

MUNICIPIO

CABRERIZOS

PROVINCIA

SALAMANCA

PLANEAMIENTO

**NORMAS SUBSIDIARIAS
MUNICIPALES**



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.- Demografia
- 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



A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Jose Arribas', written over a light, textured background.

II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- DIAGNOSTICO

1.1.- Dinámica general del desarrollo urbano

1.2.- Detección de areas 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

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



[Handwritten signature]

VII.- ANEJOS

VIII.- PLANOS

PLANOS DE INFORMACION

PLANOS DE ORDENACION



Elaborado por:
E.L.

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



INTRODUCCION

0.1.- FINALIDAD DEL PROYECTO.-

El presente documento persigue la redacción de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal afectando tanto a los núcleos urbanos de su ámbito territorial, como al resto del término municipal de Cabrerizos (Salamanca).

0.2.- MARCO LEGAL.-

La Constitución Española de 1978 encomienda a los poderes públicos la regulación del suelo, de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación, según contempla el artículo 47.

La Ley de Bases Reguladora del Régimen Local, 7/85, señala como competencias los Municipios, la ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, tal y como previene su artículo 25,2, d); mediante la aprobación de los oportunos planes y demás instrumentos, según establece el artículo 50 del R. Decreto 2.568/86, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales. La Diputación Provincial tendrá como competencias propias la

JOSE

ARRIBAS.

Arquitecto

asistencia y la cooperación jurídica, económica y técnica a los Municipios, especialmente los de menor capacidad económica y de gestión, indica el artículo 36.1, b) de dicha ley.

El Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, prevé, en el capítulo I del Título III, la ordenación urbanística del territorio mediante Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento. Así mismo el Reglamento de Planeamiento, R.D. 2159/78 en sus artículos 88 a 97 y 150 a 152, establece la regulación para las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal en base a lo cual se redacta este documento.

La Ley 6/86, reguladora de las relaciones entre las Comunidad de Castilla y León y la Entidades Locales establece en el artículo 24 el Fondo de Cooperación Local en el que se integran las ayudas económicas de la Comunidad para gastos de inversión en programas de interés común; destacando la ordenación territorial, tal como prevé el artículo 3.2. del Decreto 36/88, que regula la gestión del Fondo.

0.3.- ANTECEDENTES

El termino municipal de Cabrerizos se encuentra dentro de la zona de influencia de la capital salmantina y por ello muy influenciado por las demandas de la propia capital. Esto originó la aprobación en enero de 1980 de las Normas Subsidiarias Comarcales, que trataban de ordenar el área metropolitana que se estaba creando. Estas Normas afectaban al termino municipal de Cabrerizos siendo este planeamiento la base para futuros planeamientos.

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

NN.SS. CABRERIZOS



Tras el fracaso de las Normas se espero a la aprobacion del Plan General de Salamanca para que cada municipio afectado por ellas pudiera redactar sus propias Normas. Como consecuencia de ello se redactaron las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos, aprobadas definitivamente en la sesión del día 31 de enero de 1989 de la Comisión Provincial de Urbanismo, en vigor actualmente. Posteriormente se aprobó una modificación puntual de las misma que afectaba a diversos parámetros urbanísticos. Estas Normas han tenido un grado de cumplimiento elevado en las zonas del casco urbano, ensanches y sectores de suelo apto para urbanizar pero no han podido resolver la problemática en los sectores alejados del casco como son las zonas del Arenal del Angel, Aldehuela de los Guzmanes y carretera de Salamanca asi como la problemática de infraestructura. Los problemas urbanísticos que ya tenía Cabrerizos antes de las aprobación de las Normas vigentes siguen existiendo ya que aquellas no los resolvían de una forma realista y esto unido al grado de incumplimiento de las Normas en estas zonas problematicas.

Una vez redactados los planeamientos de segundo grado previstos en las Normas y por lo tanto agotadas estas, se me encargo, por parte del Excmo. Ayuntamiento de Cabrerizos, la redacción de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento.

0.4.- FINES Y OBJETIVOS

Las finalidades específicas del instrumento de planeamiento es la de redefinir el perímetro urbano en función del planeamiento de segundo grado que se ha desarrollado, y la ordenación urbanística concreta de su

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



territorio, según previene el art. 88.3.b) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, clasificando el suelo de ámbito municipal en suelo urbano, apto para urbanizar y no urbanizable, a efectos de enmarcar el territorio en el Régimen Jurídico aplicable para cada tipo de suelo, de acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias de Ambito Provincial de Salamanca, punto 1.3 y en los artículos 91.a) y 92.b) del citado Reglamento.

Las determinaciones que contienen las presentes Normas son las siguientes:

1.- Preparar de forma anticipada y racional un asentamiento social y económicamente adecuado, resolver los problemas de urbanización ya planteados y prevenir los que puedan surgir en el futuro.

2.- Evitar la indisciplina urbanística, a través de instrumentos de control del orden urbanístico, que es el otorgamiento de la licencia por el Ayuntamiento, de conformidad con el planeamiento vigente, tal como prevé la Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística, la Ley de Bases de Régimen Local, art. 21.1 LL). y el Real Decreto Legislativo 781/86, Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, art. 24, e) y el Real Decreto 2568/86, Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, art. 419 y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 8 y 9, al objeto que todos los actos de los particulares, que signifiquen una transformación física del suelo o del espacio, sean sometidos a ella, acomodándose, pues, la edificación en Suelo urbano y, en su caso, las obras de urbanización a realizar en este suelo, a la legislación de Régimen Local y a las Ordenanzas de Edificación y uso del Suelo debidamente aprobadas, una vez efectuada la delimitación de dicha clase de suelo, teniendo en cuenta lo establecido en

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

NN.SS. CABRERIZOS



los artículos 73 a 80 de la Ley del Suelo, también el artículo 34 de Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/78.

3.- Detectar el déficit acumulado de infraestructuras, lo que posibilitará la coordinación de las inversiones públicas y la justicia en la distribución de la financiación de los fondos de los Planes Provinciales de Cooperación a las obras y servicios municipales, Fondo de Cooperación y Fondo Europeo de Desarrollo Regional, entre otros mecanismos de realización de infraestructuras municipales, de equipo colectivo y sistemas generales.

4.- Plantear el crecimiento de Cabrerizos una vez desarrollado el planeamiento de segundo grado de la zona norte, las circunstancias de las áreas problemáticas del término, la influencia de las redes de carreteras, en especial la futura circunvalación de Salamanca y la presión urbanística de Salamanca. Todo ello tratando de ser respetuosos con las características especiales de protección de tiene el suelo no urbanizable, tanto en lo que se refiere a la protección agrícola como paisajística.

En resumen, se pretende crear condiciones de vida cualitativamente mejores y la conservación del patrimonio natural y cultural del Municipio.

0.5.- TRAMITACION DEL DOCUMENTO.

0.5.1.- EXPOSICION AL PUBLICO DEL AVANCE.-

Una vez los trabajos de redacción hayan adquirido suficiente grado de desarrollo que permitan formular criterios, objetivos y soluciones generales se someten a exposición al público durante un plazo mínimo de 30 días, inser-

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

tando anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión provincial.

Las sugerencias que se presenten serán informadas por el Equipo Redactor, adoptándose por el Ayuntamiento el acuerdo que proceda en cada caso. (art. 125 del Reglamento de Planeamiento).

0.5.2.- APROBACION INICIAL.-

Una vez redactado el proyecto y ser de conformidad con el Ayuntamiento, se procederá a la Aprobación Inicial, diligenciando el Secretario todos los planos y documentos que se someten a aprobación (art. 126, 127 y 128 del Reglamento de Planeamiento).

El acuerdo de Aprobación Inicial conllevará la suspensión del otorgamiento de licencias en todo el ámbito de aplicación de la Norma (art. 120 de Reglamento de Planeamiento).

0.5.2.- INFORMACION PUBLICA.-

Mediante la inserción en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión, se inicia el período de información pública del Proyecto aprobado, por el plazo de un mes, para que pueda ser examinado por los interesados, presentando las alegaciones que estimen oportunas, en su caso (art. 128 del Reglamento de Planeamiento).

0.5.3.- INFORME DE LAS ALEGACIONES.-

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



Las alegaciones presentadas son informadas por el Equipo Redactor y sometidas a la aprobación del Ayuntamiento, procediendo en su caso, a la introducción de las modificaciones aceptadas en el Documento, si estas fuesen sustanciales, se iniciará un nuevo período de información pública (art. 130 del Reglamento de Planeamiento).

0.5.4.- APROBACION PROVISIONAL

El documento resultante se someterá a aprobación provisional del Ayuntamiento (art. 151.1 que se remite al art. 130 del Reglamento de Planeamiento).



0.5.5.- APROBACION DEFINITIVA

El expediente se someterá a la aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo (art. 151.4 que se remite al art. 132 del Reglamento de Planeamiento).

0.5.6.- ENTRADA EN VIGOR

El proyecto, aprobado definitivamente, entra en vigor a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, del acuerdo de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo (art. 151.5,b del Reglamento de Planeamiento y art.131 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992).

0.6.- EFECTOS DE LA APROBACION

(Capítulo IV del Título III, Art. 131 a 137 de la Ley del Suelo).

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto



O.6.1.- PUBLICIDAD

El presente documento será público y cualquier persona podrá consultarle en el Ayuntamiento, pudiendo los particulares solicitar informe por escrito sobre el régimen urbanístico aplicable, debiéndose facilitar por el Ayuntamiento, en el plazo máximo de un mes, a partir de la solicitud (art. 133 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana). Igualmente se harán públicas las ordenanzas de la edificación, a tenor de la legislación de Régimen Local.

O.6.2.- EJECUTIVIDAD

Una vez publicada en el Boletín Oficial de la Provincia la aprobación definitiva del Proyecto, este será ejecutivo (art.131 de la ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana).

O.6.3.- 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. (art. 134 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana).

O.6.4.- LEGITIMIDAD EXPROPIATORIA

La aprobación definitiva del Proyecto implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los edificios. (art. 132 de la Ley de

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

Régimen del Suelo y Ordenación Urbana).



0.6.5.- 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.

0.6.6.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

Los edificios e instalaciones fuera de ordenación respecto a las Normas Subsidiarias que se revisan deberán solicitar un Certificado de Consolidación en el Ayuntamiento de Cabrerizos con las condiciones que este disponga, siendo calificados inicialmente como fuera de ordenación. Posteriormente a la concesión del Certificado de Consolidación se adquirirán los derechos que el planeamiento de segundo grado otorgue. Será de aplicación, a falta del citado Certificado, el art. 137 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

EMENDACIONES
FOLIO 5
FOLIO 6
FOLIO 7

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

I.- MEMORIA INFORMATIVA



1.- EL MARCO GEOGRAFICO DE REFERENCIA

1.1.- ENCUADRE PROVINCIAL

La provincia de Salamanca se sitúa en la zona oeste de España, lindando al norte con las provincias de Zamora y Valladolid; al este, con la de Avila; al sur, con la de Cáceres; y al oeste, con Portugal. Adopta una forma trapezoidal, situándose entre los 40º 10' y los 41º 25' de latitud norte y los 1º 24' y 3º 6' de longitud oeste, referidas al meridiano de Madrid.

La provincia se caracteriza por la gran heterogeneidad de suelos y climas, lo que se traduce en una diversidad notable de distintos tipos de vegetación. Desde el punto de vista orográfico, existen dos zonas claramente diferenciadas: al sur, montañosa, con las Sierras de Bejar y Gata y el resto del territorio provincial, formado por extensas mesetas, llanas y bastante uniformes. Respecto a las comarcas naturales, se distinguen claramente tres tipos: la zona ganadera, con grandes dehesas e integrada casi totalmente por los municipios del partido de ciudad Rodrigo; la de los Arribes del Duero, con existencia de vides, olivos y naranjos; y la zona cerealística, en la que destaca La Armuña.

El territorio que comprende está regado por los ríos Duero, Tormes, Agueda, Alagón, Cuerpo de Hombre y Francia, repartiéndose de forma desigual entre las cuencas hidrográficas del Duero y Tajo, ya que la mayoría de sus aguas son tributarias de la vertiente del Duero.

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

La orografía es propicia para la ubicación de embalses, como lo demuestran los ya existentes, y la producción de energía eléctrica hidráulica, de la que Salamanca ocupa uno de los primeros lugares en el conjunto nacional.

La red de comunicaciones por carretera discurre por trazados, en general aceptables y sin fuertes pendientes. La vía más importante se apoya en la antigua "Ruta de la Plata", hoy denominada N-640 (de Gijón a Sevilla), que atraviesa la provincia de norte a sur y con un tráfico bastante importante, sobre todo pesado. Merece destacar también la N-620 (Portugal - Ciudad Rodrigo - Salamanca - Tordesillas), la N-501 (Salamanca - Avila - Villacastín) y la C-517 (Salamanca-Vitigudino).

En relación con la red de ferrocarriles, el tramo Fuentes de Oñoro - Salamanca - Medina del Campo destaca por el tráfico importante que soporta, puesto que se apoya en él la línea París - Lisboa.

La superficie total provincial es de 12.422 km²., suponiendo el 2,47 % de la superficie nacional.

La población actual provincial asciende a 366.668 habitantes (datos del padrón de 1.986), pero esta población ha pasado por distintos períodos de crecimiento, regresión y mantenimiento.

En efecto, hay que destacar que la población salmantina ha experimentado un crecimiento considerable desde principios de siglo hasta el año 1.950. Apartir de ese momento, la regresión es notoria y grave, dando lugar a importantes cambios en su estructura y la distribución espacial. Puede dar idea de este hecho, el dato de que mientras en el período 1.950-1.970, la población española aumentaba un 22%, la salmantina decrecía un 10%. El volumen

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

NN.SS. CABRERIZOS

de población provincial era, en 1.960 de 305.724 habitantes, pasando en 1.970 a 371.607 y en 1975 a 349.843 habitantes. Es justo en este período, en que se registra el punto de inflexión más bajo, ya que en 1.978, se recupera hasta los 355.115; en 1.981, la recuperación llega a los 368.055, para estabilizarse en 366.668 habitantes en 1.986.

De forma análoga a las cifras totales, ocurría con la población rural y urbana, produciéndose el típico fenómeno de despoblamiento rural, en favor de la ciudad. Según los datos del último censo, la relación entre ambas es la siguiente: rural 56% y urbana 46%. La población urbana está asentada prácticamente en sólo cuatro núcleos : Salamanca capital, Béjar, Ciudad Rodrigo y Peñaranda de Bracamonte, siendo de destacar que el primero de ellos absorbe el 35 % de la población provincial.

1.2.- DATOS MUNICIPALES

- Localización.

El municipio de Cabrerizos se encuentra situado el noreste de la provincia de Salamanca. Dista de la capital 4 Km. por la carretera SA-840.

La situación de Cabrerizos esta en el límite de la Comarca de La Armuña y la rivera del río Tormes, en lo que se denomina Cornisa de Cabrerizos. Esta divide al termino municipal en dos zonas : la rivera de río y la zona alta.

La posición geográfica es la siguiente:

Longitud 10° 56' 46'' oeste
Latitud 40° 58' 40'' norte
Altitud:

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto



casco urbano.....826 m.
 rivera778 m.



- Límites.

Al norte: Moriscos y Villares de la Reina
 Al sur: Aldealengua
 Al este: Pelabravo y Calvarrasa de Abajo
 Al oeste: Salamanca

- Superficie.

La superficie del término de Cabrerizos es de 12.40
 km².

2.- EL MEDIO FISICO.-

2.1.- GEOMORFOLOGIA

- Formas de los relieves.

La topografía del término municipal de Cabrerizos se caracteriza por el elemento mas singular que es la Cornisa de Cabrerizos, que recorre el termino de este a oeste dividiendo el termino en dos zonas distintas: la llanura superior con las características de la plenillanura de la comarca de La Armuña y la rivera del río Tormes con suaves pendientes hacia el.

- Accidentes más representativos.

Cabrerizos carece de accidentes geográficos destacables, a excepción de la mencionada cornisa.

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

El nucleo urbano de Cabrerizos se situa en la parte alta de la cornisa.

- Subsuelo.

Los materiales que aparecen en el término municipal afectados por la orogenia alpina produciendo una tectónica de fracturas y se corresponden con las dos zonas que forman el termino:

- . terrenos de aluvi6n en la zona situada entre la cornisa y el río.
- . sedimentos terciarios del Eoceno en la parte alta del termino, siendo de dos tipos:

* arenisca del Luteciense: en los escarpes al lado del río. Consisten en arcosas y subarcosas con algo de lutitas y matriz montnorillanítica, a veces con cemento carbonatado, dispuestos en bancos tubulares y horizontales.

* arenisca del Ludinense: en la zona norte del término. Consisten en la misma litología pero sin niveles conglomeraticos, dispuestos concordantemente con los anteriores.

Ambos se han datado en el Eoceno por los fósiles de quelonios encontrados en el paraje de Los Cahenes.

2.2.- HIDROLOGIA

- Red de drenaje superficial.
 - . Ríos, arroyos, torrenteras.

El término municipal se encuentra en la cuenca del río Tormes siendo este el limite sur del termino municipal.

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



En el resto del termino predominan las vaguadas formadas en la Cormisa destacado los siguientes arroyos:

- . Arroyo Cahenes
- . Arroyo de los Cuatro Caminos.
- . Arroyo del Valle.



El resto de la red de drenaje superficial, esta basado en un conjunto de arroyos y vaguadas de escasa pendiente, de carácter intermitente, que drenan por escorrentia superficial hacia el río Tormes.

- Recursos hídricos para:

- . Abastecimiento urbano.

La suficiencia de la red de abastecimiento de agua actual y para las previsiones que la presente Revisión, esta garantizada por la existencia de tres depósitos: los ya existentes de 125 m³ y 60 m³ y el que se encuentra en construcción con una capacidad de 1.200 m³.

El agua se obtiene por captación desde el río Tormes y por un sondeo realizado hace dos años junto al deposito de 125 m³.

- . Regadío.

Existen areas de regadío de una superficie aproximada de 220 Ha.

- Focos de contaminación

- . Vertidos urbanos.

Cabrerizos pertenece a la Mancomunidad de la Armuña creada y regulada con respecto al Plan Directorio Territorial, por lo que el problema de los vertidos urbano

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

se encuentra resuelto.

Sin embargo existen dos focos de vertidos de escombros descontrolados en la cornisa que atentan contra la protección paisajística pero que están en vías de recuperación con la implantación de capas de tierra vegetal y posterior plantación de plantas autoctonas.



2.3.- CLIMA

El clima del término municipal de Cabrerizos es duro por encontrarse dentro de la Meseta Castellana. En concreto en la submeseta norte, caracterizándose por un clima riguroso, muy frío en invierno y cálido en verano, con un régimen de precipitaciones escaso. Tiene las características del clima continental.

Las direcciones predominantes del viento son: noroeste, suroeste y oeste. Los provenientes del oeste y suroeste son en general templados, trayendo estos últimos, las lluvias. El noroeste es, sin embargo, frío y seco.

2.4.- VEGETACION

- Especies arbóreas:

. Autóctona

Se diferencian las dos zonas características del término municipal. En la zona de la cornisa existen algunos núcleos excasos de pinos y matorral. En la zona de la rivera del río destaca la chopera de la Aldehuela. Existen alguno ejemplares singulares de nogales y destaca la secuia existente en el vivero de ICONA.

. Cultivados

En la parte norte, por encima de la cornisa,

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

predominan los cultivos de secano. En la parte sur de la rivera los cultivos son de regadío. La superficie de regadío es de unas 220 Ha.



2.5.- YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.-

Existe un yacimiento arqueológico en el término municipal conocido en el lugar denominado "La Flecha" con coordenadas 40 58 47 / 05 34 45 , meridiano E/W, según el informe que se adjunta en el Anexo 6, emitido por la Unidad Técnica del Servicio Territorial de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León en Salamanca.

3.- INFORMACION SOBRE EL MEDIO HUMANO.-

3.1.- DEMOGRAFIA.

3.1.1.- ESTRUCTURA DEMOGRAFICA.-

La población según el censo del 1 de marzo de 1981 se distribuye de la forma siguiente:

• población de derecho.....	608
• residentes ausentes	
• varones.....	4
• mujeres.....	-
• residentes presentes	
• varones.....	296
• mujeres.....	308
• transeúntes	
• varones.....	-
• mujeres.....	-



3.1.2.- EVOLUCION DINAMICA DEMOGRAFICA.-

El origen de Cabrerizos se remonta al siglo XI, cuando el rey Alfonso VI encarga la repoblación de la Provincia de Salamanca. La población de "Cabrerizos" aparece definida en un libro de 1.265 titulado "Libro de todos los prestamos de la Iglesia e Catedral de Salamanca ha e tiene en la dicha ciudad de sus tierras". En el "Libro de los Lugares y Aldeas del Obispado de Salamanca", que data de 1604 a 1629, se asigna al paraje "Cabrericos" un censo de 45 vecinos. Ya en el siglo XX observamos la siguiente evolución:

AÑO	1900	1910	1920	1930	1940
HABITANTES	275	302	372	441	559

AÑO	1946	1951	1955	1961	1965
HABITANTES	468	446	512	622	655

AÑO	1971	1976	1981	1991	1992
HABITANTES	671	663	659	922	1000

3.1.3.- PREVISIONES DE FUTURO.-

La evolución de la población durante el último decenio ha sido en claro aumento. Esto ha sido debido al desarrollo de las Normas Subsidiarias vigentes como consecuencia de la demanda de viviendas existentes en la capital de la provincia. Como se ha apuntado la presión

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

inmobiliaria sobre Cabrerizos es muy fuerte al dar una oferta de viviendas de tipo adosado o unifamiliar que se ofrecen en la capital. Esto unido a las facilidades de comunicación y a las infraestructuras existentes y proyectadas hacen pensar que la evolución de la población de Cabrerizos sea de ascenso rápido.



3.2.- EMPLEO.-

La distribución de la población activa se realiza según el cuadro adjunto, en el que se compara con el resto de la provincia sin contar con la capital.

SECTOR	CABRERIZOS	PROVINCIA SIN CAPITAL	
Primario	50	52	
Secundario	20	23	
Terciario	30	25	%

3.3.- ACTIVIDADES SOCIOCULTURALES, RELIGIOSAS, FERIAS Y MERCADOS TRADICIONALES.

Las fiestas de Cabrerizos son el día de San Vicente, el 22 de enero, y el día de Corpus Cristi.

3.4.- ACTIVIDAD ECONOMICA.

3.4.1.- PRIMARIO.-

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

Arquitecto

El sector primario es el principal en la actividad económica de Cabrerizos por las características del termino ya descritas.

En la agricultura predomina el cultivo de los cereales de secano predominando el trigo y la cebada. En las zonas de regadío en fincas municipales y particulares predominan las huertas.

La jenízara es estabulada de porcino y vacuno.

3.4.2.- SECUNDARIO.

Destaca la actividad en el sector de la construcción, carpintería, estraccion de áridos, fabrica de guitarras, ebanistería, panaderías.

3.4.3.- TERCIARIO.

El sector terciario ocupa al 30 % de la población activa. Se adjunta un cuadro de distribución de los establecimientos de este sector.

Cafés y bares	3
Alimentación	2
Bancos	-
Pensiones	-
Productos domésticos	-
Servicios agrícolas	-
Otros servicios	-

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

4.- INFORMACION SOBRE EL MEDIO URBANO.

4.1.- ESTRUCTURA URBANA.-



El casco urbano de Cabrerizos se sitúa en la cornisa que recorre el termino municipal de este a oeste. El casco inicial se desarrollo entre la calle Vistalegre, al sur, calle Ronda de las Eras, al norte, calle Nueva, al este, y calle los Arroyos al oeste. Partiendo de esta nucleo central se han desarrollado, inicialmente de forma lineal a lo largo del camino de Salamanca, camino de Valdepega y camino de la Aceña otras tipologías. Además existen otros núcleos como son la urbanización "Las Dunas" y las edificaciones existentes en los márgenes de la carretera local SA-840 de Salamanca a Aldealengua.

Las presentes Normas limitan el crecimiento del casco consolidando unas zonas de ensanche ya contempladas en las Normas anteriores y los sectores de suelo urbanizable ya desarrollado, que cuentan en la actualidad con servios urbanísticos en su defecto su proyecto de urbanización y por lo tanto son terrenos actos para ser edificados.

4.2.- ASENTAMIENTOS DE POBLACION.-

La mayor parte de la población vive concentrada en el casco urbano de Cabrerizos y los sectores perimetrales desarrollados. Sin embargo existen asentamientos en la llamada urbanización "Las Dunas" y a lo largo de la carretera SA-840. De otro tipo mas irregular, existen asentamientos con cierto grado de consolidación en la zona denominada "Arenal del Angel" y en la "Aldehuela de los Guzmanes", siendo estos últimos núcleos los lugares con mayores problemas de infracciones urbanísticas del termino

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

municipal y objeto de regulacion por la presente Revisión.

4.2.1.- EVOLUCION.



La evolución del casco urbano de Cabrerizos estaba muy limitada hasta la aprobacion de las vigentes Normas Subsidiarias. Los sectores que se han desarrollado en los últimos años no afectarán a un crecimiento del casco sino mas bien a su regeneración y a la mejora de las dotaciones y servicios como consecuencia de los nuevos sistemas generales. El evolucion de Cabrerizos tiende a una poblacion longitudinal este-oeste claramente marcada por el elemento topográfico de la cornisa y las carreteras de acceso existentes. El gran desarrollo que esta teniendo Cabrerizos en su desarrollo urbanístico ha supuesto un aumento espectacular en la actividad del ramo de la construcción que posteriormente se convertirá en un aumento de la actividad en todo el sector terciario.

En los cuadros adjuntos se expresa, para los municipios más dinámicos de la comarca de Salamanca, la evolución de la población y vivienda entre los años 1.981 y 1.991, últimos en los que se ha realizado censo de vivienda.

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

Arquitecto

NN.SS. CABRERIZOS



Año 1.981

Municipio	Poblacion	Viviendas			
		Principales	Secundarias	Desocupadas	Totales
Cabrerizos	808	141	50	91	282
Salamanca	153.981	44.060	3.815	9.183	57.038
Santa Marta	2.527	812	135	274	1.021
Villamayor	932	246	83	115	444
Villares	926	230	22	89	341
Conjunto	158.972	45.289	4.105	9.732	59.126

Año 1.991

Municipio	Poblacion	Viviendas				
		Principales	Secundarias	Desocupadas	Otras	Totales
Cabrerizos	905	247	202	1	1	451
Salamanca	162.544	49.854	7.198	5.921	1.469	64.442
Santa Marta	6.749	1.828	189	935	123	3.075
Villamayor	1.175	344	240	68	3	655
Villares	1.200	325	68	117	25	535
Conjunto	172.573	52.598	7.897	7.042	1.621	69.158

Las tasas de crecimiento resultantes en este intervalo de tiempo son:

Municipio	Poblacion	Viviendas			
		Principales	Secundarias	Desocupadas	Totales
Cabrerizos	1,49	1,75	4,04	0,01	1,50
Salamanca	1,05	1,13	1,89	0,65	1,13
Santa Marta	2,67	2,99	1,40	3,41	3,01
Villamayor	1,26	1,40	2,89	0,59	1,47
Villares	1,29	1,41	3,09	1,31	1,57

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



Conjunto	1,08	1,16	1,92	1,17
----------	------	------	------	------

Desde el punto de vista del conjunto de los municipios estudiados, se observa que en el período 81-91 mientras que el incremento de población ha sido del 8%, el incremento en el total de viviendas ha sido del 17%, más del doble porcentual. Dentro del capítulo vivienda se observa un incremento muy superior a la media en las viviendas secundarias, es decir, las ocupadas parte del año, que prácticamente se ha doblado durante los 10 años.

La evolución de estos mismos capítulos en el municipio de Cabrerizos arroja cifras notablemente superiores a la media de la comarca: 49% de incremento de población, 75% de incremento de viviendas, 404% de incremento de viviendas secundarias.

4.2.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La mayor parte de las edificaciones son unifamiliares existiendo pocas comunidades de propietarios.

Dentro del casco urbano consolidado las parcelas son de forma bastante irregular, con bastante fondo y poca fachada. Sus superficies varían entre los 50 m² y los 600 m². aproximadamente.

En la zona clasificada como de ensanche del casco urbano las parcelas son de tamaños mayores y de formas más regulares. Se han reparcelado posteriormente a la redacción del planeamiento de segunda grado dando como resultado parcelas edificables de unos 200 m².

En el suelo no urbanizable predominan las grandes

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

propiedades en la zona norte del termino, por encima de la cornisa, y las pequeñas de regadío en la zona sur.



4.3.- USOS DEL SUELO URBANO.-

. Vivienda en manzana cerrada o entre medianeras.

La estructura urbana del casco urbano de Cabrerizos esta desarrollada en su mayor parte en manzanas cerradas muy irregulares. Prácticamente todas las viviendas son unifamiliares.

. Vivienda aislada, adosada o pareada.

El resto del suelo urbano esta construido con edificios exentos en tipología aislada adosada o pareada. Predominan estas tipologías en los ensanches y sectores de suelo urbanizable ya desarrollado (sectores ER., UR., U.UR y UR.CON.)

. Servicios.

La escasez de edificios dedicados a dotaciones hace que estos no destaquen. Los existentes se encuentran en el casco urbano y se detallan en apartado 4.6.-

. Industrias.

Los edificios industriales consisten en naves de diversos usos. Se encuentran concentradas en dos zonas: un sector en el margen izquierdo de la carretera SA-840, clasificado como suelo urbano (I.UR.-1) y el sector situado en el norte del casco existente como desarrollo de un Plan Parcial (I.UR.-2). En ambos casos no afectan al desarrollo

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

residencial. Existen algunas naves aisladas en el camino de Salamanca que son edificios fuera de ordenación procediendo la presente Revisión a su regularización.



4.4.- TIPOLOGIA Y ESTADO DE LA EDIFICACION.-

La tipología edificatoria predominante es la de manzana cerrada irregular, tal como se ha descrito en el apartado anterior, y la de edificación abierta para las zonas exteriores al casco.

El estado de conservación de las edificaciones es bueno en general.

4.5.- VALORACION DEL PATRIMONIO URBANO Y ARQUITECTO-NICO.

4.5.1.- CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL SUELO URBANO.

El suelo urbano de Cabrerizos tiene gran superficie edificable dentro de las clasificadas como de ensanche y en los Planes Parciales desarrollados mientras que en el casco hasta prácticamente agotada y solo se producen sustituciones. La gran presión urbanística que produce la proximidad de Salamanca hace que las demandas de suelo edificable sean muy fuertes. La capacidad de acogida esta garantizada por las dotaciones de que se están dotando a los diversos sectores.

4.5.2.- GRADO DE URBANIZACION.

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

El suelo clasificado como urbano reúne las condiciones indicadas por la Ley del Suelo en cuanto a la existencia de los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, saneamiento, acceso rodado, y alumbrado público. Prácticamente la totalidad de los viales se encuentran pavimentados. Los sectores con planeamiento de segundo grado tiene la urbanización en fase de construcción o de proyecto según el grado de desarrollo de cada uno.



4.5.3.- ESTIMACION DEL PATRIMONIO CULTURAL.

No existen edificios interesantes dentro de Cabrerizos. Es de destacar, únicamente, la Iglesia y algún edificio residencia realizado en piedra arenisca con tipología de casa de labranza.

4.6.- EQUIPO URBANO.-

. Administrativo

Ayuntamiento.....	1
Cuartel de la Guardia Civil....	Salamanca
Oficina de extensión agraria...	1
Oficina de Correos.....	1
Telégrafos.....	Salamanca
Oficina del CEAS.....	1
Notaria.....	
Juzgado de 1ª Instancia.....	Salamanca
Obispado.....	Salamanca

. Escolar

Centro de EGB.....	2 unidades
Preescolar.....	1 unidad
Formación 1ª etapa.....	1 unidad

J O S E

A R R I B A S

Arquitecto

Sanitario	
Consultorio médico.....	1
Médico.....	1
Practicantes.....	1
Farmacias.....	1
Comunitario	
Hogar del Jubilado.....	1
Biblioteca.....	1
Deportivo	
Campo de fútbol.....	1
Baloncesto-balonmano.....	1
Frontón.....	1
Piscinas.....	-
Religioso	
Iglesia.....	1
Zonas verdes o espacios libres	
Parque infantil.....	1



4.7.- SERVICIOS BASICOS.-

. Abastecimiento del agua.

El abastecimiento de agua esta garantizado para las necesidades actuales y para las necesidades que se produzcan como desarrollo del planeamiento propuesto. El agua se obtiene de una captación en el río Tormes y por un sondeo de reciente construcción. Existen dos depósitos reguladores, uno en la zona norte, junto al sondeo y otro en el sector U.UR.-3. Actualmente esta terminada la construcción un deposito con una capacidad de 1.250 m³.

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

La red de distribución abarca al casco urbano, los ensanches y los sectores desarrollados.

. Alcantarillado.

Al igual que ocurre con la red de abastecimiento, esta es suficiente para las necesidades actuales y a corto plazo. Sin embargo el aumento de población y las necesidades de depuración hace que se deban adoptar medidas a largo plazo. En los planos de sistemas generales se dan dos opciones: la primera, la construcción de una depuradora en la zona de los huertos familiares, propiedad del Ayuntamiento, y la segunda, la realización de una red de conexión con la red de saneamiento y depuración del Ayuntamiento de Salamanca.

. Pavimentación.

Dentro de lo que es el suelo urbano se puede decir que la zona clasificada como casco y ensanche urbano está totalmente pavimentada.

. Alumbrado

El suelo urbano cuenta con alumbrado público.

4.8.- REDES DE COMUNICACION.-

Cabrerizos se encuentra comunicado con Salamanca por medio de la carretera SA-840, de Salamanca a Aldealengua, y por el camino de Salamanca.

5.- ESTADO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.-

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

Arquitecto





5.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

Cabrerizos dispone de unas Normas Subsidiarias Municipales, con aprobación definitiva en la sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo del día 31 de enero de 1981.

Por otra parte se aprobó, en la sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo del día 28 de septiembre de 1990, una modificación puntual que modificaba algunos parámetros de estas.

5.2.- GRADO DE CUMPLIMIENTO/INCUMPLIMIENTO.

El grado de cumplimiento del planeamiento vigente es bueno en toda la zona de desarrollo de sectores alrededor del casco urbano consolidado. Sin embargo, el grado de incumplimiento en la zona sur del termino, en las zonas del "Arenal del Angel" y de la "La Aldehuela de los Guzmanes" esta probocado porque no estaba recogida en las vigentes Normas subsidiarias su regulación a pesar de tener grados de consolidación suficientes para tener otra clasificación. La presión edificatoria la produce la proximidad a Salamanca y el estar iniciada, con posterioridad a la aprobación de las Normas, la actividad edificatoria se están degradando estas zonas. El resto de los incumplimientos son muy puntuales.

5.3.- CAPACIDAD DE GESTION URBANISTICA.

El Ayuntamiento cuenta con un equipo administrativo formado por el secretario y un auxiliar y por un equipo técnico formado por un arquitecto y un aparejador, lo cual en principio es suficiente para las necesidades de gestión actuales.

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



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.

JOSE

ARRIBAS.

Arquitecto



+ Detectar las zonas del Casco Urbano de Cabrerizos en las que debe desarrollarse planeamiento de segundo grado para la determinación de nuevos viales, ordenacion 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 nucleo de estructura eminentemente rural que se va a convertir en una zona residencial dentro del area de influencia de Salamanca. El aumento de la población en todo el término es segura porque 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 ordenacion. En concreto estas zonas serían las siguientes:

. CAMINO DE SALAMANCA. Se propone su urbanizacion con Planes Parciales situadas en ambas márgenes y su comunicacion 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.

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto



. RONDA. La vía de ronda se ~~completará~~ 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 soluciona 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 termino 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

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



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 existentecia 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 consolidadción 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 pararaalelas 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 dejandolas como cesiones de espacios libres;
- 2.- procedera la la creación de la via de servicio de la carretera y una via 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 esceso 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 dentre del area de reparto que englova alos sectores clasificados cono 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 coordinacion de este interés con

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto



el de la clasificación actual como suelo no urbanizable de protección agrícola. Además 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 en cuenta la ordenación propuesta (Art. 10 de la Ley del Suelo) clasificándolo 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 calificación actual como suelo no urbanizable de protección agrícola. Para ello se califica el sector como urbanizable, teniendo como fin su remodelación y

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto



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 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 área 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 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.

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

Arquitecto

Por otra parte se procederá a dar solución a las obras de saneamiento que permitan el desarrollo de los Planes Parciales previstos en la 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 realizarán acogidos a los mismos Planes Especiales de Sistemas Generales. Los Planes Especiales afectarán 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 término 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 volumétrica:

. 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".

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

Arquitecto



• La ordenación de los terrenos de 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 únicos, 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 tipología 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 como indica el Art. 102.1 de la Ley del Suelo.

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



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 ordenacion 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 ordenacion existentes. Se redactaran Planes Parciales en ambas márgenes y su comunicacion con una vía de ronda que discurrirá por el norte del casco urbano. Esta vía se

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

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 problemáticas 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 ejecutarán 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

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto



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 problemática 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.- 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

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



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 la 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 en cuenta 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

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto



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 problemáticas 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 coordinacion 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

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

Arquitecto



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 apesar 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:

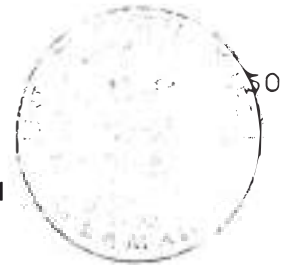
- JUSTIFICACION DEL % DE CONSOLIDACION
- JUSTIFICACION DE LAS RESERVAS DE ESPACIOS LIBRES EN LOS SECTORES URBANOS POR CONSOLIDACION.
- ACTUACIONES IDENTICAS EN PLANEAMIENTO DE LA PROVINCIA CON APROBACION DEFINITIVA RECIENTE
- ERRORES MATERIALES DETECTADOS



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



Arquitecto



* 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 numero de parcelas marcadas y autorizables, el numero de edificaciones existentes y el porcentaje de consolidación resultante. En los planos de cada sector, que se adjunta en Anexo 7, se marcan las edificaiones y parcelas existentes y autorizables con la denominación P1, P2, P3, ...etc

SECTOR	SUPERFICIE m ²	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	1	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	18	12	66.66

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

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

* 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 mas 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 paginas siguientes tambien 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 10, 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 prodecera a realizar compensaciones económicas sustitutivas para la compra de terrenos dedicados a estas reservas."

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



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 $5 \text{ m}^2/\text{habitante}$ 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

TOTAL455 viviendas.

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

$$1.365 \times 5 = 6.825 \text{ m}^2.$$

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^2
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^2

ESPACIOS LIBRES 10 %.....21.948 m^2

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

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

casco urbano.....	6.825 m ²
UR.CON 1 a 9.....	21.948 m ²
	28.773 m ²



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

casco.....	500 m ²
P.R.UR. cementerio.....	23.650
P.R.UR. Recorva.....	4.100
P.R.UR. Aldehuela.....	171.800
	200.050 m ²

La superficie delimitada en el sector U.Ur-9 para espacios libres es de 50.050 m² 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 ²
espacios libres Plan Parcial	
17,5 Ha * 15 %.....	-26.250
	23.800 m ²

Entonces el total disponible en espacios libres disponibles es :

casco.....	200.050 m ²
U.Ur-9.....	23.800 m ²
	223.850 m ²

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 m² disponibles a los 28.773 m² 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

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

- 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 area consolidada y con la consideración de urbano. Se adjunta en el Anexo 7 una copia del plano catastral, anteriore 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

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



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 modifico 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 existentecia 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.

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



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 practica 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 dejandolas como cesiones de espacios libres; 2.- procedera la la creación de la via de servicio de la carretera y una via paralela que de servidio 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 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 dentre del area de reparto que englova alos sectores clasificados cono 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 Consejeria de Agricultura de la Junta de Castilla y León, quien la considera como terrenos de relleno y arenales. Eso justifica su nombre: Arenal del

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



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 area metropolitana de Salamanca. Se preserva la margen del rio protegiendo una banda de 100 metros de anchura como espacios libres de protección paisajistica, que contemplará el Plan Parcial.

Además, los ultimos antecedentes del planeamiento aprobado en los alrededores de Salamanca incide sobre estas mismas cuestiones. Asi, por ejemplo, dentro del termino 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.

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

NN.SS. CABRERIZOS



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 Cordel 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 ubicará dentro del ámbito territorial de vivero y nunca en el demonte de utilidad pública.

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



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 al 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.-

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

Dentro del suelo clasificado como urbano se han clasificado 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)

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



. 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 al 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 al Aldehuela de los Guzmanes,

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

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 10, 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 ajustandose 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

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



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 prodecera 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 efectué 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 Parciales. 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 "Piscifactoria", 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".

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

— 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 proteccion paisajistica 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 proteccion a la zona este, tal y como se informo por la Unidad de Salamanca de la Demarcacion 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 prevision 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

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



Normas Subsidiarias tenían previsto la redacción de un Plan Especial de la Cornisa de Cabrerizos. El paso del tiempo y la oportunidad de las vigente 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, **prolongandose** hasta la Granja-escuela "Lorenzo Milani". **Se limitan los usos a los estrictamente agropecuarios.**

DILIGENCIA A los efectos de la tramitación en el Art. 120.5 del Reglamento del

Planamiento.
EL SECRETARIO.

Arquitecto





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, area 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 publica , que ligada al esparcimiento, proteja las zonas de protección agricola 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 proteccion a la zona este, tal y como se informe por la Unidad de Salamanca de la Demarcacion 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 prevision de circunvalaciones de Salamanca del 2º Plan General de Carreteras 1992-2000. Para ello se marca una franja de proteccion de 200 m. en la que existe limitación total a cualquier edificacion. Se deberá proceder, en la redaccion de los correspondientes proyectos, a respetar la afección marcada por la existencia de dos vías pecuarias

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

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 "Huertas" 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 Publica y los viveros del Ayuntamiento de Salamanca y la Junta de Castilla y León existentes en la Aldehuela de los Guzmánes. 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

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

Arquitecto



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 denominados comunes. Estos se encuentran en la zona norte del término. 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 redactarán 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

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



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 al 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

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

Arquitecto



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 vigente Revisión hacen que este Plan no sea necesario al regularse esta las condiciones de proteccion 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 areas 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).

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

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 en 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 se 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 desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales"

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

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

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

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.



A handwritten signature in dark ink, consisting of a vertical line with a small loop at the bottom and a horizontal stroke extending to the right.

A faint, illegible handwritten mark or signature, possibly a second signature or a stamp, located below the first one.

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.

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

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

. Estudio de Detalle para la ordenación volumétrica de los terrenos colindantes con las Escuelas Públicas, de 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 comprende 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.

Cada uno de ellos pretenden la protección de las zonas de protección ecológica en el suelo no urbanizable y aquellas

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

Arquitecto



áreas que están dentro de suelo apto para urbanizar. Esta preservación se toma como fundamental 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 mas 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

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

normativa de las presentes Normas.



Para usos residenciales hoteleros y residencias de ancianos o similares, se tendrán en cuentas 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 indivisivilidad 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 rio 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 rio 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 termino 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

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

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 mas 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.

DILIGENCIA: A los efectos previstos
en el Art. 120.5 del Reglamento del
Planteamiento.

EL SECRETARIO,



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

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

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

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 Compensación 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 Compensación 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

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

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 Compensación 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 ~~Compensación~~ o Cooperación y redacción del Proyecto de Urbanización se fijaran en el Plan Parcial.



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

Arquitecto



8.- AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

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

8.1.- AREAS DE REPARTO

Las areas 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 delimitacion de las areas de reparto se siguen los siguientes criterios:

A los efectos del Art. 94.3.d) se delimitan las areas 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 eficcabilidad idéntica.
- . terrenos en los que la propiedad es única.

Con estos criterios de delimitan las siguientes areas de reparto.

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

Arquitecto

AREA	SECTORES
1	U.Ur.-7 U.Ur.-8
2	U.Ur.-11 U.Ur.-12
3	U.Ur.-9
4	U.Ur.-10
5	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

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

Arquitecto



marcan los Art. 96 y 97 y se justificará ~~teniendo~~ 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

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto



NN.SS. CABRERIZOS



87

A p r o v e c h a m i e n t o =
(68.000x0,20+130.000x0,20)/(68.000+130.000) = 0,20 m2/m2

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

A p r o v e c h a m i e n t o T i p o =
(165.000x0,15+204.000x0,15)/(165.000+204.000) = 0,15 m2/m2

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

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

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 =

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

EL SEÑOR

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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



J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

UR.CON-9

..... 18 viv

Suma 823 viv



- SUELO APTO PARA URBANIZAR

. PLANES PARCIALES EN EJECUCION:

UR-1206 viv
UR-2147 viv
UR-3 51 viv
UR-4141 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

Suma1.429 viv

- CAPACIDAD TOTAL

Suelo urbano 823 viv

Suelo Ap.urbanizar.....1.429 viv

Total2.252 viv

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

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.

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

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 practica 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).

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

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 6 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 tomaran como materiales base para las obras de pavimentacion de calles los siguientes:

- calzadas de solera de hormigon H-200 de 20 cm. de espesor.

- aceras definidas por bordillos de hormigon 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 calculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5.

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto



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 calculo 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 escorrentia 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.

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

NN.SS. CABRERIZOS



1.7.5.- Condiciones del suministro de energía eléctrica.

Para el calculo 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 ajustaran a los Reglamentos Electrotécnicos 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 aspecto 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 publico 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

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

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 previendo 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.

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

Arquitecto

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



JOSE ARRIBAS.

Arquitecto

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 m² 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 m² útiles.

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

*** ENSANCHES Y PLANES PARCIALES.**

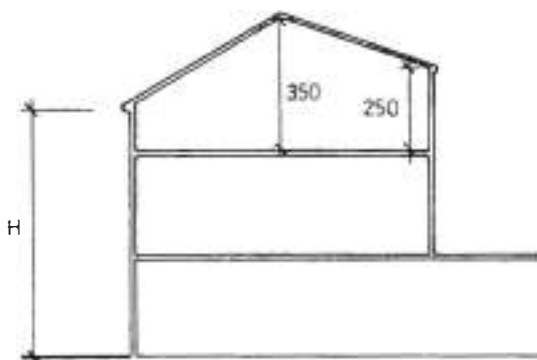
Será obligatorio dotar a los edificios de dos plazas de garaje por vivienda y una por cada 100 m² de uso terciario o compatible.

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.

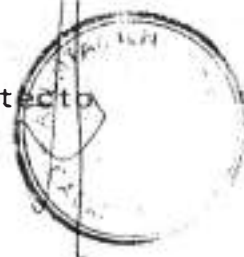
**ENSANCHES Y DEMAS SECTORES**

Superficie construida sobre el último forjado

JOSE

ARRIBAS.

Arquitecto



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.

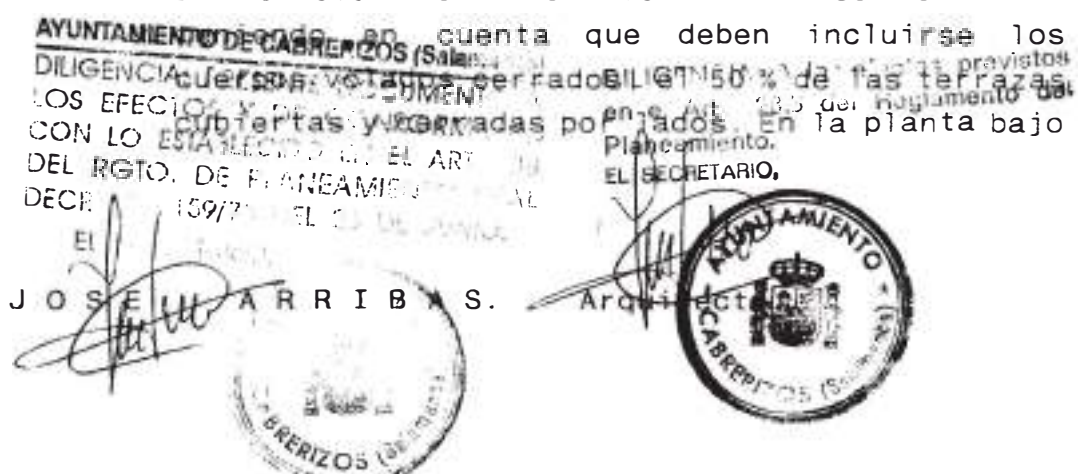


Se permiten únicamente elementos con ventanas verticales individualizadas que sobresalgan de la envolvente autorizada, con un desarrollo horizontal máximo de 1,50 m.

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 semisotanos que superen la altura libre de 1,00 metros sobre dicha rasante.

La medición de la edificabilidad se realizará



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 ambito 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 publica.

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



A R R I B A S.

Arquitecto

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

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

Arquitecto

NN.SS. CABRERIZOS

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 dimension 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:

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

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

Arquitecto

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 lineación 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

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

Arquitecto

coronación. Cualquier elemento vegetal que rebase 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 ruenan 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 ela 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.

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

 Vallados

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

Los vallados con predios vecinos se realizarán con elementos metálicos con una superficie de huecos superior al 75 %. La altura máxima será de 2 m.

Los solares deberán estar cercados con un elemento permanente de dos metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares afectados tendrán la obligación de cerrarlos en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. cuando se produzca el derribo de una construcción sin que se prevea su construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma en el plazo de dos meses previa solicitud de la alineación oficial.

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

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

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:

J O S E

ARRIBAS.

Arquitecto

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. Puede considerarse, aislada, adosada o pareada.

2 - Uso global terciario intensivo.a - Hospitalario y Residencias de Ancianos

JOSE

ARRIBAS.

Arquitecto

Se podra 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

Agricola general y ganaderia 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

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto



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 regadío 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.

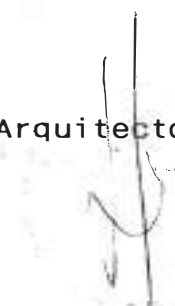
Conjunto de operaciones materiales, con modificación de la naturaleza del suelo, ejecutadas para la obtención, transformación, o transporte de los productos naturales.

Industriales extractivas.

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

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

Arquitecto



 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.

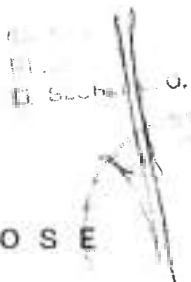
Conjunto de medios materiales necesarios para el aprovechamiento indirecto, en grados sucesivos, de transformación de las especies vegetales o animales, no relacionados por razones de localización con actividades agrarias (conservación, mataderos, salas de despiece, etc.).

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, incluibles 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.


JOSE ARRIBAS. Arquitecto

Piscifactorías.

Explotación de especies fluviales que aprovechan 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

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

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.

JOSE ARRIBAS.

Arquitecto



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 edificio 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 via 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.

El Sr. D. JOSÉ ARRIBAS, Arquitecto, en su calidad de representante del Ayuntamiento de Cabrerizos, ha visto y ha acordado en el Ayuntamiento de Cabrerizos, a los días...

J O S É A R R I B A S .

Arquitecto



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.

DILIGENCIA: A los efectos previstos en el Art. 102.5 del Reglamento del Planeamiento



J O S E

Arquitecto

[Handwritten signature]



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 m ²
Edificabilidad	
máxima en parcela	Residencial....0.50 m ² /m ²
	Naves.....4 m ³ /m ²
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 m ² /m ²
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.



URBANO POR CONSOLIDACION. **UR.CON - 3**

Usos	Residencial, existentes y compatibles.
Tipología	Manzana cerrada, unifamiliar agrupada o aislada. El Plan Especial marcara las zonas con las distintas tipologías, adaptandose 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 parcela	0.50 m ² /m ²
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.
Superficie	* Proyecto de Urbanización UR.CON-3.... 2.0 Ha.

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

Las ordenanzas reguladoras están especificadas en el ANEJO 2.

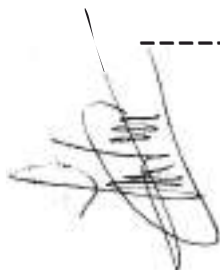
Se autorizará el uso bajo cubierta, cuando se aplique la normativa para ensanches en lo referente a esta planta y siempre dentro de la envolvente autorizada por la normativa particular del sector.



PARQUE DEPORTIVO.

P.D.UR

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

PARQUE RECRETIVO. **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.
Parcela mínima	Aprovechamiento bajo cubierta 250 m ²
Edificabilidad máxima en parcela	1 m ² /m ²
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 %

Aparcamiento Se 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 m ²
Edificabilidad máxima en parcela	1 m ² /m ²
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 %

Aparcamiento Se construirá una plaza por vivienda



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

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.

Aparcamiento Se construirá una plaza por vivienda

El secretario del Ayuntamiento de

Plantilla de
El secretario

Plantilla de
El secretario

UR-4

Uso	Según C.C. Usos.
Tipología	Vivienda unifamiliar agrupada o aislada.
Altura máxima	2 plantas y/o 7,00 m.
Parcela mínima	Aprovechamiento bajo cubierta
Densidad global	200 m ²
Alineaciones	30 viv/ha.
	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 %

Se construirá una plaza por vivienda

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS
DILIGENCIA: PRESENTE DON
LOS EFECTOS Y EL CONT
CON LO ESTABLEC
DE LOS EFECTOS PLANE
DE LOS EFECTOS PLANE

J O S E

A R R A B A S

Arquitecto



DILIGENCIA: A los efectos previstos
en el Art. 10 del Reglamento de

[Handwritten signature]



I.UR-2



Usos

Segun 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

Tipologia

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 condiciones

Las marcadas por el Plan Parcial aprobado definitivamente.

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN
EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE CABRERIZOS
13 DE JUNIO DE 2011
JOSE ARRIBAS

DILIGENCIA: A los efectos previstos
en el Art. 123.5 del Reglamento del
Plan Parcial de
EL SECRETARIO,



Arquitecto

NN.SS. CABRERIZOS

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.....Agrícola ganadero
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 reservas Las marcadas por la Ley del
Suelo. (Anexo del Reglamento de
Planeamiento) y la Ley de Reforma
del Régimen Urbanístico y Valora-
ción del Suelo

DILIGENCIA: A los efectos previstos
en el Art. 25 del Reglamento del
Planeamiento.
EL SECRETARIO.

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL
DEL R.D.F. DE PLANEAMIENTO
DE 20 DE JUNIO DEL 2007

J O S E

A R R I B A S Arquitecto



PLAN PARCIAL U.Ur.-8 "NORESTE"



Instrumento de ordenación.....Plan Parcial.
 Uso global.....Residencial
 Densidad.....12 viv./Ha.
 Superficie.....13 Ha.
 Usos incompatibles.....Agrícola ganadero
 Parcela mínima.....400 m²
 Tipología.....Aislada y
 pareada.
 Edificabilidad bruta.....0.20 m²/m².
 Ocupación de parcela.....50 %.
 Altura máxima.....II plantas.
 7,00 m.
 Aprovechamiento bajo cubierta.
 Aparcamiento.....2 plazas por vvda.
 Cesiones y reservas Las marcadas por la Ley del
 Suelo. (Anexo del Reglamento de
 Planeamiento) y la Ley de Reforma
 del Régimen Urbanístico y Valora-
 ción del Suelo

DILIGENCIA: A los efectos previstos
 en el Art. 103 del Reglamento del
 Planeamiento.
 EL SECRETARIO.

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS
 DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO
 LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
 CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 103
 DEL PGTO. DE PLANEAMIENTO
 DE CABRERIZOS

Architecto



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

PLAN PARCIAL

U.Ur.-10 "ARENAL DEL ANGEL"



Instrumento de ordenación.....Plan Parcial.
 Uso global.....Residencial
 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 reservas Las marcadas por la Ley del Suelo. (Anexo del Reglamento de Planeamiento) y la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo

En virtud de los efectos previstos en el artículo 15 del Reglamento del Planeamiento, EL SECRETARIO,

[Firma]

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DELEGACIÓN PRESENTE DOCUMENTA LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO DEL ROTO DE PLANEAMIENTO DEL DECRETO 2/1983 DEL

EL SECRETARIO,

[Firma]

Arquitecto

[Firma]

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

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

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.....Agrícola ganadero
 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 reservas Las marcadas por la Ley del Suelo. (Anexo del Reglamento de Planeamiento) y la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo

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



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.....Agrícola ganadero
 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 reservas Las marcadas por la Ley del
 Suelo. (Anexo del Reglamento de
 Planeamiento) y la Ley de Reforma
 del Régimen Urbanístico y Valora-
 ción del Suelo

DILIGENCIA: A los efectos previstos
 en el Art. 113 del Reglamento del
 Planeamiento.
 EL SE. N. LAGO.

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS
 DILIGENCIA: A los efectos previstos
 en el Art. 113 del Reglamento del
 Planeamiento y de conformidad
 con lo establecido en el
 DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO
 DECRETO 2159/78 DE
 EL SECRETARIO.



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

Arquitecto



PLAN PARCIAL

U.Ur.-14. ALDEHUELA DE LOS GUZMANES
"ESTE"

1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011

Instrumento de ordenación.....	Plan Parcial.
Uso global.....	Residencial
Superficie.....	22 Ha.
Densidad.....	5 viv./Ha.
Usos incompatibles.....	Industrial
Parcela mínima.....	1000 m ²
Tipología.....	Aislada
Edificabilidad bruta.....	0.15 m ² /m ² .
Ocupación de parcela.....	20 %.
Altura máxima.....	II plantas. 7,00 m.

	Aprovechamiento bajo cubierta.
Aparcamiento.....	2 plazas por vivienda
Cesiones y reservas	Las marcadas por la Ley del Suelo. (Anexo del Reglamento de Planeamiento) y la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO,

1000

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

Arquitecto



PLAN PARCIAL

U.Ur.-15. ALDEHUELA DE LOS GUZMANES
"OESTE"

"OESTE"



Instrumento de ordenación.....	Plan Parcial
Uso global.....	Residencial
Superficie.....	27,80 Ha.
Densidad.....	5 viv./Ha.
Usos incompatibles.....	Industrial
Parcela mínima.....	1000 m ²
Tipología.....	Aislada
Edificabilidad bruta.....	0.15 m ² /m ² .
Ocupación de parcela.....	20 %.
Altura máxima.....	II plantas. 7.00 m.

	Aprovechamiento bajo cubierta.
Aparcamiento.....	2 plazas por vivienda
Cesiones y reservas	Las marcadas por la Ley del Suelo. (Anexo del Reglamento de Planeamiento) y la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo

en el Art. 22 del Reglamento del Plan de Empleo.

AYUNTAMIENTO DE CARREROS (Salamanca)
DILIGENCIA: PRESENTE DOCUMENTO A
LOS EFECTOS Y DE CONFORMIDAD
CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 10
DEL RGTO. DE PLANEACIÓN Y
DECRETO 215/78 DEL 2 DE MARZO

J O S E

A R R I B A S. ¹ Arquitecto

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.
altura aleros en naves: 5,50 m.
 cumbrera: 7,50 m.

condiciones especiales Viviendas: 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.

JOSE

ARRIBAS.

Arquitecto

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
tipologia naves cerradas.
altura aleros en naves: 5,50 m.
cubrera: 7,50 m.
condiciones especiales Viviendas: PROHIBIDA
distancia a nucleo de poblacion 500 m.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO

Parcela mínima la necesaria para la función
% ocupación no se fija
retranqueos 6 m.
afección de vallados a caminos 5 m. a eje
tipologia equipamiento y dotaciones de
iniciativa publica.
altura 2 plantas
7,50 m.
edificabilidad no se fija.
condiciones especiales Existirá informe justificativo de
necesidad de implantación.

JOSE

ARRIBAS.

Arquitecto



INDUSTRIAL AGROALIMENTARIA VINCULADA Y NO VINCULADA A LA PRODUCCION

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
tipologia naves industriales, oficinas,
secaderos.
altura aleros en naves: 5,50 m.
cumbrera 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 produccion 250 m.
distancia a nucleo de poblacion 500 m.

A R R I B A S.

Arquitecto

INDUSTRIAL EXTRACTIVA



Parcela mínima no se fija.
retranqueos 6 m.
afección de vallados a caminos 5 m. a eje
tipologia instalaciones técnicas necesarias y edificios auxiliares.
altura Edif. auxl. 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: incluirá control de vertidos.
distancia a nucleo de poblacion según normativa del sector

OTRAS INDUSTRIAS

Prohibido por existencia de polígonos industriales en el termino municipal y a menos de 25 km.

JOSE

ARRIBAS.

Arquitecto

PISCIFACTORIAS



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 m ² .
altura	aleros en naves: 5,50 m. cumbrera naves : 7,50 m.
condiciones especiales	Viviendas: prohibidas. Informe favorable de la Comisaría de Aguas.
distancia a núcleo de poblacion	según normativa sectorial
tramitacion	Plan Especial de Implantacion en suelo de regadio.

VIVIENDA UNIFAMILIAR

Prohibidas.

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

SERVICIO DE CARRETERAS



Parcela mínima	4.000 m ²
% 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 m ² /m ²
altura	aleros : 6,00 m. cumbrera: 7,50 m. dos plantas
condiciones especiales	Viviendas: vinculada a la explotación. Autorizada por la Comisión Provincial de Urbanismo. Superficie máxima 200 m ² 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.

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

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 mas del 10 % de la superficie construida de uso agropecuario y un maximo 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 poblacion de Cabrerizos.

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

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

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

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

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

Las edificaciones se ajustarán a las siguientes normas:

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

Las edificaciones se ajustarán a las siguientes normas:
Plano de
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DIRECCION: PRES. DE

LOS EJECUTIVOS Y

CON EL

DEL

EL

EL





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

PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS. P.I.

En la banda de proteccion, 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 la edificaciones a la normativa de la Ley de Carreteras y a la normativa de Suelo No Urbanizable Comun.

Se deberá proceder, en la redaccion 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.

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS (Salamanca)
 DILIGENCIA PRELIMINAR DEL DOCUMENTO A LOS EFECTOS DE LA CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 198 DEL REGLO. DE PLANEAMIENTO REAL DECRETO 2159/78 DEL 23 DE JUNIO.

EL SECRETARIO,

EL SECRETARIO,

Arquitecto

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 la vigente 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.

LOS DIRECTORES Y DE CONTO
CON LA PARTICIPACION DEL PLAN
DEL DICIEMBRE EN PLANEAMIENTO
DECRETO JUNTA DEL 23 DE JUNIO

EL SECRETARIO

Arquitecto

AYUNTAMIENTO - CABRERIZOS

AYUNTAMIENTO - CABRERIZOS

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 en cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aprobado por el Ayuntamiento de Madrid.

En Getafe, a 10 de mayo de 2018

DILIGENTE EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

CON LO DISPUESTO EN EL ART. 17 DEL RGTO. DE PLANEAMIENTO URBANO

DECRETO 217/2018 DEL 15 DE JUNIO

JOSEPH J. ARRIAS.



NN.SS. CABRERIZOS

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO DOT.



Edificabilidad global.....

0,2 m²/m

Usos permitidos.....

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

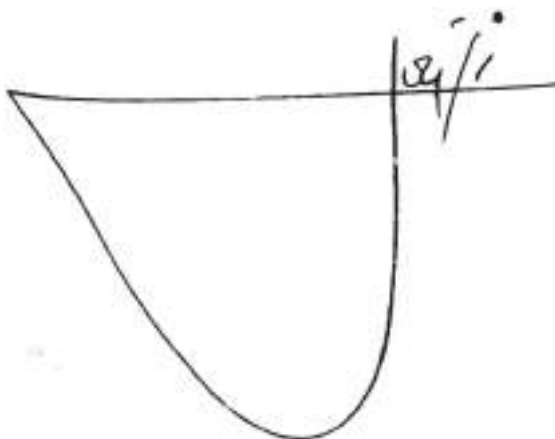
Condiciones de la edificación....

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.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be "Jose Arribas".

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

A second handwritten signature in dark ink, identical to the one on the left.

NN.SS. CABRERIZOS



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 PRECUACION 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

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

NN.SS. CABRERIZOS



con elementos de albañilería que garanticen su estabilidad y durabilidad, o bien se limpiarán de escombros y ruinas y se pondrán a disposición municipal para uso de aparcamiento, estableciendo los oportunos convenios entre la municipalidad y la propiedad. En todo caso, se evitará la acumulación de desperdicios y aguas en el interior de los solares por seguridad higiénica.

En caso de solares obtenidos por derribos, que posean sótanos, será obligatorio el vallado de características descritas y el prefecto 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 repondrá 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 fraquados de pavimentos de hormigón, pudiendo obligarse por el Ayuntamiento la señalización luminosa en

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

Arquitecto

períodos 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.- Defectos detectados.

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

Arquitecto





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 el 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.

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

Arquitecto



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 pormenorizada de los elementos estructurales afectos 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.

J O S E

A R R I B A S.

Arquitecto

NN.SS. CABRERIZOS



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 los 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= nº 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 si mismo la declaración de ruina.

JOSE

ARRIBAS

Arquitecto



V.- ORDENANZA SOBRE PROTECCION DE MEDIO AMBIENTE DE RUIDO Y SONIDOS

TITULO 1

Disposiciones generales.

Articulo 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.

Articulo 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.

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

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,

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

Arquitecto

NN.SS. CABRERIZOS



atendiendo a razones de analogía funcional 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 entiende 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

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



NN.SS. CABRERIZOS

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

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

Arquitecto

NN.SS. CABRERIZOS

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 independientes, 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

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



NN.SS. CABRERIZOS

6

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

NN.SS. CABRERIZOS

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.

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



NN.SS. CABRERIZOS



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 termino 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 incursos 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

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

NN.SS. CABRERIZOS

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.

2.1.2. De tres ruedas: 83 dBA.

2.3. Otros vehículos automóviles .

2.3.1. De dos ruedas.

2.3.11. 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.

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

NN.SS. CABRERIZOS



- 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 las 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.

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

Arquitecto



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.

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

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.



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

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

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

Arquitecto

1.- LICENCIAS URBANISTICAS.

Las licencias urbanísticas tienen por objeto el ejercicio de las facultades regladas de los Ayuntamientos en la intervención 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

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

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.

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

Arquitecto

NN.SS. CABRERIZOS



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

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

Arquitecto

NN.SS. CABRERIZOS

público lo exijan, el Ministro competente por razón de 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

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



NN.SS. CABRERIZOS

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

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

NN.SS. CABRERIZOS

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 suelo 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.

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

Arquitecto

NN.SS. CABRERIZOS

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.

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



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 técnicos (habitabilidad y Urbanismo) e primero del Secretario del Ayuntamiento y los segundos del Técnico Municipal o de la Diputación Provincial.



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



NN.SS. CABRERIZOS

C.- A la vista de los informes, el Ayuntamiento resolverá el expediente y en el caso que la resolución 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 período.

- 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 ctms. de diámetro, con una pendiente del 3% como mínimo, y el injerto a la red municipal se realizará mediante pozo registrable de 50 ctms. de diámetro, con resalto de 20 ctms. La reposición del vial se realizará con solera de hormigón de 20 ctms. sobre encachado 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.

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

Arquitecto



NN.SS. CABRERIZOS

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.

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

NN.SS. CABRERIZOS

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

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

Arquitecto

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.

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

NN.SS. CABRERIZOS



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.

[Handwritten signature]

1.2.5.- LICENCIA DE DEMOLICION.-

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

Arquitecto

[Handwritten signature]

NN.SS. CABRERIZOS

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.

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



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 relacionados 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.

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

- 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.

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



"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 Ayuntamiento y los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación o de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.



NN.SS. CABRERIZOS

21

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

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

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 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.

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

Arquitecto

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 la 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

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



Handwritten signature and a large, faint circular stamp, likely an official seal or registration mark.

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:

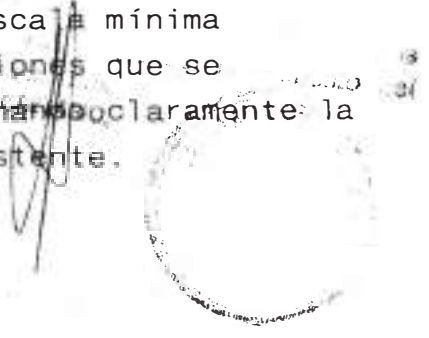
a.- Justificación de su procedencia, con referencia concreta a la Delimitación de Suelo Urbano, con Ordenanzas que la amparen y de la solución adoptada.

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

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



NN.SS. CABRERIZOS

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 del 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:

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

NN.SS. CABRERIZOS

Los proyectos de Urbanización tendrán por objeto la preparación de Suelo no urbanizado, como desarrollo de Estudios de Detalle, o en su caso, de esta Delimitación 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

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

Arquitecto

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 calzada, 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

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

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.

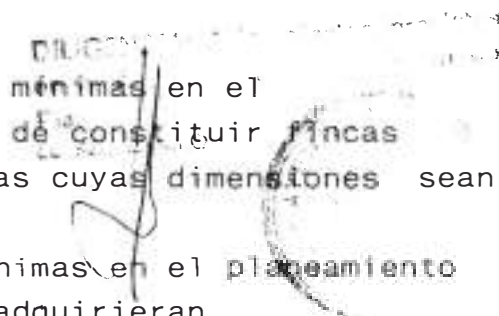
2.- Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

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.

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

Arquitecto



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;

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 edificare 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

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

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 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.)

DIL-
40-
19-1
42-1-1-1

"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

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

NN.SS. CABRERIZOS

31

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

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

Arquitecto

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 marcara, los defectos que se hubieran apreciado en el proyecto que formularen.

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 Órgano 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



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

Arquitecto

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 concurren 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 nueva 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.

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



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

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

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 regirá como sigue, en

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

aplicación de lo dispuesto en el art.26 L.S.:

"Art. 26.- Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico. El derecho al aprovechamiento urbanístico adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes."



1.- El/los propietario/os 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 32 del Reglamento y 4 a 7 de las Instrucciones complementarias para aplicación del Reglamento).

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



1.- SOLICITUD DE LICENCIA.-

Para la concesión de licencia municipal de actividades que figuren en el Nomenclátor 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:

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

- Contradicciones de la actividad con el planeamiento.

- Razones de incumplimiento de ordenanzas municipales.

- Existencia de actividad monopolizada por la municipal 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.

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

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

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

Arquitecto

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 aquélla.

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

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

Arquitecto

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

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Jose Arribas', written over the printed name in the footer.

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

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

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 instruyera 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

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

Arquitecto

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 concurriese 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 arrojase 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

ELABORADO POR: [Firma]
EN: [Firma]
F: [Firma]

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

Arquitecto

[Firma]

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 incoación, 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

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



EL SECRETARIO

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

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

Arquitecto

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 realicen 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:

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

Arquitecto

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 ala 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

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

Arquitecto

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.

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

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 Contenciosos-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.

EL SECRETARIO

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



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 hubieren 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

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

NN.SS. CABRERIZOS

(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

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

interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario 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