTECCION DE SERVICIOS URBANISTICOS Y ARBOLADO.**

Cuando se realicen obras que necesariamente afecten a los servicios urbanísticos y arbolado, será preceptiva la previa autorización municipal que dispondrá los plazos de ejecución y el modo de reparar. En relación al arbolado afectado, se pondrá en su totalidad aquél que se haya eliminado y se aplicarán cicatrizantes en el arbolado afectado parcialmente.

En vía pública no se podrán disponer materiales de acopio ni equipos de trabajo sin previa autorización municipal.

En los accesos a las obras se cuidará que la calzada y las aceras queden en perfecto estado tras la terminación de la obra.

Las obras de reparación, mejoras y acometidas de vías públicas de servicios urbanísticos, son objeto de licencia municipal. En su ejecución se dispondrán elementos de protección y señalización en el momento de apertura de zanjas y fraguados de pavimentos de hormigón, pudiendo obligarse por el Ayuntamiento la señalización luminosa en periodos nocturnos.

**4.- APARATOS ELEVADORES Y GRUAS TORRE.**

Las grúas torre y aparatos elevadores de materiales no podrán situarse fuera del solar y cajón de obra, salvo autorización expresa municipal. Su instalación cumplirá la normativa de aplicación. En caso de grúas torre, el carro del que cuelga el gancho de elevación, no podrá rebasar el espacio de cajón de obra y parcela, salvo que se disponga por el técnico facultativo de dirección de obra, un sistema que asegure la protección de viandantes, parcelas colindantes y tendidos eléctricos. En caso de situar dos o más grúas, deberán delimitarse las áreas de barrido de ambas para no yuxtaponerlas en ningún punto.

**5.- EXCAVACIONES DE SOTANOS.**

Las excavaciones de sótanos que puedan afectar servicios urbanísticos requerirán especificación suscrita por el técnico facultativo de dirección de obra que garantice que no se afectará ningún servicio urbanístico.

**6.- DEBER DE CONSERVACION**

A.- Los propietarios de las edificaciones, deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

B.- El procedimiento para exigir el cumplimiento del punto anterior podrá iniciarse de oficio o a instancias de cualquier persona. Formulada la denuncia ante el Ayuntamiento los servicios técnicos procederán a inspeccionar el inmueble y emitirán informe estimado:

- 1.- Desperfectos detectados.
- 2.- Obras a realizar como subsanación de desperfectos.
- 3.- Plazo de ejecución, estimando o no el posible carácter urgente.

C.- Emitido informe técnico, el Ayuntamiento ordenará al propietario la ejecución de lo especificado, concediéndole un plazo de 10 días de alegaciones que serán estudiadas por la Comisión de Gobierno Municipal que estimará lo oportuno respecto a plazos de ejecución.

En caso de no llevarse a cabo, se ejecutará por acción subsidiaria con cargo de coste al propietario, según lo dispuesto en los Arts. 104, 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo y 223 de la vigente Ley del Suelo y Ordenación Urbana. El acuerdo de ejecución subsidiaria será notificado al propietario con expresión del recurso que proceda, lugar y plazo. Asimismo, se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística, según Art. 10, apartado 3 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

**7.- PELIGRO INMINENTE**

Si existiera peligro inminente se procederá según la necesidad. El Alcalde ordenará a la propiedad, la adopción de las medidas necesarias para evitar daños a personas y cosas. Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo dado, se procederá a la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.

En caso de urgencia, justificado por el pertinente informe técnico, se comenzarán las obras señaladas en el plazo especificado sin perjuicio de solicitar posteriormente la licencia correspondiente en el plazo que se indique. Asimismo, se especificarán las condiciones de obra necesarias.

**8.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.**

a.- La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes casos (Art. 183, punto 2 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana):

- 1.- Daño no reparable técnicamente por medios normales.
- 2.- Coste de la reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.

3.- Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

b.- Se considerará daño no reparable técnicamente por los medios normales, aquél cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a 1/3 de la totalidad de los mismos.

Son elementos estructurales aquellos que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

Para la obtención del límite antes señalado se seguirá el procedimiento siguiente:

1.- Relación ponderada de los elementos estructurales afectados por deterioro en unidades métricas habituales. Se calculará el % en relación al conjunto de elementos estructurales.

2.- Establecimiento del % a reconstruir en cada elemento estructural afectado.

3.- Los porcentajes de los puntos 1 y 2 anteriores, serán sumados para obtener la extensión de los daños respecto a la totalidad.

C.- Obras de reparación son las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad. El valor actual del edificio (Va) se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

Vr= Valor de reposición, según los módulos del Colegio de Arquitectos.

$$Ce = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

x= n° de años, siempre superior a 10 años e inferior a 300 años.

Cu= Coeficiente de depreciación, según el estado de conservación del edificio, siendo mayor o igual a 0,55 e inferior o igual a 1.

D.- Las circunstancias urbanísticas que puedan aconsejar la demolición del inmueble no se considerarán de modo aislado por disconformidad con el instrumento de planeamiento municipal, sino coadyuvantes a los puntos 1 y 2 del apartado A anterior.

E.- El desalojo provisional por razones de seguridad no llevará implícito por sí mismo la declaración de ruina.

**V.- ORDENANZA SOBRE PROTECCION DE MEDIO AMBIENTE DE RUIDO Y SONIDOS****TITULO I****Disposiciones generales.**

Artículo 1. La presente Ordenanza regula la actuación municipal para la protección del medio ambiente contra las perturbaciones por ruido y/o sonidos de intensidad superior a lo señalado en esta Ordenanza.

Artículo 2. Quedan sometidos a sus prescripciones, de obligatoria observancia dentro del término municipal, todos los actos, establecimientos, aparatos, actividades, vehículos, servicios, edificios e instalaciones que en su ejercicio, funcionamiento o utilización puedan ocasionar al vecindario molestias o peligrosidad por ruido y/o sonidos, incluso los domicilios particulares.

**TITULO II**

Niveles de ruido admisibles.

Artículo 3.

1. Se establecen los siguientes niveles máximos admisibles en el medio ambiente exterior:

a) Zonas Sanitarias:

Entre las 8 y las 21 horas: 45 dBA.

Entre las 21 y 8 horas: 35 dBA.

b) Zonas de viviendas y oficinas:

Entre las 8 y 23 horas: 45 dBA.

Entre las 23 y 8 horas: 30 dBA

## c) Zonas comerciales:

Entre las 8 y 23 horas: 65 dBA

Entre las 23 y 8 horas: 45 dBA.

## d) Zonas industriales:

Entre las 8 y 23 horas: 70 dBA.

Entre las 23 y 8 horas: 60 dBA.

2 Por motivos en actos en la vía pública, festejos, obras u otros de carácter similar, el Ayuntamiento podrá modificar temporalmente los niveles máximos expresados, tomando las medidas necesarias para reducir al máximo las posibles molestias que se causen al vecindario.

Art. 4. a) Para los establecimientos o actividades que se citan en este párrafo, el nivel de sonido de fondo en su interior, proveniente del exterior o debido a causas ajenas a la propia actividad, no se sobrepasará los límites siguientes:

- Establecimientos sanitarios y de reposo, 25 dBA durante el día y 20 dBA por la noche.
- Bibliotecas, museos y salas de conciertos, 30 dBA.
- Hoteles y similares, 40 dBA, durante el día y 30 dBA, por la noche.
- Centros docentes, 40 dBA.
- Cinematógrafos, teatros y salas de conferencias: 35 dBA.
- Comercios, restaurantes y establecimientos análogos, 45 dBA.

b) Los niveles anteriores se aplicaran a los establecimientos abiertos al público no mencionados, atendiendo a razones de analogía funcional o de equivalente necesidad de protección acústica.

c) Los titulares de los locales expresados en este artículo adoptaran las medidas de insonorización necesarias para que el nivel de ruido y/o sonido de fondo existente en ellos no supere los niveles indicados.

Artículo 5. El nivel máximo de ruido y/o sonido de fondo en el interior de viviendas proveniente del exterior, será de 40 dBA durante el día y 25 dBA durante la noche. Estos límites se aumentarán en 5 dBA cuando se trate de viviendas ubicadas en zonas comerciales o industriales. Se entenderá por ruido y/o sonido de fondo el ambiental que exista ajeno a la actividad desarrollada y sin valores punta accidentales.

Artículo 6. A partir de la entrada en vigor esta Ordenanza no se permitirá el establecimiento de actividades, máquinas o instalaciones que transmitan a establecimientos o viviendas contiguas o próximas un nivel sonoro superior al indicado en los Artículos 5 y 6.

Artículo 7. Con independencia de las restantes limitaciones de esta Ordenanza, en el interior de cualquier espacio abierto o cerrado, destinado a reuniones, espectáculos o audiciones musicales (discotecas o similares), no se podrán superar niveles sonoros máximos de 90 dBA en ningún punto al que tengan acceso los clientes o usuarios.

**TITULO III**

## Condiciones acústicas en edificios.

Artículo 8. Todos los edificios cuya licencia de construcción sea concedida con posterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta Ordenanza, deberá cumplir las condiciones acústicas de la edificación que se determinan en la norma básica de edificación (Condiciones Acústicas NBE - CA - 82), así como las modificaciones que en el futuro se introduzcan y otras normativas que se establecen respecto al aislamiento de la edificación.

## Artículo 9.

a) En todos los edificios, cualquiera que sea la actividad que en su interior se desarrolle su aislamiento acústico debe ser tal que el sonido transmitido al exterior no rebase los niveles establecidos en el artículo 3-1.

b) Como mínimo, los cerramientos medianeros y perimetrales tendrán una capacidad de absorción acústica de 30 dBA.

c) Los aparatos elevadores, las instalaciones de acondicionamiento de aire, la distribución y evacuación de aguas, la transformación de energía eléctrica y demás servicios de los edificios serán instalados con precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora no superior a los límites fijados para la zona de su emplazamiento.

Artículo 10. Se prohíbe el funcionamiento nocturno, a partir de las 23 horas de los establecimientos ubicados en los edificios de viviendas, cuando el nivel sonoro transmitido a éstas exceda de 35 dBA.

Artículo 11. En los edificios de viviendas no se permitirá el funcionamiento de máquinas, aparatos o manipulaciones domésticas cuyo nivel de emisión sonora exceda de 70 dBA desde las 8 a las 23 horas y de 50 dBA en las horas restantes.

Artículo 12. Los aparatos elevadores y demás instalaciones que se mencionan en el artículo 9-c, serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora no superior a 30 dBA hacia el interior de las edificaciones.

Artículo 13. Para corregir la transmisión de ruidos procedentes de máquinas u órganos móviles, deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

a) Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que se refiere a su equilibrio dinámico y estático, así como la suavidad de marcha de su cojinetes o caminos de rodadura.

b) No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad.

c) El anclaje de toda máquina u órgano móvil en suelo o estructura no medianeras ni directamente conectadas con los elementos constructivos de la edificación, se dispondrá en todo caso, interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.

d) Las máquinas de arranque violento, las que trabajen por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán estar ancladas en bancadas in-

dependientes, sobre el suelo firme y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por intermedio de materiales absorbentes de la vibración.

e) La máxima aproximación permisible a una máquina o a un elemento móvil será un metro respecto de pilares, forjados y muros, y de 0,70 metros respecto de medianerías.

f) Los conductos por los que circulen fluidos, líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos de movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de las vibraciones generadas en tales máquinas. Las bridas o soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. La abertura de los muros para paso de las conducciones se rellenarán con material absorbente de la vibración.

g) En los circuitos de agua se cuidará de que no se presente el "golpe de ariete" y las secciones y disposición de las válvulas y grifería habrán de ser tales que el fluido circule por ellas en régimen laminar para los gastos nominales.

Artículo 14. En los proyectos de construcción de inmuebles se incluirá un estudio justificativo de que la protección acústica y antivibratoria suministrada por los muros, tabiques y forjados es suficiente para acomodarse a las prescripciones de esta Ordenanza. El cálculo se realizará teniendo en cuenta el uso al que se determina el edificio, su ubicación, los materiales empleados, sus características geométricas y físicas y su disposición.

2. Análogamente, en los proyectos de instalaciones industriales y comerciales y de servicios afectados por esta Ordenanza, se acompañará un estudio justificativo de las medidas correctoras de sonidos y vibraciones, con las hipótesis de cálculo adoptadas.

**TITULO IV**

## Vehículos a motor.

Artículo 15. Todo vehículo de tracción mecánica deberá estar en buenas condiciones de funcionamiento el motor, especialmente el dispositivo silenciador de los gases de escape, con el fin de que el nivel sonoro emitido por el vehículo no sobrepase los límites en la legislación específica sobre la materia que en cada momento sea vigente. En el anexo I figura la tabla de ruidos máximos en función del tipo de vehículo.

## Artículo 16.

1. Se prohíbe la circulación de vehículos a motor con el llamado "escape libre" o con silenciadores no eficaces, incompletos, inadecuados, deteriorados o con tubos resonadores.

2. Igualmente se prohíbe la circulación de dicha clase de vehículos cuando por cualquier causa produzcan ruidos y/o sonidos superiores a los fijados por esta Ordenanza.

Artículo 17. Queda prohibido el uso de bocinas o cualquier otra señal acústica dentro del casco urbano salvo en los casos de inminente peligro de atropello o colisión, o que se trate de servicios públicos de urgencia (policía, ambulancias, bomberos), o de servicios privados para auxilio urgente de personas.

**TITULO VIII**

## ACTIVIDADES VARIAS.

Artículo 18. En las obras y trabajos de construcción, modificación, reparación o derribo de edificios, así como en las que se realicen en vía pública, se adoptarán las medidas oportunas para evitar que los ruidos emitidos excedan de los niveles acústicos fijados para la respectiva zona.

Artículo 19. El Ayuntamiento podrá excusar la precedente prescripción en las obras de declarada urgencia y en aquellas otras cuya demora en su realización pudiera comportar peligro de hundimiento, corrimiento, inundación, explosión o riesgo de naturaleza análoga. En estos casos, atendidas las circunstancias concurrentes, podrá autorizar el empleo de maquinaria y la realización de operaciones que conlleven una emisión de nivel sonoro superior al permitido en la zona de que se trate, condicionado el sistema de uso, el horario de trabajo y la necesaria protección personal de los operarios.

Artículo 20. 1. Con carácter general se prohíbe el empleo de todo dispositivo sonoro con fines de propaganda, reclamo, aviso, distracción y análogos, cuyos niveles excedan de los señalados en esta Ordenanza para las distintas zonas.

2. Esta prohibición no regirá en los casos de alarma o urgencia y, podrá ser dispensada en la totalidad o parte del término municipal en festividades o por razones de intereses nacional o de especial significación ciudadana.

Artículo 21. 1. Los receptores de radio y televisión y, en general todos los aparatos receptores y/o reproductores de sonido, se instalarán y regularán de manera que el nivel sonoro transmitido a las viviendas o locales colindantes no excedan del valor de 30 dBA.

2. La tenencia de animales domésticos obliga a la adopción de las precauciones necesarias para evitar molestias al vecindario.

Artículo 22. Cualquier otra actividad o comportamiento singular o colectivo no comprendida en los artículos precedentes que conlleven una perturbación por sonidos al vecindario, que sea evitable con la observación de una conducta cívica normal, se entenderán incurso en el régimen sancionador de esta Ordenanza.

## Artículo 23. Régimen de sanciones.

Industriales: Primera sanción: 25.000 ptas.- Segunda sanción: 50.000 ptas.- Tercera sanción: Cierre establecimiento un mes.

Edificios: 5.000 ptas.

Vehículos y motocicletas: 5.000 ptas.

Vigencia. La presente Ordenanza comenzará a regir desde la publicación en el B.O. de la Junta de Castilla y León de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo y permanecerá vigente sin interrupción en tanto no se acuerde su modificación o derogación.

## ANEXO I

## TABLA DE SONIDOS MAXIMOS ADMISIBLES EN VEHICULOS AUTOMOVILES.

## 1. Vehículos a los que es aplicable:

Todos los vehículos automóviles, excepto la maquinaria de obras y máquinas agrícolas automotrices.

## 2 Límites máximos :

## 2.1. Tractores agrícolas.

2.1.1. Con potencia hasta 200 C.V. (DIN): 90 dBA.

2.1.2. Con potencia superior a 200 C.V. (DIN): 93 dBA.

## 2.2. Ciclomotores y vehículos automoviles de cilindrada superior a 50 c.c.

2.2.1. De dos ruedas: 81 dBA.

2.2.2. De tres ruedas: 83 dBA.

## 2.3. Otros vehículos automóviles .

2.3.1. De dos ruedas.

2.3.1.1. Motores de dos tiempos.

2.3.1.1.1. De 50 a 125 c.c.: 84 dBA.

2.3.1.1.2. Superior a 125 c.c.: 86 dBA.

2.3.1.2. Motor de cuatro tiempos.

2.3.1.2.1. De 50 a 125 c.c.: 84 dBA.

2.3.1.2.2. De 125 a 500 c.c.: 86 dBA.

2.3.1.2.3. Superior a los 500 c.c.: 88 dBA.

2.3.2. De tres ruedas.

Cilindrada superior a 5 c.c.: 87 dBA.

## 2.3.3. De cuatro o mas ruedas.

2.3.3.1. Vehículos destinados al transporte de personas hasta 9 plazas, conductor incluido: 84 dBA.

2.3.3.2. Mas de 9 plazas, incluida la del conductor, de peso no superior a 3,5 Tn.: 86 dBA.

2.3.3.3. Vehículos destinados al transporte de mercancía con un peso máximo que no exceda 3,5 Tn.: 85 dBA.

2.3.3.4. Vehículos destinados a transporte de personas de mas de 9 plazas, incluida la del conductor, con un peso máximo autorizado que exceda 3,5 Tn.: 91 dBA.

2.3.3.5. Vehículos de transporte de mercancía con peso máximo autorizado que exceda 3,5 Tn.: 91 dBA.

2.3.3.6. Vehículos destinados al transporte de personas de más de 9 plazas, incluida la del conductor, con un motor de potencia igual o superior a 200 C.V.: 93 dBA.

2.3.3.7. Vehículos destinados a transporte de mercancías de motor de potencia igual o superior a 200 C.V.(DIN) y con peso máximo autorizado que exceda 12 Tn.: 93 dBA.

## VI.-LICENCIAS Y DISCIPLINA URBANISTICA.

## INDICE

## 1.- LICENCIAS URBANISTICAS.

## 1.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

## 1.2.- TIPOLOGIA DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS.

## 1.2.1.- Licencia de ejecución.

## 1.2.1.1.- Procedimiento ordinario.

## 1.2.1.2.- Procedimientos especiales:

- Actividades molestas, insalubres, etc...

- Competencias concurrentes.

- Suelo No Urbanizable.

## 1.2.2.- Licencia de edificación.

## 1.2.3.- Licencia de reforma.

## 1.2.4.- Licencia de legalización.

## 1.2.5.- Licencia de demolición.

## 1.2.6.- Licencia de primera ocupación.

## 1.2.7.- Otras licencias.

## 1.3.- DEL PROYECTO TECNICO.

## 1.3.1.- Contenido.

## 1.3.2.- Clases de proyectos.

## 1.4.- OBRAS MENORES.

## 1.5.- DEBER DE CONSERVACION.

## 1.6.- ORDENES DE EJECUCION.

## 1.7.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

## 1.8.- PROCEDIMIENTOS ESPECIALES.

## 1.8.1.- Estudio de Detalle.

## 1.8.2.- Proyecto de Urbanización.

## 1.8.3.- Parcelaciones y Reparcelaciones.

## 1.8.4.- Actuaciones en Ensanches.

## 1.8.5.- Actividades molestas, insalubres, etc...

## 2.- INSPECCION URBANISTICA

## 3.- INFRACCIONES URBANISTICAS.

## 3.1.- CONCEPTO Y PRESCRIPCIONES.

## 3.2.- RESPONSABILIDADES PERSONALES.

## 3.3.- CUANTIA DE LAS SANCIONES.

## 3.4.- COMPETENCIAS Y PROCEDIMIENTO.

## 3.4.1.- Actuaciones municipales.

## 3.4.2.- Expediente sancionador.

## 4.- DECLARACION DE RUINA

## 1.- LICENCIAS URBANISTICAS.

Las licencias urbanísticas tienen por objeto el ejercicio de las facultades regladas de los Ayuntamientos en el uso del suelo, y su otorgamiento es un mero reconocimiento administrativo de los derechos subjetivos contenidos en la Ley, plan, norma y ordenanzas que regulan el referido uso del suelo.

## LIMITACIONES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana ( Texto Refundido R.D.L. 1/92 de 26 de Junio, desde ahora L.S.), y en virtud de la misma, por la presente

## Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas.

Los propietarios pueden edificar, previo otorgamiento de licencia, con los siguientes requisitos:

- Ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación con las garantías que se establecen en el art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos.

- Cumplimiento de la presente Delimitación de Suelo

Urbano y demás disposiciones específicas que resulten de aplicación.

- Mantenimiento de la propiedad y edificación en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En el Suelo No Urbanizable se estará a lo dispuesto en la L.S. y en las Normas Subsidiarias y Complementarias Municipales de Ambito Provincial de Salamanca.

## 1.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

(- Art. 242 de L.S.)

" 1.- Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.

2.- Estarán sujetos a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen los Planes. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

3.- Las licencias se otorgará de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos.

4.- En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación, debiendo procederse, en caso contrario, conforme a lo previsto en los arts. 187 a 190 de esta Ley.

5.- El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local que resulte de aplicación.

6.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

7.- Los Colegios profesionales que tuviesen encomendado el visado de los proyectos técnicos, si observaren incumplimiento de la legislación urbanística pondrán en conocimiento de la administración competente dicha presunción, denegando el visado."

"Art. 246 L.S. Competencia. 1.- La competencia para otorgar las licencias corresponderá a las Entidades locales, de acuerdo con su legislación aplicable.

2.- Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

3.- Sin perjuicio de carácter reglado de las licencias urbanísticas, las Entidades locales podrán denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de tales licencias si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público."

"Art. 247.L.S.- Actos promovidos por Administraciones públicas.

1.- Los actos relacionados en el art. 242 que se promuevan por órganos de las Administraciones públicas o Entidades de derecho público que administren bienes de aquellas, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, si así se requiere por la legislación aplicable.

2.- Cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Ministro competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor.

En caso de disconformidad, el expediente se remitirá por el Departamento interesado al Ministro de Obras Públicas y Transportes, quien lo elevará al Consejo de Ministros, previo informe sucesivo del órgano competente de la Comunidad Autónoma, que se deberá emitir en el plazo de un mes, y de la Comisión Central del Territorio y Urbanismo. El Consejo de Ministros decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en la legislación urbanística.

3.- El Ayuntamiento podrá en todo caso acordar la suspensión de las obras a que se refiere el número 1 de este art. cuando se pretendiesen llevar a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación, de conformidad con el planeamiento y antes de la decisión de ejecutar la obra adoptada por el Consejo de Ministros, comunicando dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y al Ministro de Obras Públicas y Transportes, a los efectos prevenidos en el mismo.

4.- Se exceptúan de esta facultad las obras que afecten directamente a la defensa nacional, para cuya suspensión deberá mediar acuerdo del Consejo de Ministros, previa propuesta del Ministro de Obras Públicas y Transportes, a solicitud del Ayuntamiento competente e informe del Ministerio de Defensa.

5.- El régimen establecido en los números 2 y 3 de este art. será de aplicación a las Comunidades Autónomas, con intervención de los órganos correspondientes de las mismas."

(Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

"Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- 1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases, de nueva planta.
- 2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases, existentes.
- 3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 4.- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- 6.- Los usos de carácter provisional a que se refiere el art. 136 L.S.
- 7.- Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8.- Las parcelaciones urbanísticas.
- 9.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación, aprobado o autorizado.
- 10.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11.- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- 12.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 13.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- 14.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 15.- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
- 16.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- 17.- Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas."

## 1.2.- TIPOLOGIA DE LICENCIAS URBANISTICAS.

### 1.2.1.- LICENCIA INICIAL DE EJECUCION.

Dentro del Suelo calificado como urbano se distinguen dos tipos de suelo, a saber:

- A.- Suelo urbano de acción directa, en el cual se puede actuar siempre que el terreno urbano esté dotado de agua, alcantarillado, acceso rodado y energía eléctrica, mereciendo, por tanto, la calificación de Solar, art. nº 82 de la Ley del Suelo.
- B.- Suelo urbano que por no reunir las condiciones del anterior, precise alguno de los siguientes procesos previos, cuyo objeto y contenido se detalla en el apartado de este documento:
  - 1.- ESTUDIO DE DETALLE en áreas delimitadas en el proyecto de delimitación a tal objeto.
  - 2.- PROYECTO DE URBANIZACION en áreas que carecieren de los servicios urbanísticos mínimos para el abastecimiento de los posibles usuarios.
  - 3.- PROYECTO DE PARCELACION Y REPARCELACION.
  - 4.- ACTUACIONES EN ENSANCHES, zonas definidas como "ensanches urbanos" en el proyecto de delimitación, consistentes en sectores urbanos con deficiencias en los servicios urbanísticos.

#### 1.2.1.1.- PROCEDIMIENTO ORDINARIO.

A.- Por el promotor de los actos objeto de licencia relacionados anteriormente, se presentará la siguiente documentación:

- 1.- Instancia con los datos personales del promotor indicando el acto para el que se solicita licencia.
- 2.- Proyecto suscrito por técnico competente, visado por el Colegio Oficial (más adelante se ahondará en este tema).
- 3.- Ficha urbanística en la que se haga constar, como mínimo, lo siguiente:
  - Promotor.
  - Emplazamiento.
  - Uso clasificado en la Norma Provincial.
  - Normativa aplicable.
  - Parámetros comparativos entre la Normativa aplicable y lo proyectado.
  - Autor del Proyecto y su firma.
- 4.- Documento firmado por el técnico o técnicos responsables de la dirección facultativa de las obras.

B.- El Ayuntamiento recabará los informes jurídicos y técnicos (habitabilidad y Urbanismo), el primero del Secretario del Ayuntamiento y los segundos del Técnico Municipal o de la Diputación Provincial.

C.- A la vista de los informes, el Ayuntamiento resolverá el expediente y en el caso que la resolución sea denegatoria, deberán justificarse sus causas.

D.- Condiciones expresas de la licencia. En el acuerdo de concesión de la licencia habrá que reseñar las condiciones que se deben cumplir en la ejecución de la obra y, como mínimo, las siguientes:

- Se efectuará la tira de cuerdas (acto de replantear la edificación ajustada a las alineaciones oficiales) con presencia de un representante del Ayuntamiento.
- Caducidad de la licencia recomendable, seis meses sin haberse iniciado las obras, o paralización de las mismas por igual periodo.
- Necesidad de que, una vez finalizadas las obras, se solicite la Licencia de Primera Ocupación, cuyo objeto y procedimiento se detallará más adelante.
- Obras de infraestructura necesaria para acometidas y condiciones de su ejecución (ejemplo: La acometida a la red de saneamiento se realizará en tubo de hormigón de 20 cms. de diámetro, con una pendiente del 3% como mínimo, y el injerto a la red municipal se realizará mediante pozo registrable de 50 cms. de diámetro, con resalto de 20 cms. La reposición del vial se realizará con solera de hormigón de 20 cms. sobre enchachado compactado y aglomerado en caliente. Fijándose una fianza de 10.000 pesetas, en concepto de garantía del cumplimiento de las condiciones expresadas).

#### 1.2.1.2.- PROCEDIMIENTOS ESPECIALES.

A.- Cuando el acto edificatorio conlleve una actividad incluida en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, el procedimiento de solicitud y otorgamiento de licencia municipal se regulará como especifican los artículos 29 a 33 del citado Reglamento, así como a las Instrucciones Complementarias para su aplicación, en sus artículos 4 a 7.

En el punto 1.7 se detalla, de forma muy general, el procedimiento indicado.

B.- Cuando existen competencias concurrentes para la concesión de la licencia (ejemplo: afección por carreteras, ferrocarriles, aeropuertos, Ley de Aguas, patrimonio histórico-artístico, etc.).

Las autorizaciones serán previas o posteriores, o vinculantes o no vinculantes, según se fije en cada legislación específica.

C.- Actuaciones en suelo no urbanizable. Procedimiento especial, (art. 15-17 L.S.).

" Art. 15.- Destino. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, o denominación equivalente atribuida por la legislación autonómica, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. siguiente.

Art. 16.- Prohibiciones y autorizaciones. 1.- En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

2.- En el suelo no urbanizable quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

3.- Además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas:

1ª.- No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por los Ayuntamientos.

2ª.- Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- a) Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social.
- b) informe del Ayuntamiento, con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social.
- c) Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por éste al órgano autonómico competente.
- d) Información pública durante quince días, al menos.
- e) Resolución definitiva del órgano autonómico. La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

4.- Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el art. 37.2.

Art. 17.- Areas de especial protección. El planeamiento territorial y urbanístico podrá delimitar áreas de especial protección en las que estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquél."

#### 1.2.2.- LICENCIA DE EDIFICACION.

Esta licencia de edificación tiene la misma tramitación que la de ejecución, salvo la necesidad de presentación de documento de dirección facultativa, y el proyecto que será básico. Los efectos de esta licencia son exclusivamente administrativo, y su aprobación supone el cumplimiento de la normativa urbanística, sin que se pueda realizar obra alguna sin la presentación del proyecto de ejecución.

#### 1.2.3.- LICENCIA DE REFORMA.

Las reformas objeto de licencia pueden afectar a inmuebles consolidados o en ejecución, en virtud de licencia concedida. Su tramitación es idéntica a la de las licencias iniciales de ejecución.

#### 1.2.4.- LICENCIA DE LEGALIZACION

La tramitación de esta licencia es la culminación de un expediente de infracción urbanística siempre que los actos de edificación sean legalizables por ser concordantes con la normativa urbanística. La documentación necesaria es la misma que para la licencia inicial de ejecución.

#### 1.2.5.- LICENCIA DE DEMOLICION.-

La licencia de demolición consiste en la autorización del derribo, total o parcial, de una edificación existente. Habrá de tenerse en cuenta, en los municipios que exista catálogo de edificios a conservar, la calificación del inmueble objeto de derribo, así como las condiciones MOLESTAS de la obra.

#### 1.2.6.- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION.

La licencia de primera ocupación tiene por objeto la constatación de que, una vez finalizadas las obras, éstas se ajusten a lo realmente autorizado mediante la oportuna licencia inicial. Su incumplimiento supone infracción urbanística.

#### PROCEDIMIENTO.

El promotor, una vez finalizadas las obras, presenta solicitud adjuntando Certificado final de obras, suscrito por la dirección facultativa. En el caso de tratarse de Viviendas de Protección Oficial, se aportará la Calificación Definitiva, a efectos de aplicación de la exención de tasas municipales. Por el Ayuntamiento se comprueba que lo edificado coincide con el proyecto aprobado. De ratificarse lo expresado en el apartado anterior, se procede al otorgamiento de la Licencia de Primera Ocupación, en caso contrario, se iniciará un expediente de infracción urbanística.

#### 1.2.7.- OTRAS LICENCIAS.

Las anteriores licencias urbanísticas se refieren fundamentalmente a la actividad edificatoria, la más frecuente en la gestión municipal, además el resto de actos sujetos a licencia re-

lacionados al apartado 1.1. de este anexo precisan, para su ejercicio, de la autorización municipal y su tramitación podrá ser, en la mayoría de los supuestos, similar a la indicada como procedimiento ordinario.

### 1.3.- DEL PROYECTO TECNICO.

#### 1.3.1.- CONTENIDO.

El Proyecto Técnico, imprescindible para la concesión de la licencia, según el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, es un documento de carácter técnico que habrá de contener memoria, pliego de condiciones, presupuesto y documentación gráfica, suficientes para la ejecución de las obras que se pretenden realizar.

#### 1.3.2.- CLASES.

- Proyecto Básico, regulado por Decreto de 17 de Junio de 1977, con contenido suficiente para analizar el cumplimiento del régimen urbanístico (emplazamiento, ocupación en planta, alturas, distribución, etc), mediante el cual puede concederse la Licencia de Edificación.

-Proyecto de ejecución, que a su vez se clasifica en:

-Proyecto de ejecución de nueva planta.

-Proyecto de ampliación o reforma de edificios ya construidos.

-Proyecto reformado de obras en ejecución.

-Proyecto de ejecución parcial.

-Proyecto de legalización.

#### 1.4.- OBRAS MENORES.-

Las obras que no estuvieran comprendidas en el apartado 'ACTOS SUJETOS A LICENCIA' serán consideradas como "obras menores" y para su autorización será suficiente la solicitud del interesado en la que se haga constar, lo más detalladamente posible, el objeto de la obra. El grado de detalle a concretar en cada caso, estará en función de la obra a realizar y, de tal forma, que permita la valoración de la misma, a efectos de aplicación de las tasas de la Ordenanza Municipal, por lo que, en algunos casos, a juicio del Ayuntamiento considerando el tipo y la magnitud de la obra, será necesaria la presentación de Memoria Valorada suscrita por técnico y/o planos descriptivos de la obra a realizar.

#### 1.5.- ORDENES DE EJECUCION.-

Las órdenes de ejecución están reguladas en los artículos 21 y 245-246 de la L.S. Sustancialmente, tienen por objeto el mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato públicos de las edificaciones, urbanizaciones de iniciativa particular y carteles.

"Art. 21. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación. 1.- Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

2.- El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable."

"Art.245.- Deber de conservación. 1.- los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en las condiciones y con sujeción a las normas señaladas en el art.21.1.

2.- Los Ayuntamientos y en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización."

Art. 246. Ordenes de ejecución por motivos turísticos o culturales. 1.- Los Ayuntamientos y los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación h de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

2.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

3.- Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere el art. 93 de esta Ley podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

#### 1.6.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

Se consideran edificios fuera de ordenación aquellas construcciones consolidadas que infringen el Planeamiento vigente.

"Art. 137 L.S.).- Edificios fuera de ordenación.

1.- Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.

2.- Salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

3.- Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstancias de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

4.- Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento.

5.- En los supuestos del número anterior, los arrendatarios tendrán el derecho de retorno en los términos previstos en la disposición adicional cuarta de esta Ley."

#### 1.7.- DETALLE SOBRE PROCEDIMIENTOS ESPECIALES.

##### 1.7.1.- ESTUDIO DE DETALLE.

##### REDACCION Y CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE:

##### OBJETO.-

Podrán formularse Estudios de Detalle, de acuerdo con el art. 91 L.S., y art. 45 del Reglamento de Planeamiento, con objeto de:

-(Art. 91 L.S.):

"Art. 91.- Estudios de Detalle. 1.- Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar , en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales.

2.- Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

a.- El señalamiento de alineaciones rasantes; y/o

b.- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

3.- Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de las ordenación de los predios colindantes.

4.- Los estudios de detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número 2."

##### TRAMITACION:

Se ajustará a lo dispuesto en el art. 117 de L.S. "Art. 117.- Tramitación de Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización. 1.- Los Proyectos de Urbanización se redactarán con la antelación necesaria para que las obras a que se refieren puedan realizarse de acuerdo con los plazos fijados en el planeamiento aplicable.

2.- Los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo de tres meses.

3.- Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante quince días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.

4.- A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes."

##### CONTENIDO:

Como desarrollo del art. 91 L.S., los Estudios de Detalle contendrán:

a.- Justificación de su procedencia, con referencia concreta a la Delimitación de Suelo Urbano, con Ordenanzas que la amparen y de la solución adoptada.

b.- la concreción de las propuestas del Estudio de Detalle se realizará en planos, a una escala mínima 1/2.000 y que expresarán las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, relacionando claramente la nueva ordenación y la anteriormente existente.

##### AMBITO DE PLANEAMIENTO:

Los Estudios de Detalle abarcan la totalidad de cada área que a estos efectos se delimita en la Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas.

##### CONDICIONES Y LIMITACIONES

a.-Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de la Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas que no estuvieran previamente establecidas en la misma.

b.-En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

c.- En adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes de la Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas, no se podrá reducir la anchura de las vías públicas, ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso, la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de las operaciones citadas.

d.- En el desarrollo de los Estudios de Detalle que se redacten al amparo de esta Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas, se respetarán íntegramente las determinaciones establecidas en las Normas de Edificación.

#### 1.7.2.- PROYECTO DE URBANIZACION REDACCION Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION .

##### OBJETO:

Los proyectos de Urbanización tendrán por objeto la preparación de Suelo no urbanizado, como desarrollo de los Estudios de Detalle, o en su caso, de esta Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas, cuando el terreno no haya alcanzado el grado de urbanización exigible en las zonas delimitadas como ENSANCHES.

##### TRAMITACION:

Se ajustará a lo dispuesto en el art.117 L.S. ya referenciado en relación a los Estudios de Detalle. Los Proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial.

Cuando sea de iniciativa particular, deberá prestarse la garantía a que se refiere la Ley del Suelo.

##### CONTENIDO:

Los servicios urbanos mínimos exigibles son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantación de arbolado, debiendo dimensionarse las aceras, de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos.

##### CONDICIONES Y GARANTIAS:

En los Pliegos de Condiciones Económico-Facultativos, habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de obras, y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento considere necesarias para su perfecta ejecución, fijándose también que se realizarán con cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

##### DOCUMENTACION:

La documentación de los proyectos de urbanización se ajustará al contenido del art. 92 L.S., y del Capítulo Séptimo del Reglamento de Planeamiento:

- Memoria descriptiva.

- Planos de proyecto y detalle.

- Pliego de Condiciones.

- Mediciones.

- Cuadro de precios descompuestos.

- Presupuesto.

##### COMPROMISOS:

El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea de la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza.

## 1.7.3.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

## 1.7.3.1.- PARCELACIONES.-

-(Art. 257- 259 L.S.)

"Art. 257. Parcelaciones. 1.- Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2.- Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

Art. 258. Indivisibilidad de parcelas. 1. - Serán indivisibles:

a.- Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento a fin de constituir fincas independientes./f++b.- Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c.- Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior;y

d.- Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

2.- Los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

3.- Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela comprendida en el apartado D del número 1, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

Art. 259.- Régimen de las parcelaciones. 1.- No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

2.- Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga.

3.- Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite al otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

4.-En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de esta Sección."

## PROCEDIMIENTO:

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia municipal.

## PARCELA MINIMA:

Se establece en la presente Delimitación de Suelo Urbano, para cada área marcada, o en su defecto, en las marcadas en la Revisión de las Normas Subsidiarias y Complementarias Municipales de Ambito Provincial de Salamanca.

## 1.7.3.2.- REPARCELACIONES.

-(Art. 164 - 170 L.S.)

"Art. 164.- Reparcelación . 1.- Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

2.- La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.

3.- No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

Art. 165. Procedimiento para la reparcelación. 1.- El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución, excepto en los casos siguientes:

a.- Que se hubiera elegido el sistema de expropiación o compensación para la unidad de ejecución.

b.- Que la reparcelación se haya tramitado y aprobado conjuntamente con la propia delimitación.

2.- La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución.

3.- Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación tendrán derecho a ser resarcidos en la forma que señala el art. 102.5

4.- El proyecto de reparcelación se formulará:

a.- Por los dos tercios de los propietarios, interesados que representen, como mínimo, el 80 por 100 de la superficie reparcelable dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de una unidad de ejecución. Para el cómputo de dichas mayorías se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior a la unidad de ejecución cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho de ésta.

b.- Por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados, cuando éstos no hubieran hecho uso de su derecho o no hubieran subsanado, dentro del plazo que se les marque, los defectos que se hubieran apreciado en el proyecto que formularan. Los proyectos redactados de oficio procurarán atenerse a los criterios expresamente manifestados por los interesados en los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución.

5.- Los proyectos se aprobarán inicialmente por el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la presentación de la documentación completa. Transcurrido este plazo sin que recaiga el acuerdo pertinente, La Comunidad Autónoma actuará por subrogación cuando así se solicite por los interesados, siendo el plazo de aprobación inicial el mismo que el señalado para la Administración titular, a contar desde la presentación de la solicitud en el Organo autonómico.

6.- Con anterioridad a la aprobación definitiva, se someterá el proyecto a información pública durante un mes, con citación personal a los interesados. El proyecto se entenderá aprobado si transcurrieran tres meses desde que hubiera finalizado el trámite de información pública ante el Ayuntamiento o la Comunidad Autónoma, sin que se hubiera comunicado resolución expresa sobre tal aprobación.

7.- En el caso de que un proyecto presentado por algún interesado, sin que concurran las condiciones establecidas en este art., merezca la conformidad del Ayuntamiento o la Administración actuante, previo informe de los servicios correspondientes, podrá ser acordada su aprobación inicial y subsiguiente tramitación.

Art. 166. Reglas para la reparcelación. 1 En todo caso, el proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a.- El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución. No obstante, los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

b.- Para la determinación del valor de las parcelas resultantes, se considerará el básico de repercusión con las correcciones que, de conformidad con lo dispuesto por el art. 53, estuvieran vigentes, siempre que u fijación se hubiera hecho con base en el plan de ejecución. En otro caso, las mencionadas parcelas se valorarán de acuerdo con el aprovechamiento real, con aplicación, en su caso, de los coeficientes de ponderación asignados a los diversos usos y tipologías edificatorias, así como criterios correctores por localización y características de los terrenos en orden a su edificación si representaran un dato diferencial relevante.

c.- Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

d.- Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado.

e.- En los supuestos contemplados en el apartado D, si los gastos resultaren inútiles, según el planeamiento en ejecución, en los términos establecidos en el art. 241, darán lugar a indemnización por parte de la Administración.

f.- Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución que no afecta a uso dotacional público deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.

Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan se fijarán atendiendo al precio medio en venta de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización.

g.- Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

2.- En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

3.- No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos, cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan:

a.- Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

b.- Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento, cuando la diferencia en más o en menos, entre el aprovechamiento que le corresponda conforme al plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación, sea inferior al 15 por 100 de este último, siempre que no estuvieran destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.

Art. 167. Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación. El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

a.- Transmisión, a la Administración correspondiente en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el Planeamiento.

b.- Subrogación con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

d.- Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

Art. 168.- Extinción o transformación de derechos y cargas.

1. Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo.

2.- En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

3.- Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

4.- No obstante lo dispuesto en los números 1 y 2, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

Art. 169. Inscripción del acuerdo y cargas incompatibles. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en el art. 310.

Art. 170. Adjudicación de terrenos y supletoriedad de las normas de expropiación forzosa.

1.- Las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la reparcelación cuando se efectúen en favor de los propietarios comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, y en proporción de sus respectivos derechos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

2.- Se aplicarán supletoriamente a la reparcelación las normas de la expropiación forzosa."

1.7.4.- ACTUACIONES EN ENSANCHES ENSANCHES.- Sectores urbanos con deficiencias de dotaciones urbanísticas, se marcarán en el plano de Delimitación y su gestión urbanística

se registrará como sigue, en aplicación de lo dispuesto en el art.26 L.S.: "Art. 26.- Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes."

1.- El/los propietario/los de los terrenos deberán presentar en el plazo de un año, un Proyecto de Urbanización y Parcelación.

2.- Concedida la licencia de tales proyectos, los propietarios procederán a la realización de la urbanización, en base al proyecto, en plazo de un año.

3.- En el supuesto de incumplimiento de los plazos anteriores, el Ayuntamiento podrá asumir las obligaciones del particular, pudiendo financiar las obras en régimen de contribuciones especiales.

4.- En tanto no se proceda a urbanizar el sector y a la recepción de las obras y viales por el Ayuntamiento, no se concederán licencias de edificación, al carecer los terrenos de la calificación de solar.

1.7.5.- ACTOS INCLUIDOS EN EL RGTº ACTIVIDADES MOLESTAS NOCIVAS, ETC.(Art. 29 a 33 del Reglamento y 4 a 7 de las Instrucciones complementarias para aplicación del Reglamento).

1.- SOLICITUD DE LICENCIA.- Para la concesión de licencia municipal de actividades que figuren en el Nomenclador del Reglamento de Actividades M.I.N. y P. se presentará por triplicado instancia dirigida al Alcalde y con la siguiente documentación: Proyecto Técnico y Memoria descriptiva, suscritos por técnico competente y visado colegial, donde se indiquen las características de la actividad, repercusión en el medio y medidas correctoras. Así como croquis, a escala 1:2.000 y 1:1.000, para actividades industriales de gran envergadura.

2.- TRAMITACION MUNICIPAL.- La Alcaldía, recibida la solicitud de licencia, podrá optar, en los cinco días siguientes a la entrada de la solicitud en Registro, por:

a.- Denegación expresa y motivada por: - Contradicciones de la actividad con el planeamiento. - Razones de incumplimiento de ordenanzas municipales. - Existencia de actividad monopolizada por la municipalidad, que resulte incompatible con la actividad que se pretende establecer.

b.- Informar, por la Corporación, el expediente en 20 días, según los siguientes trámites:

1.- Abrir información pública por 10 días, con publicación en B.O.P. Asimismo, se notificará personalmente a los vecinos del lugar de emplazamiento propuesto.

2.- Unidas las reclamaciones al expediente, se someterá a informe del Jefe Local de Sanidad y de los técnicos municipales, en los cinco días siguientes.

3.- A la vista de estos antecedentes, la Corporación incorporará al expediente su informe que acredite que el emplazamiento y demás circunstancias están de acuerdo con el Planeamiento, Ordenanzas Municipales y que en la zona existen actividades análogas.

4.- Remisión a la Comisión Provincial de Saneamiento. En ningún caso podrán concederse licencias provisionales, mientras la actividad no esté calificada. En 15 días de tomado el acuerdo por la Comisión y sin que el Ayuntamiento haya adoptado acuerdo procedente, el interesado podrá presentar recurso de alzada ante el Ministro del Interior. Transcurridos cuatro meses desde la fecha de solicitud, sin que hubiese recaído solución, ni hubiese sido notificado de ésta el interesado, podrá denunciar la mora simultáneamente ante el Ayuntamiento y la Comisión. En dos meses de la demora, se entiende concedida la licencia por silencio administrativo, salvo que la Comisión hubiera acordado desfavorablemente.

5.- Concesión de licencias.- Compete al alcalde, en consecuencia, con el expediente completo con acuerdo favorable de la Comisión.

6.- Comprobación.- Obtenida la licencia, no podrá ejercerse sin que antes se gire visita de comprobación de funcionamiento por un funcionario o técnico competente. Caso de no disponer el Ayuntamiento de dicho técnico, puede solicitarlo a la Diputación.

7.- Requerimiento de plazo.- En el caso en que se hallen deficiencias en las medidas correctoras, en el momento de la visita de comprobación, los alcaldes, por propia iniciativa, o bien por orden del Gobernador Civil o de la Comisión Provincial de Saneamiento, podrán establecer plazos de corrección, salvo peligro inminente. El plazo no será superior a seis meses.

8.- Comprobación. Resolución.- Transcurrido el plazo de corrección, se girará visita de comprobación por funcionario o técnico competente, que emitirá informe, sobre el cual, el Alcalde dictará resolución o concederá un nuevo plazo de seis meses, caso de no cumplir esta obligación el Alcalde, en 15 días, corresponderá al Gobernador Civil adoptar las medidas oportunas.

9.- Sanciones.- Agotados los plazos señalados, el Alcalde podrá adoptar las siguientes medidas sancionadoras, dando audiencia al interesado:

a.- Multa.

b.- Retirada temporal de licencia.

c.- Retirada definitiva de licencia.

3.- INSPECCION GUBERNATIVA.- El Gobernador Civil podrá ordenar en cualquier momento, una visita de inspección por un funcionario o técnico.

2.- INSPECCION URBANISTICA. -(Art. 260 L.S.): "Art. 260. Competencia sobre inspección urbanística.

1.- La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Administración autonómica y local, dentro de sus respectivas competencias, y de acuerdo con la legislación vigente.

2.- El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles."

3.- INFRACCIONES URBANISTICAS. Referencias: L.S.- Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.(Art. 261 a 275 L.S.), R.D.- Reglamento Disciplina Urbanística. (Art. 51 al 94 R.D.)

3.1.- CONCEPTO Y PRESCRIPCIONES. "Art. 261. Definición de infracciones urbanísticas. 1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas en aquella.

2.- Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnizaciones de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas previstas en los artículos 248 a 256 de la presente Ley. 3.- En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, o reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

Art. 262. Tipificación de las infracciones urbanísticas.

1. Las infracciones urbanísticas se clasificarán en graves y leves.

2.- Son infracciones graves las acciones u omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido a los interesados generales, o del riesgo creado.

3.- Constituirán, en todo caso, infracciones graves, la parcelación urbanística en suelo no urbanizable y la realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del Plan y Proyecto de Urbanización exigibles.

4.- Se consideran infracciones leves cualquier infracción urbanística que no tenga el carácter de grave.

Art. 263. Prescripción.

1.- El plazo de prescripción para las infracciones graves será de cuatro años, y para las leves de un año, a contar desde su comisión, y comenzará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o, en su caso, desde aquél en que hubiera debido incoarse el procedimiento.

2.- Se entenderá que debe incoarse el procedimiento sancionador cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

3.- En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma."

3.2.- RESPONSABILIDADES PERSONALES. "Art.264. personas responsables.

1. En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados por infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

2.- En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave serán igualmente sancionados con multa: el facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto y los miembros de la corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin los informes previos exigibles, o cuando éstos fueran desfavorables en razón de aquella infracción.

Art. 265. Responsabilidad de personas jurídicas. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

Art. 266.- Resarcimiento de daños y perjuicios. Los que como consecuencia de una infracción urbanística sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización.

Art. 267. Carácter independiente de las multas. Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

Art. 268. Infracciones conexas.

1. En los supuestos en que se instruya expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción, y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido, en su cuantía máxima.

3.3.- CUANTIA DE LAS SANCIONES.

"Art. 269. Obras legalizables y no legalizables.

1. La ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia u orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes al planeamiento o legislación urbanística, serán sancionadas con multa de hasta el 5 por 100 del valor de la obra, instalación o actuación realizada.

2.- Cuando no sean legalizables, la multa podrá alcanzar hasta el 30 por 100 del valor de la obra, edificio, terrenos o exceso de edificación, según los casos que se determinarán reglamentariamente.

Art. 270. Criterios agravantes y atenuantes. Para graduar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción, a su reiteración por parte de la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

Art. 271. Graduación de las sanciones.

1. Cuando en el hecho concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su cuantía máxima.

2.- Si concurrese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su cuantía mínima.

Art. 272. Prohibición de beneficio económico.

1.- En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arroja una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

2.-En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiere actuación material ninguna ni existan terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal."

3.4.- COMPETENCIAS Y PROCEDIMIENTO. "Art. 273. Procedimiento sancionador.

1.- Serán competentes para acordar la iniciación del expediente sancionador los Ayuntamientos, los órganos autonómicos correspondientes y demás Entidades u órganos urbanísticos que tengan atribuidas facultades de inspección y fiscalización del planeamiento.

2.-En la tramitación del procedimiento sancionador, se aplicarán reglas establecidas en la legislación reguladora del procedimiento administrativo.

3.-Cuando la propuesta de resolución incluya una multa de cuantía superior a la que sea de la competencia de los órganos correspondientes a la Administración que tramitó el expediente de sanción, dicha propuesta se elevará a la autoridad que sea competente por razón de la cuantía.

Art. 274. Infracciones constitutivas de delito o falta. Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística aparezcan indicios de carácter de delito o falta del propio hecho que motivó su incoacción, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

Art. 275. Organos competentes.

1.- Las autoridades competentes para imponer las multas y las cuantías máximas de éstas serán las siguientes:

a.- Los Alcaldes, en los municipios que no excedan de 25.000 habitantes, hasta 10.000.000 de pesetas; en los municipios que no excedan de 100.000 habitantes, hasta 100.000.000 de pesetas, en los que no excedan de 500.000 habitantes, hasta 400.000.000 de pesetas, y en los de más de 500.000 habitantes, hasta 800.000.000 de pesetas.

b.- El órgano autonómico competente, hasta 1.200.000.000 de pesetas.

c.- El órgano colegiado ejecutivo de la Comunidad Autónoma, hasta 2.000.000.000 de pesetas.

2.- El importe de todas las multas corresponderá a los respectivos Ayuntamientos, salvo en los casos en que el órgano autonómico hubiera iniciado y tramitado el expediente sancionador ante la inactividad municipal, siempre que hubiera precedido requerimiento al respecto."

#### 3.4.1.- ACTUACIONES MUNICIPALES -(Art. 248-256 L.S.).

"Art. 248. Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución.

1.- Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia, el órgano municipal competente dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a.- Si las obras fueran incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado en todo caso, procediéndose a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno, si el propietario no hubiera adquirido el derecho de aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia, de acuerdo con lo establecido en los art. 30 y 31.

b.- Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente y el interesado hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, el de dos meses, solicite la preceptiva licencia. De no tener adquirido dicho derecho o no solicitarse licencia, se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente, con las obras existentes al tiempo de la suspensión.

2.- Cuando las obras de edificación se realizaran contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el órgano municipal competente dispondrá su suspensión inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas, en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras. La falta de ajuste en el mencionado plazo determinará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y de las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de demolición que sean precisos.

#### Art. 249. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1.- Si hubiere concluido una edificación sin licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

a.- Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses solicite la oportuna licencia. Esta deberá otorgarse si se hubiera ya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. En otro caso, la licencia quedará condicionada a que, en el plazo que se fije, se cumpla o garantice el deber de urbanizar y se abone, en su caso, el aprovechamiento materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación, por su valor urbanístico.

b.- Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento, se dispondrá su demolición. Procederá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno cuando al tiempo de su terminación no se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia. En otro caso, habrá de solicitarse en el plazo que se señale.

2.- Si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia u orden de ejecución o en caso de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la oportuna licencia en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses. Desatendido el requerimiento, se dispondrá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden de ejecución que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de las demoliciones precisas.

Art. 250. Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones. cuando algún acto distinto de los regulados en el art. anterior y precisado de licencia se realizase sin ésta o en contra de sus determinaciones, el órgano municipal competente dispondrá la cesación inmediata de dicho acto, debiendo el interesado solicitar licencia o ajustar la actividad a la ya concedida, en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses. En defecto de solicitud de licencia o cuando ésta no pueda concederse por disconformidad con la ordenación vigente, se procederá a impedir definitivamente dicha actividad y, en su caso, a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquélla.

Art. 251. Sujeción a otros regímenes. Lo dispuesto en los tres art. anteriores se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación.

Art. 252. Subrogación de las Comunidades Autónomas. En las actuaciones sin licencia u orden de ejecución, las medidas reguladas en esta sección serán acordadas por el órgano autonómico competente, si requerido el Ayuntamiento a estos efectos, no las adoptara en el plazo de un mes, a contar desde la recepción del requerimiento.

#### Art. 253. Suspensión de licencias y paralización de obras.

1.- El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

2.- El Alcalde procederá en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previstos en el art. 118 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3.- si la sentencia anulara la licencia se estará a lo dispuesto en el art. 40 de esta Ley. 4.- Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

#### Art. 254. Revisión de licencias u órdenes de ejecución.

1.- Las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves definidas en esta Ley deberán ser revisadas dentro de los cuatro años desde la fecha de su expedición por la Corporación municipal que las otorgó a través de alguno de los procedimientos del art. 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

2.- Anulada la licencia en el procedimiento previsto en el número anterior, se estará a lo dispuesto en el art. 40 de esta Ley.

3.- Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

Art. 255. Medios de restauración del orden urbanístico en zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres.

1.- Los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el art. 242 que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el art. 248 mientras estuvieran en curso de ejecución, y al régimen previsto en el art. 249 cuando se hubieran consumado sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho art.

2.- Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en los planes serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieran en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y la adopción de las demás medidas previstas en el art. 253. Si las obras estuvieran terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos en el art. 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Art. 256. Obras de edificación en suelo no urbanizable o urbanizable no programado sin Programa de Actuación Urbanística. En todos los supuestos regulados en esta Sección, si la obra de edificación se estuviera realizando o se hubiera realizado ya en suelo no urbanizable o urbanizable no programado sin Programa de Actuación urbanística aprobado, la aplicación de la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa tendrá carácter facultativo."

2.5.2.- EXPEDIENTE SANCIONADOR (Art. 133 y siguientes L.P.A.) Independientemente de las actuaciones municipales expresadas anteriormente, el Ayuntamiento iniciará un expediente sancionador, bajo el siguiente esquema:

- Apertura de información reservada, si procede.

- Nombramiento instructor comunicando al interesado los actos de instrucción.

- Se formulará un informe técnico en el que se detalle como mínimo: causas materiales de la infracción y posible vulneración de la Ley, Plan, Norma u Ordenanza.

- Pliego de cargos con plazo de alegaciones de ocho días.

- Pliego de descargos optativo por el interesado.

- Propuesta de resolución con plazo de alegaciones, de ocho días.

- Decisión congruente con las pruebas aportadas y motivada.

- Indicación de recursos en la resolución.

#### 4.- DECLARACION DE RUINA. -(Art. 247 L.S.)

"Art. 247. Declaración de ruina.

1.- Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que impidiera. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, de acuerdo con lo establecido en el art. 228 de esta Ley.

2.- Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a.- Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b.- Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c.- cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3.- Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4.- Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Salamanca, 18 de octubre de 1995.

Fdo.: JOSE ARRIBAS MINGUEZ

Arquitecto

#### VII.- ANEJOS

##### ANEJO 1.

Informe de la Unidad de Salamanca de la Demarcación de Carreteras del Estado de Castilla y León Occidental del M.O.P.T.

Plano de previsión de circunvalaciones de Salamanca del 2º Plan General de Carreteras 1992-2000.

Informe del Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León sobre la carretera SA-804.

Informe de RENFE. Normas Urbanísticas reguladores del sector ferroviario.

Informe de la Diputación de Salamanca sobre carreteras.

Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero.

##### ANEJO 2.

ORDENANZAS REGULADORAS DEL SECTOR U.UR-6 URBANIZACION "LAS DUNAS".

##### ANEJO 3.

ORDENANZAS REGULADORAS DEL SECTOR U.UR-3 "TESO DEL ANGEL"

##### ANEJO 4.

SUGERENCIAS PRESENTADAS DURANTE EL PERIODO DE INFORMACION PUBLICA DEL AVANCE Y DE ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE LAS NORMAS. CONVENIOS URBANISTICOS.

##### ANEJO 5.

CRITERIOS DE APLICACION DIRECTA SOBRE EQUIVALENCIAS ENTRE USOS RESIDENCIALES VIVIDEROS Y USOS RESIDENCIALES HOTELEROS.

##### ANEJO 6.

COPIAS DE LAS FICHAS DEL INVENTARIO ARQUEOLOGICO. UNIDAD TECNICA DEL SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA Y TURISMO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEON EN SALAMANCA.

## ANEJO 7.

PLANOS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO POR CONSOLIDACION, UR.CON. DETALLE DE LA DELIMITACION DE LOS SECTORES Y DE LAS EDIFICACIONES Y PARCELAS EXISTENTES. JUSTIFICACION DE ERRORES EN EL SECTOR UR.CON.-5.

## ANEJO 8.

RESOLUCION DE LA SESION DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CELEBRADA EL DIA 29 DE JULIO DE 1995.

RESOLUCION DE LA SESION DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CELEBRADA EL DIA 30 DE NOVIEMBRE DE 1995.

## VIII.- PLANOS

PLANOS DE INFORMACION

PLANOS DE ORDENACION.

## ÍNDICE

## MEMORIA

1.- Antecedentes

2.- Objeto de la Modificación

3.- Modificación propuesta. Justificación

4.- Subsanación de deficiencias de las NN.SS. actuales.

5.- Tramitación

## ANEJOS A LA MEMORIA

Anejo nº 1.- Cuadro de Normas de Compatibilidad de Usos.

Anejo nº 2.- Normativa para suelo urbano sector IUR-1

## PLANOS

I-1.- Situación

I-2.- Emplazamiento

I-3.- Sectores actuales

P-1.-Sector U.UR-8. Nueva delimitación

P-2.-Subsanación de deficiencias

P-3.- Detalles de alineaciones del sector U.UR.5, ámbito exento de estudio de detalle.

## MEMORIA

MEMORIA

## ÍNDICE

1.- Antecedentes

2.- Objeto de la Modificación

3.- Modificación propuesta. Justificación

4.- Subsanación de deficiencias de las NN.SS. actuales.

5.- Tramitación

## MEMORIA

1.- Antecedentes

La Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos fue llevada a cabo en el año 1995 por el Arquitecto D. José Arribas Minguéz ante el agotamiento de las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo del día 31 de Enero de 1989.

La Revisión citada, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 30 de Noviembre de 1995 está permitiendo un desarrollo urbanístico controlado del municipio.

Dentro del suelo clasificado de Apto para Urbanizar se encuentra el Sector U.UR-8 NOROESTE, que con una superficie aproximada de 13 Ha, tiene la siguiente normativa:

-	Uso global	Residencial
-	Usos incompatibles	Agrícola-ganadero
-	Instrumento de ordenación	Plan Parcial
-	Densidad	12 viv/ha.
-	Parcela mínima	400 m <sub>2</sub>
-	Tipología	Aislada y pareada
-	Edificabilidad bruta	0,20 m <sub>2</sub> /m <sub>2</sub>
-	Ocupación de parcela	50%
-	Altura máxima	2 plantas-7 metros y aprovechamiento bajo cubierta
-	Cesiones y reservas	Las de la Normativa vigente.

Debido a una serie de argumentos que quedan reflejados en el punto nº 3, Modificación propuesta justificación, el Ilmo Ayuntamiento de Cabrerizos desea modificar algunos de los parámetros urbanísticos arriba enumerados, encargando para ello al Ingeniero de Caminos Francisco Ledesma la elaboración del presente documento de "Modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos (Salamanca)".

Además aprovechando la redacción de este instrumento, se incluye la subsanación de varios errores materiales que tienen las Normas en vigor, en concreto referidas a cuatro puntos que quedan enumerados en el punto 4 de esta Memoria.

## 2.- Objeto de la Modificación

Ciñéndose a lo que realmente puede considerarse una Modificación, que afecta al Sector U.UR-8 NOROESTE, la voluntad de la Corporación Municipal es introducir variaciones en alguno de sus parámetros, tales como:

- Superficie
- Edificabilidad bruta
- Densidad
- Parcela mínimamantiéndose, por contra las determinaciones siguientes:
- Uso global, que seguirá siendo residencial
- Usos incompatibles, los agrícolaganaderos
- Tipología de vivienda aislada y pareada
- La ocupación de parcela continuará siendo del 50%
- La altura máxima seguirá siendo de 2 plantas, con 7 metros y aprovechamiento bajo cubierta
- Aparcamientos, que serán de 2 plazas por vivienda.
- Las cesiones y reservas seguirán siendo las establecidas en la normativa vigente.

## 3.- Modificación propuesta. Justificación

Las modificaciones propuestas son:

-	Superficie del sector	33,3 Has.
-	Edificabilidad bruta	0,25 m <sub>2</sub> /m <sub>2</sub>
-	Densidad	15 v/ha.
-	Parcela mínima	300 m <sub>2</sub>

analizándose y justificándose cada una de ellas a continuación.

La ampliación del ámbito del Sector viene motivada fundamentalmente por la dificultad de establecer una ordenación adecuada en la estrecha franja situada al noroeste del sector. Plantear una vía de ronda norte o un simple vial para el desarrollo del sector, es prácticamente imposible con una anchura como tiene la franja de 50 metros.

Por ello se hace imprescindible modificar el ámbito, y una vez tomada esta decisión, sus nuevos límites reflejados en el Plano P-1 Sector U.UR-8 Nueva delimitación, vienen condicionados por:

a) Por el este del sector y por el noroeste, el límite se lleva hasta donde la topografía del terreno permite evacuar las aguas, residuales y pluviales, por gravedad a las redes municipales.

b) Es fundamental, y por ello es uno de los motivos que justifican la modificación propuesta, que la cornisa que se encuentra al norte del límite actual del sector, pueda quedar como zona de espacio libre y sea un mirador sobre la amplia vega del Tormes. Por ello, y con el fin de garantizar dicho uso, se engloba dentro del sector, asignándose una superficie de 3,5 Has. a dicho fin; el pertinente Plan Parcial que desarrolle el sector deberá incluir en sus reservas y cesiones esta superficie de 35.000 m<sub>2</sub> como espacio libre de dominio y uso público.

c) La delimitación por el norte vendrá condicionada también por la posibilidad de dotar de abastecimiento de agua, a la totalidad del ámbito del Sector en las mismas condiciones que se abastecería el ámbito del sector anterior; por ello, el límite norte deberá seguir aproximadamente una curva de nivel que pase por el punto extremo situado en N.E. de la actual delimitación.

La ampliación de la densidad y la disminución de la parcela mínima, cifras que pasan de 12 viv/ha. a 15 viv/ha. y de 400 m<sub>2</sub> a 300 m<sub>2</sub> tratan de evitar el salto tan brusco que supondría el desarrollo de este sector, teniendo en cuenta los parámetros aprobados para el sector colindante, UR-4, que tiene las siguientes cifras:

-	Densidad	30 viv/ha.
-	Parcela mínima	200 m <sub>2</sub>
-	Edific. máxima (sobre parcela)	1 m <sub>2</sub> /m <sub>2</sub>

En cuanto al aumento de la edificabilidad bruta es obligado su incremento, que pasa de 0,20 m<sub>2</sub>/m<sub>2</sub> a 0,25 m<sub>2</sub>/m<sub>2</sub>, ya que al permitir un mayor número de viviendas y teniendo en cuenta su tipología, aislada, pareada y agrupada, puedan tener una superficie adecuada y no tengan una superficie ridícula para el tipo de vivienda a construir.

Hay otro argumento que refuerza la modificación y que es congruente con las nuevas cifras que se proponen para el sector U.UR-8, de superficie (35 Ha), densidad máxima (15 viv/ha), edificabilidad y parcela mínima, y es la reserva para dotación escolar que conlleva un Plan Parcial del orden de 500 viviendas, al corresponderle una Unidad Básica con 5.000 m<sub>2</sub> de reserva de suelo, y que coincide con la pretensión municipal de obtener suelo para una dotación del tipo citado.

En cuanto a la ordenación y como ya quedó dicho, se tendrá en cuenta la asignación de espacio libre de uso y dominio público a una superficie de al menos 35.000 m<sub>2</sub> situada en la cornisa que forma el terreno en la parte norte del sector. Igualmente se asignará como reserva para equipamiento deportivo la zona ocupada en la actualidad por el campo de fútbol.

## 4.- Subsanación de deficiencias de las NN.SS actuales

Como figura en el punto 1.- Antecedentes de la presente Memoria, se aprovecha la tramitación del presente documento para subsanar algunas deficiencias que presenta el texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos. En el plano P-2 Subsanación de deficiencias figuran gráficamente alguna de las correcciones que a continuación se enumeran, y que se interpreta como una corrección de errores materiales.

A) En la página 117, en la ficha urbanística de ENSANCHE E.R., figura

Uso..... según C.C. Usos

y sin embargo, dicho Cuadro de Normas de Compatibilidad de Usos no figura en el texto Refundido de la Revisión, sino que figura en el texto de las Normas Subsidiarias Municipales aprobados en 1989. En el Anejo nº 1 se recoge dicho Cuadro.

B) Para el Sector I.UR-1, sector de pequeña extensión situado en la margen derecha de la carretera SA-804 de Salamanca a Aldealengua nada más comenzar el término municipal de Cabrerizos, no aparece en el texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias la pertinente ficha urbanística, que se corresponde con la denominada I.UR Industria Urbana página 142 del texto de las Normas Subsidiarias de 1989. En el Anejo nº 2, se adjunta la mencionada ficha.

C) En los Planos de Ordenación 1 y Ordenación 2 del texto refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias figura la delimitación de los Sectores ER-1 y ER-5, existiendo un error en la línea que separa ambos sectores. En el Plano P-2 Subsanación de deficiencias queda corregido dicho límite.



ANEJO Nº 2  
NORMATIVA PARA SUELO  
URBANO SECTOR I.UR-1

- 55 -

2.4.1.3.- INDUSTRIAL URBANO

Se ubica en el margen Norte de la carretera de Aldealengua, entre ésta y el ferrocarril Salamanca-Avila en el límite con el término municipal de Salamanca.

Se trata de un conjunto de naves para uso de cocheras de autobuses, almacenes y talleres artesanales.

La ocupación es muy alta, quedando libre únicamente una parte de terreno de reducidas dimensiones en el extremo Este.

Tal como se hizo en las Normas Comarcales se califica el suelo como Industrial Urbano, consolidando lo existente en su uso y características.

Cualquier actuación edificatoria deberá asegurar un sistema de evacuación de residuos colectivo y la depuración de las aguas previa a su vertido.



Diligencia a los efectos previstos  
en el Art. 128-5 del Regl.º de  
Planeamiento.  
El Secretario,

Sello Ayt.º



- 142 -

## 5.8.4.3.- I.UR. Industrial Urbano.

- Delimitación -

Al Norte - Ferrocarril Salamanca-Avila

Al Este - Carretera de Aldealengua

Al Sur - Carretera de Aldealengua

Al Oeste - Carretera del Valle.

- Superficie - 2,96 Has.

NORMASEdificabilidad - 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Altura máxima - 10 m.

Ocupación parcela - 70%

Tipología - Nave

Uso - Las señaladas en el anexo del Reglamento de Actividades Molestas cuyo motivo de clasificación sea el de ruidos.

Parcela mínima - 500 m<sup>2</sup>

Alineaciones - 6 m a frende y fondo de parcela  
3 m a linderos laterales



Condiciones específicas:

Similar al punto anterior.

Diligencia a los efectos previstos  
en el Art. 128-5 del Regl.º de  
Planeamiento.  
El Secretario,

Sello Ayt.º

PLANOS

ÍNDICE

I-1.- SITUACIÓN

I-2.- EMPLAZAMIENTO

I-3.- SECTORES ACTUALES

P-1.- SECTOR U.UR-8. NUEVA DELIMITACIÓN

P-2.- SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS

**MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE PLANEAMIENTO DE AMBITO MUNICIPAL CABRERIZOS - SALAMANCA**

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

Autor: Julio C. Pardo Queralt

Arquitecto

INDICE

## 1.- INTRODUCCION

1.1.- Objeto de la Modificación.

1.2.- Marco Legal

1.3.- Antecedentes

1.4.- Tramitación

1.4.1.- Elaboración

1.4.2.- Aprobación Inicial

1.4.3.- Información Pública

1.4.4.- Informe de Alegaciones

1.4.5.- Aprobación Provisional

1.4.6.- Aprobación Definitiva

1.4.7.- Entrada en vigor

1.5.- Efectos de la Aprobación

1.5.1.- Publicidad

1.5.2.- Ejecutoriedad

1.5.3.- Obligatoriedad

1.5.4.- Legitimación expropiatoria

1.5.5.- Efectos tributarios

## 2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1.- Descripción del Estado Actual y Problemas detectados

2.2.- Fines y Objetivos de la Modificación

## 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- Criterios Generales de Actuación

3.2.- Descripción y Justificación de las Modificaciones

3.3.- Comparación entre la Propuesta y el Estado Actual.

## 4.- ANEJOS

4.1.- Convenio Urbanístico con propietario de suelo Estudio de Detalle Camino de los Villares.

## 5.- PLANOS

Planos informativos

I.1.- Ordenación Vigente: ACTUACIONES EN CASCO URBANO

Planos de ordenación modificados

O.1.- ACTUACIONES EN CASCO URBANO Y ALINEACIONES

1.- INTRODUCCION

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE PLANEAMIENTO DE AMBITO MUNICIPAL DE CABRERIZOS**

**CABRERIZOS**

## 1.- INTRODUCCION

1.1.- Objeto de la Modificación

Los objetivos que han llevado al Ayuntamiento de Cabrerizos a emprender la presente Modificación han sido integrar en la red viaria terrenos edificables situados en la confluencia de importantes vías de circulación para resolver el flujo del tráfico, corregir errores materiales detectados en la última Revisión de las Normas, y finalmente completar y corregir delimitaciones y alineaciones en puntos concretos de la actual ordenación.

1.2.- Marco Legal

El marco legal de la presente Modificación Puntual se inscribe en los preceptos legales relacionados con la regulación del suelo:

- Art. 47 de la Constitución Española de 1978.

- Legislación de Régimen Local: Ley Reguladora del Régimen Local 7/85, Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales R.D. 2568/86, Texto Refundido de las Disposiciones Vigentes en Materia de Régimen Local R.D. 781/86.

- Legislación del Suelo: Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones Urbanas, Reglamento de Planeamiento R.D. 2159/78, Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León.

## 1.3.- Antecedentes

El municipio de Cabrerizos cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal como instrumento de regulación del uso del suelo, cuya Revisión fue aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de noviembre de 1995.

Las Normas precedentes fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 31 de enero de 1989 y con fecha 29 de septiembre de 1990 se aprueba una Modificación Puntual.

Actualmente se encuentra en trámite otra Modificación Puntual cuyos objetivos son:

1.- La ampliación del ámbito del sector U.Ur.8 de suelo urbanizable.

2.- Aprovechando la tramitación de la Modificación se incluye también la subsanación de errores materiales como son:

2.1.- Recoger el Cuadro Comparativo de Usos de la norma del 1989 omitido en la última Revisión.

2.2.- Incluir la Ficha Urbanística del sector I.Ur.1. de la norma del 1989 omitida en la última Revisión.

2.3.- Corregir el límite entre los sectores ER1 y ER5 que no fuera recogido de la anterior Modificación a las Normas de 1989.

2.4.- Eliminar la necesidad de Estudio de Detalle en el sector U.R.5 por estar ya realizadas las infraestructuras que lo justificaban.

1.4.- Tramitación

La tramitación del presente documento se regirá por lo establecido en el Título II - Capítulo V de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y específicamente en su artículo 58.

1.4.1.- Elaboración

La elaboración de la Modificación de las Normas Subsidiarias se regirá por el art. 50 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

1.4.2.- Aprobación Inicial

La aprobación inicial se regirá por el art. 52 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

1.4.3.- Información Pública

La información pública se llevará a cabo de acuerdo a lo dispuesto en el art. 52 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

1.4.4.- Informe de Alegaciones

Una vez finalizado el período de información pública el técnico redactor procederá a emitir informe sobre las alegaciones presentadas.

1.4.5.- Aprobación Provisional

El documento que recoja los acuerdos adoptados por el Ayuntamiento respecto a las alegaciones del período de información pública será sometido a aprobación provisional según el art. 54 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

1.4.6.- Aprobación Definitiva

La competencia para la aprobación definitiva corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo según el art. 54 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

1.4.7.- Entrada en vigor

La entrada en vigor de la nueva ordenación regirá a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo.

1.5.- Efectos de la Aprobación

1.5.1.- Publicidad

La publicidad de la Modificación se regirá por el art. 61 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

1.5.2.- Ejecutoriedad

Una vez publicada en el Boletín Oficial de la Provincia la aprobación definitiva del Proyecto, este será ejecutivo según el art. 60 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

1.5.3.- Obligatoriedad

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento del Proyecto, el cual regirá a todos los efectos, para el otorgamiento de licencias y el desarrollo del planeamiento de segundo grado según se establece en el art. 62 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

1.5.4.- Legitimación expropiatoria

La aprobación definitiva del Proyecto implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los edificios según se establece en el art. 63 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

1.5.5.- Efectos tributarios

La clasificación del suelo que se establece en el presente proyecto, así como las limitaciones de toda clase de uso y aprovechamiento, se tendrán en cuenta para valorar dicho suelo a efectos de toda clase de tributos.

## 2.- MEMORIA INFORMATIVA

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AMBITO MUNICIPAL**

**CABRERIZOS**

## 2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1.- Descripción del Estado Actual y Problemas detectados

Sistemas Generales de Comunicación

En la última Revisión de las Normas de Planeamiento se recogen como determinaciones de los Sistemas Generales de Comunicación vías interurbanas y urbanas de comunicación.

Al Norte del núcleo urbano, en terrenos actualmente calificados como Ensanche Residencial se presenta la confluencia de dos importantes vías interurbanas como son: el Camino de Los Villares de la Reina hacia el Norte, que comunica el núcleo urbano con el importante polígono industrial de esa localidad, y el Camino del Manzano en dirección Noroeste. También confluye una importante vía urbana de ronda del núcleo formado por la Avenida de Las Palmeras y Miguel de Cervantes, actualmente en desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable U.Ur. 1, U. Ur. 4 y U.Ur. 8.

Este punto constituye un importante acceso al núcleo desde el Norte, como así también el cruce de la ronda es un distribuidor del tráfico a las distintas zonas del núcleo urbano.

La situación de la estructura viaria establecida en los Sistemas Generales de Comunicación obliga a la resolución de la confluencia de estos viales en el área antes descrita, para resolver funcionalmente el tráfico incidiendo en una mayor seguridad del mismo. Lo que no sería posible si se mantienen las actuales alineaciones y el carácter edificable de los terrenos adyacentes al citado cruce.

Las actuales Normas de Planeamiento establecen en los Criterios para la Ordenación de la Estructura Urbana (página 70) la redacción de un Estudio de Detalle en los terrenos que nos ocupan, definiendo el ámbito y alineaciones a respetar en el plano Or. 7 Actuaciones en el Casco Urbano.

La solución prevista por el Ayuntamiento plantea la creación de una rotonda de distribución que requiere la incorporación de esos terrenos a la red viaria.

Actualizar alineaciones y delimitaciones en suelo urbano

Desde la aprobación de las actuales Normas de Planeamiento se han aprobado Estudios de Detalle y se han gestionado expedientes de sobrante de vía pública que venían establecidos en la ordenación de las Actuaciones en Casco Urbano.

En el margen Norte del Camino de Salamanca a la altura de la calle Los Arroyos se ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle que establece las alineaciones del citado camino.

En el tramo más alto de la calle Los Arroyos se ha tramitado como sobrante de vía pública parte de los terrenos de la margen Oeste definiéndose la alineación y los radios de giro.

Entre las calles Ronda de las Eras y Salas Pombo existe un estrecho pasaje peatonal cuyas alineaciones no fueron recogidas en la última Revisión.

En la delimitación del ámbito del sector de Ensanche E.R.1 en los terrenos de la margen Este del Camino de Moriscos la Revisión recoge un fondo edificable cuya profundidad es menor que el establecido en la anterior Revisión, lo que constituye un error que es necesario subsanar. La delimitación ha quedado definida claramente en el Estudio de Detalle de Viales D-1.2 y D-5.3 aprobado con anterioridad a la última Revisión.

En los mismos terrenos las Normas actuales recogen una alineación de la margen del Camino de Moriscos que no coincide con la edificación existente con anterioridad a la última Revisión.

2.2.- Fines y Objetivos de la Modificación

Con el fin de subsanar los problemas que se derivan del estado actual la Modificación que se presenta se propone alcanzar los siguientes objetivos:

1.- Modificar las determinaciones de Actuaciones en Casco Urbano, dejando sin efecto la necesidad de redacción de Estudio de Detalle del Ensanche E.R. 1 al Norte del Suelo Urbano entre los viales Camino del Manzano, Camino a Los Villares de la Reina y Avenida de Las Palmeras.

2.- Corrección de errores en la determinación de alineaciones en suelo urbano.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AMBITO MUNICIPAL

CABRERIZOS

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- Criterios Generales de Actuación

Los criterios para la consecución de los objetivos propuestos por la corporación municipal son:

Subsanar los errores y omisiones detectados en el documento de la última Revisión de las Normas de Planeamiento.

Recoger las definiciones de Estudios de Detalle y alineaciones resultantes de enajenación de sobrantes de vía pública realizados desde la aprobación de la actual ordenación.

Reajustar la actual ordenación en cuanto a la definición viaria a los sistemas generales de comunicación propuestos en la misma.

3.2.- Descripción de la Propuesta de Modificación

E.D.- MODIFICACION Nº 1.- Ordenación y Delimitación de Estudios de Detalle.

E.D.1.- Estudio de Detalle en la intersección de las vías Camino de los Villares y Camino del Manzano.

Se trata de eliminar de las Actuaciones en Casco Urbano este Estudio de Detalle por tratarse de un importante cruce de vías rodadas cuyo tráfico recomienda la resolución como nudo circulatorio viario.

La parcela edificable pertenece a un solo propietario con el que el Ayuntamiento ha suscrito un Convenio Urbanístico.

Esta modificación se justifica por la necesidad de materializar los sistemas generales de comunicación viaria propuestos en la actual ordenación, lo que se vería dificultado si se construyera sobre las parcelas edificables de esta zona: el diseño del cruce se condicionaría a opciones de giro más reducidas y peor visibilidad.

E.D.2.- Estudio de Detalle calle Las Eras.

Se trata de ajustar la delimitación Norte de su ámbito rectificando la alineación del vial al que da frente. Se indica gráficamente en el plano de Ordenación.

Su justificación se fundamenta en evitar quiebros innecesarios en las alineaciones del vial, siendo el ajuste de pequeña entidad.

A.- MODIFICACION Nº 2.- Determinación de alineaciones.

A.1.- Integración a la red viaria de los terrenos incluidos en Estudio de Detalle.

Se refiere a la eliminación de las alineaciones de la manzana edificable del Estudio de Detalle del Camino de los Villares quedando los terrenos integrados a la red viaria.

Ataño a la Modificación E.D.1 que ha quedado justificada por la necesidad de materializar las determinaciones del sistema general de comunicaciones viarias.

A.2.- Fijación como alineación del límite Norte del Estudio de Detalle de la calle Las Eras.

Se fija como alineación el límite Norte del Estudio de Detalle, de acuerdo a la corrección del ámbito descrita en el apartado anterior.

Ataño a la modificación E.D.2 quedando justificada en el anterior apartado.

A.3.- Modificación de Alineación de la margen Este del Camino de Moriscos.

Se cambia la alineación de la margen Este del Camino de Moriscos llevándola a la línea de la edificación existente.

Se fundamenta en el criterio de la última Revisión de fijar las alineaciones del suelo urbano de manera prioritaria en coincidencia con las edificaciones existentes, siendo que la edificación ya se recogía en la cartografía de la actual ordenación.

A.4.- Fijación de la alineación del paso peatonal entre las calles Salas Pombo y Eras.

Se recoge un paso peatonal omitido en la Revisión de las Normas y que es de uso público.

Se justifica por el hecho de ser un paso peatonal delimitado por alineaciones de edificaciones consolidadas desde hace mucho tiempo y que fuera omitido en la última Revisión (se recogía en la Revisión anterior).

A.5.- Fijación de un radio de giro de 4 m en una alineación de la calle Los Arroyos.

Se recoge este radio de giro en los terrenos sobrantes de vía pública en el tramo superior de la calle Los Arroyos.

En la actual ordenación se indica un radio de giro al Norte de la franja del sobrante, aunque el mismo no se acota; en cambio no se indica en la parte Sur. Resulta más adecuado para una mejor visibilidad en el cruce de viales definir estos radios de giro.

E.R.- MODIFICACION Nº 3.- Delimitación de Ensanches.

E.R.1.- Ajuste de delimitación del setor de Ensanche E.R.1.

Se trata de ajustar el límite Norte del Ensanche E.R.1 en su límite Norte, en el tramo al Este del Camino de Moriscos a la delimitación definida en la Modificación Puntual aprobada el 28-9-1990 y que fue recogida erróneamente en la última Revisión.

Esta delimitación se recoge en la anterior Revisión y fue objeto del Estudio de Detalle de Viales D-1.2 y D-5.3 por lo que la delimitación actual se interpreta como un error de la última Revisión.

3.3.- Comparación entre la Propuesta y el Estado Actual.

Las Modificaciones que se proponen reajustan las determinaciones de la actual ordenación a la situación sobrevenida desde su aprobación, subsana los errores detectados facilitando la interpretación de los parámetros establecidos.

El modelo territorial definido en el planeamiento general no se ve afectado, sino por el contrario se reafirman los criterios de los sistemas generales de comunicación mediante las correcciones oportunas.

No se afectan en ningún caso determinaciones relacionadas con la clasificación del suelo, zonificación, estructura general, protecciones u otras definiciones que atañen al modelo diseñado por el planeamiento general.

Por ello se considera que las presentes Modificaciones están plenamente justificadas y perfeccionan las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ambito Municipal.

En Cabrerizos, a 5 de junio de 1999.-

Fdo.: Julio C. Pardo Queralt

Arquitecto

5.- PLANOS

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AMBITO MUNICIPAL

CABRERIZOS.

\* \* \*

## Salamanca ÁREA DE ORDENACIÓN LOCAL

Rfa.: FL/jch

T- 863

ANUNCIO

Por parte de D. Agustín Tamames Iglesias, en representación de la sociedad CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES AGUSTIN TAMAMES S.L., se ha presentado propuesta de parcelación discontinua para llevar a efecto transferencia de aprovechamiento urbanístico de edificabilidad reconocida a c/ Islas Canarias nº 11.

Los documentos presentados quedan expuestos al público por espacio de UN MES en el Área de Ordenación Local (Edificio Gombau, Plaza Mayor, nº 15, 3ª), a efectos de formulación de alegaciones.

Salamanca, a 24 de agosto de 2004

EL ALCALDE, P.D. Fdo.: Salvador Cruz García.

\* \* \*

## Guijuelo

ANUNCIO

**ASUNTO: EXPOSICIÓN PÚBLICA PROYECTO TÉCNICO DE LA OBRA: "RENOVACIÓN DE ACERADO C/ CHINARRAL GUIJUELO (SALAMANCA)".**

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el 13/07/04 se aprobó, entre otros asuntos, el proyecto técnico de la obra "RENOVACIÓN DE ACERADO C/ CHINARRAL GUIJUELO (SALAMANCA)", redactado por el ingeniero de caminos D. Isidro Mesonero Alvarez, e incluido en el fondo de Cooperación Local anualidad 2004 de esta provincia (programación cuatrienal de inversiones)

El expediente queda expuesto al público por espacio de 20 días hábiles, contados a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, a los