

DOCUMENTO para APROBACIÓN INICIAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 de las  
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES  
de MIRANDA DE AZÁN

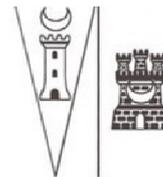
SITUACIÓN:

**MIRANDA DE AZÁN  
(SALAMANCA)**

PROPIEDAD:



**DIPUTACIÓN DE SALAMANCA  
(A.T.M., Arquitectura y Urbanismo)**



**AYUNTAMIENTO DE  
MIRANDA DE AZÁN**

ARQUITECTO:

**SANTIAGO HERNÁNDEZ GONZÁLEZ**

**JUNIO DE 2018**

## ÍNDICE

<b>1. MEMORIA INFORMATIVA</b>	<b>3</b>
1.1. OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	3
1.1.1. LA SENTENCIA Nº 1113 .....	3
1.1.2. INFORMES CHD.....	3
1.1.3. AJUSTES GRÁFICOS DE DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS .....	3
1.1.4. MODIFICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS .....	4
1.1.5. ORDENANZAS.....	4
1.2. REDACTOR.....	4
1.3. AUTOR DEL ENCARGO .....	5
1.4. ANTECEDENTES .....	5
1.5. EMPLAZAMIENTO.....	5
<b>2. MEMORIA VINCULANTE</b>	<b>6</b>
2.1. ELIMINACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL R-1 .....	8
2.2. AUTORIZACIONES EN PARCELAS DEL CASCO URBANO AFECTADAS POR LA ZONA DE FLUJO PREFERENTE Y ZONAS INUNDABLES .....	14
2.3. AJUSTES GRÁFICOS DE DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS .....	17
2.3.1. ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS A LA CARTOGRAFÍA ACTUAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO .....	17
2.3.2. CONSIDERACIÓN DE LAS SUPERFICIES REALES DE CADA CLASE DE SUELO .....	17
2.3.3. RECÁLCULO DE SUPERFICIES DE CADA CLASE DE SUELO .....	19
2.3.4. GESTIÓN URBANÍSTICA: ACTUACIONES AISLADAS .....	19
2.3.5. MODIFICACIÓN DE LÍMITE DE CASCO URBANO EN CAMINO ALDEAGALLEGA .....	20
2.3.6. CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE SUELO DE EQUIPAMIENTO A ZONA VERDE EN JARDINES DE PLAZA TORAL.....	22
2.3.7. ALTERACIONES EN LOS LÍMITES DE “LAS LIEBRES” .....	24
2.3.8. CORRECCIÓN DE DIFERENCIAS EN LA DELIMITACIÓN DEL SUNC-R1 “LOS GUIJOS” .....	27
2.4. MODIFICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS .....	30
2.4.1. ANCHURA CALLE MIRADOR .....	30
2.4.2. AMPLIACION DE MATERIALES DE ACABADOS .....	31
2.4.3. SUPERFICIES COMPUTABLES DE GARAJE .....	31
2.4.4. EXENCIÓN DE EDIFICABILIDAD EN SOLARES PEQUEÑOS .....	31
2.4.5. INDUSTRIAS AGROPECUARIAS USO AUTORIZABLE EN SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS .....	32
2.4.6. MODIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN DE VIVIENDAS DE TIPOLOGÍA TRADICIONAL .....	32
2.5. NUEVAS ORDENANZAS .....	34
2.5.1. CORRALES DOMÉSTICOS.....	34
2.5.2. CANALONES A VIA PÚBLICA .....	34
<b>3. INFORMES DE ALEGACIONES</b>	<b>35</b>
<b>4. INFORMES SECTORIALES</b>	<b>36</b>
<b>5. TRAMITACIÓN</b>	<b>37</b>
5.1. APROBACIÓN INICIAL.....	37
5.2. INFORMACIÓN PÚBLICA .....	38
5.3. INFORME DE LAS ALEGACIONES.....	39
5.4. APROBACIÓN PROVISIONAL .....	39
5.5. APROBACIÓN DEFINITIVA .....	40
5.6. ENTRADA EN VIGOR.....	40
5.7. PUBLICIDAD .....	40
5.8. OBLIGATORIEDAD .....	41
<b>6. ANEXO DOCUMENTACIÓN</b>	<b>42</b>
6.1. ANEXO 1: SENTENCIA Nº1113 DEL PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0001469/2014 .....	42
6.2. ANEXO 2: INFORME DE LA C.H.D. CON NÚMERO DE EXPEDIENTE OZP-20.830/15-SA.....	57
6.3. ANEXO 3: INFORME DE LA CHD CON NÚMERO DE EXPEDIENTE N/R: H-16142-18-SA .....	62
6.4. ANEXO 4: TABLA INICIAL Y TABLA MODIFICADA DE SUPERFICIES DEL PLANO OG-1.....	66
<b>7. LISTADO DE PLANOS</b>	<b>68</b>

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1. OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

En el presente documento se describe la Modificación Puntual Nº1 de las Normas Urbanísticas Municipales de Miranda de Azán (Salamanca).

El objeto principal de esta Modificación consiste en dar cumplimiento a los requerimientos recogidos en:

#### 1.1.1. LA SENTENCIA Nº 1113

1. La sentencia 1113 de fecha 14 de Julio de 2016 del Procedimiento Ordinario 0001469/2014 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Valladolid (Sección Segunda) del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, anulaba la aprobación del sector residencial R-1 en las NNUU. La presente modificación adapta el contenido de las NNUU al criterio dimanado de dicha sentencia.

#### 1.1.2. INFORMES CHD

1. En el Informe con número de Expediente OZP-20.830/15-SA emitido por el Área de Gestión del Dominio público Hidráulico de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Duero de fecha 2 de Marzo de 2016, se zonificaba un área de la Urbanización de los Guijos como inundable y por tanto sin posibilidad de construir en esa zona.
2. Tras consulta por parte de Alcaldía del alcance de la prohibición de edificación en casco urbano con afección por inundabilidad, se recibe nuevo informe N/R: H-16142-18-SA de fecha 22 de mayo de 2018, en el que se acotan las condiciones en las que se puede edificar. En edificación residencial se podrán disponer de usos residenciales a una cota no afectada por el flujo preferente o zona inundable.

Aprovechando la Modificación necesaria para ajustar las Normas Urbanísticas a la Sentencia y a los Informes antes citados, se han realizado además los siguientes cambios:

#### 1.1.3. AJUSTES GRÁFICOS DE DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS

- a. Ajuste de las Normas Urbanísticas a la cartografía digital actualizada y georreferenciada de la Dirección General del Catastro.
- b. Unificar el criterio de consideración de superficies de distintos ámbitos empleado en las zonas del término municipal con más de una clasificación o protección del suelo.
- c. Corregir algunos errores en el cálculo de superficies de cada una de las clases de suelo de todo el término municipal.
- d. Plano de existencias de servicios, actuaciones aisladas.
- e. Suelo de equipamiento a zona verde en plaza Toral.

- f. Incorporación de la modificación de los límites de los ámbitos del R2 “Las Liebres” y del SRAI “Las Liebres”, de manera que en un futuro próximo sean coherentes entre sí los contenidos del PE y de las NNUU.
  - i. Plan Especial “Las Liebres” modificación límite sector calle Claveles Acacias y Camino Mozárbez.
  - ii. Zona para depósito.
- g. Ampliar la delimitación de casco urbano tradicional a la calle camino de Aldeagallega, condicionada a la ejecución de una “Actuación Aislada”.
- h. Corregir las diferencias existentes en planos en lo concerniente a la delimitación del suelo Urbano en el Sector SUNC “Los guijos”. Inclusión del camino de Mozárbez dentro del suelo urbano de Los Guijos.

#### 1.1.4. **MODIFICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

- a. Modificar la anchura de la Calle Mirador resultando de 8.5 metros.
- b. Permitir la carpintería blanca en NNUU.
- c. Establecer como superficie de garaje no computable la de 50 m<sup>2</sup>
- d. Aumentar la edificabilidad en solares pequeños de 80 m<sup>2</sup> o 12 m. de fondo.
- e. Industrias agropecuarias, uso autorizable en suelo rústico con protección de infraestructuras
- f. Viviendas protegidas de tipología tradicional.

#### 1.1.5. **ORDENANZAS**

- a. Ordenanza de corrales domésticos. Limitaciones. No vacuno ni porcino. 20 conejos – 20 gallinas ponedoras, 8 ovino y caprino, 2 caballos.
- b. Prohibición de verter canalones a aguas residuales.

El ajuste de las Normas Urbanísticas a la Sentencia Judicial Nº1113 y a los Informes OZP-20.830/15-SA y N/R: H-16142-18-SA de la CHD, se propone mediante la modificación puntual de las Normas Urbanísticas de ámbito municipal, modificación que se ajustara a lo dispuesto en el Art. 58 de la Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León y todas sus modificaciones (LUCyL a partir de ahora) y al Art. 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004 de 29 de Enero) y todas sus modificaciones (RUCyL a partir de ahora).

Los cambios propuestos en el Planeamiento General los valoramos como modificación por entender que no estamos realizando una total reconsideración de la ordenación general que hubiera supuesto una Revisión de Normas.

## 1.2. REDACTOR

El arquitecto firmante de la presente Modificación Puntual de las NN.UU. Municipales de Miranda de Azán es D. Santiago Hernández González, Arquitecto domiciliado en la Avda. Alfonso IX de León Nº 59 Bajo, 37004 (Salamanca), colegiado nº 3.087 en el COAL y con N.I.F. 07.846.418-Z.



Santiago Hernández G.  
Estudio de Arquitectura e Ingeniería

Avda. Alfonso IX de León, 59 bajo. 37004 (Salamanca). Tfno y Fax: 923 121695. email: info@vitrubio.es



### 1.3. AUTOR DEL ENCARGO

---

El solicitante de la presente Modificación Puntual de las NN.UU. Municipales es el Ayuntamiento de Miranda de Azán, con domicilio en la Plaza del Toral s/n, 37187 Miranda de Azán (Salamanca).

### 1.4. ANTECEDENTES

---

Miranda de Azán es un municipio que cuenta con Normas Urbanísticas Municipales con aprobación definitiva en 2014.

Hasta la fecha han transcurrido unos 3 años, no habiéndose realizado ninguna Modificación Puntual.

La reciente revisión catastral del municipio, y la posibilidad de tratamiento del planeamiento urbanístico mediante tecnología GIS georreferenciada, hacen aconsejable una actualización de las Normas Urbanísticas Vigentes.

La sentencia 1113 de fecha 14 de Julio de 2016 del Procedimiento Ordinario 0001469/2014 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Valladolid (Sección Segunda) del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, anulaba la aprobación del sector residencial R-1 en las NNUU, siendo necesario adaptar el contenido de las NNUU al criterio dimanado de dicha sentencia.

En el Informe con número de Expediente OZP-20.830/15-SA emitido por el Área de Gestión del Dominio público Hidráulico de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Duero de fecha 2 de Marzo de 2016, se zonificaba un área de la Urbanización de los Guijos como inundable y por tanto sin posibilidad de construir en esa zona.

Tras consulta por parte de Alcaldía del alcance de la prohibición de edificación en casco urbano con afección por inundabilidad, se recibe nuevo informe N/R: H-16142-18-SA de fecha 22 de mayo de 2018, en el que se acotan las condiciones en las que se puede edificar. En edificación residencial se podrán disponer de usos residenciales a una cota no afectada por el flujo preferente o zona inundable.

### 1.5. EMPLAZAMIENTO

---

El ámbito de aplicación es todo el Término Municipal de Miranda de Azán, pues aunque los requerimientos de la Sentencia Nº1113 y de los informes de Confederación Hidrográfica del Duero afectan sólo a dos zonas concretas del Término Municipal (zona de ensanche junto al casco urbano y al Sector UNC-R1 "Los Guijos"), la actualización de las Normas a la Cartografía Catastral y la adaptación de los parámetros urbanísticos afecta a todo el Término Municipal.

## 2. MEMORIA VINCULANTE

---

En el presente documento se proponen las siguientes modificaciones respecto las Normas Vigentes, que se describirán pormenorizadamente en los capítulos que siguen:

1. **Eliminación del Sector de Suelo Urbanizable Residencial R-1** según el Fallo Primero de la Sentencia N°1113. (Anexo 1)
2. **Autorizaciones en parcelas de Casco Urbano** afectadas por la Zona de Flujo Preferente y zonas inundables, según informes de la CHD (Anexos 2 y 3).
3. **Ajustes gráficos de delimitación de ámbitos:**
  - a) Adaptación de las Normas Urbanísticas a la Cartografía actualizada de la Dirección General del Catastro, con ámbito de aplicación todo el Término Municipal.
  - b) Unificar el criterio de consideración de superficies de distintos ámbitos empleado en las zonas del término municipal con más de una clasificación o protección del suelo. Consideración de las superficies reales de cada una de las diferentes clases de suelo existentes, respetando los solapes existentes en algunas zonas del término afectadas por más de una protección.
  - c) Recálculo de las superficies de cada una de las clases de suelo una vez eliminado el Sector de Suelo Urbanizable Residencial R-1 y tras la adaptación a la nueva cartografía Catastral.
  - d) Plano de existencias de servicios, actuaciones aisladas
  - e) Cambio de calificación de suelo de equipamiento a zona verde en jardines de plaza Toral.
  - f) Incorporación de la modificación de los límites de los ámbitos del R2 “Las Liebres” y del SRAI “Las Liebres”, de manera que en un futuro próximo sean coherentes entre sí los contenidos del Plan Especial “Las Liebres” y las NNUU.
    - i. Plan Especial “Las Liebres” modificación límite sector calle Claveles Acacias y Camino Mozárbez
    - ii. Zona para depósito.
  - g) Ampliar la delimitación de casco urbano tradicional a la calle camino de Aldeagallega, condicionada a la ejecución de una “Actuación Aislada”

- h) Corrección de las diferencias existentes entre los Planos de Ordenación General y los planos de Ordenación Detallada en lo concerniente a la delimitación del Suelo Urbano en el ámbito del Sector de Suelo Urbano No consolidado “Los guijos”.

En cuanto a la presentación de los planos, se ha optado por un tamaño menor de planos para facilitar la consulta y localización de los elementos de consulta, manteniendo las escalas.

#### 4. **Modificación de parámetros urbanísticos:**

- a) Anchura Calle Mirador a 8.5 metros.
- b) Permitir la carpintería blanca en NNUU.
- c) Superficie de garaje no computable hasta 50 m<sup>2</sup>
- d) Aumento de la superficies de solar exentos de considerar la edificabilidad en solares de 80 a 120 m<sup>2</sup>.
- e) Industrias agropecuarias, uso autorizable en suelo rústico con protección de infraestructuras
- f) Viviendas protegidas de tipología tradicional.

#### 5. **Ordenanzas:**

- a) Corrales domésticos. Limitación del número de animales para poder ser considerado como corral doméstico. Se estimará como límite máximo 20 conejos, 20 gallinas ponedoras, 8 ovino y caprino, 2 caballos. NO se permitirán vacuno ni porcino.
- b) Prohibición de verter canalones a la red de aguas residuales.

## 2.1. ELIMINACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL R-1

En las Normas Urbanísticas, se incluía un sector de Suelo Urbanizable Residencial denominado R-1 ubicado junto al caso urbano de Miranda de Azán, al Sur y al Oeste del mismo.

Este Sector presenta los siguientes linderos:

- Al Norte: ....Con el Casco Urbano de Miranda de Azán y suelo de Protección Natural de Prados y Riberas.
- Al Este: .....Con Sector de Suelo Urbano No Consolidado "Los Guijos" y Casco Urbano.
- Al Sur: .....Con suelo Rústico Común, Suelo Rústico de Protección Especial por Riesgos y Dominio Público Hidráulico del Regato Caganchales.
- Al Oeste:....Con suelo Rústico Común y Suelo Rústico de Protección Especial por Riesgos del Regato Caganchales.

Las características del sector R-1 en las Normas Urbanísticas son las que se indican:

### Sector R1:

Superficie neta:	123.420 m <sup>2</sup> .
Dotación general adscrita (ampliación del cementerio):	1.576 m <sup>2</sup> .
Superficie bruta:	124.996 m <sup>2</sup> .
Uso predominante:	Residencial.
Usos compatibles:	Terciario y Equipamiento.
Usos prohibidos:	Industrial y Agropecuario.
Edificabilidad neta:	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Densidad máxima neta de viviendas:	16 viviendas/ha.
Densidad mínima neta:	10 viviendas/ha.
Plazo para la adecuación de la ordenación detallada:	2 años, salvo que se presente durante la tramitación de estas NUM.
30% de la edificabilidad residencial para viviendas de protección pública.	
Se deberán tener en cuenta las conclusiones obtenidas en el estudio Hidrológico-Hidráulico de los arroyos Caganchales y Fuente de la Porra en lo relativo a la inundabilidad.	

En el Fallo Primero de la Sentencia Nº1113 se declaraba nulo de pleno derecho el Acuerdo de 30 de Septiembre de 2014 de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca por el que se aprobaba definitivamente las Normas Urbanísticas Municipales de Miranda de Azán, únicamente en cuanto a la clasificación de Suelo Urbanizable del Sector R-1 Residencial, que en este aspecto quedaba sin efecto.

Acatando el fallo de la Sentencia, en la presente Modificación Puntual Nº1 se ha procedido a eliminar este Sector de Suelo Urbanizable Residencial, reclasificándose la zona como Suelo Rústico Común excepto la zona próxima al Regato Caganchales que tendrá la Protección Natural de Dominio Público Hidráulico (Cauce determinado por la máxima crecida ordinaria) y la Protección Especial por Riesgos (Zona de Policía de 100 metros desde el Dominio Público Hidráulico).

En los Fundamentos de Derecho de la Sentencia Nº1113 (puntos 2º.c y 3º) se hace referencia a la superficie del Sector de Suelo Urbanizable Residencial R-1: En ambos casos, la superficie contemplada en la Sentencia se corresponde con la superficie bruta de todo el sector (124.996 m²).

Sin embargo, esta superficie engloba los 123.420 m² de la superficie neta del Sector de Suelo Urbanizable Residencial y los 1.576 m² de Dotaciones Generales adscritas correspondiente a la ampliación del cementerio. Ésta última se ubica en Suelo Rústico y debe mantenerse.

Por tanto, de la superficie eliminada del Sector de Suelo Urbanizable Residencial R-1 se excluye la superficie de la Dotación General adscrita del Cementerio.

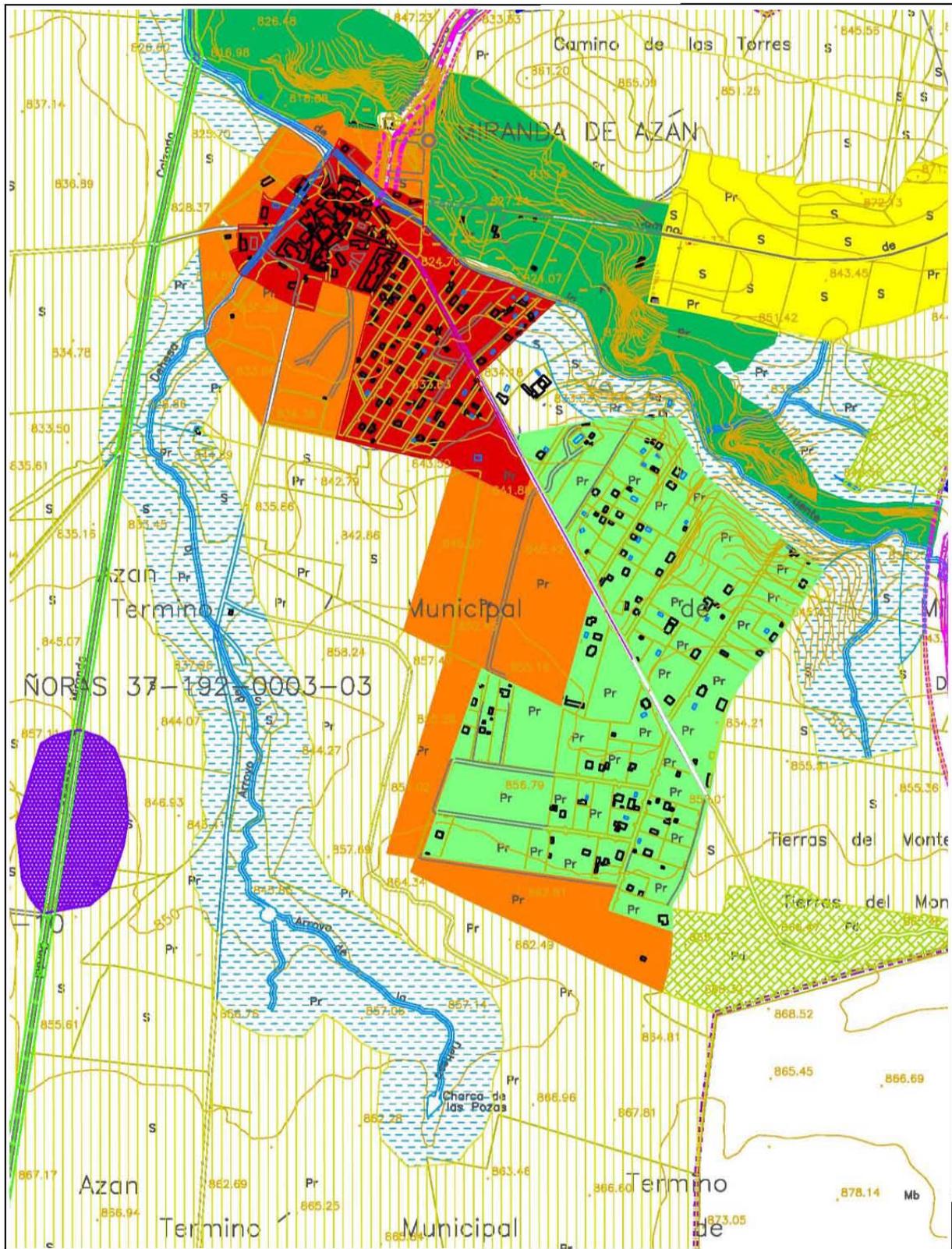
Los planos modificados que recogen esta circunstancia son:

- Plano OG-1: Ordenación General: 1 – Clasificación de Suelo. Término Municipal.
- Plano OG-2: Ordenación General: 2 – Sectores y Dotaciones. Término Municipal.
- Plano OG-3: Ordenación General: 3 – Clasificación, Dotaciones y Catálogo.  
(Núcleo Urbano).

En la Memoria de las Normas, todo lo referente al Sector de Suelo Urbanizable Residencial R-1 queda sin efecto.

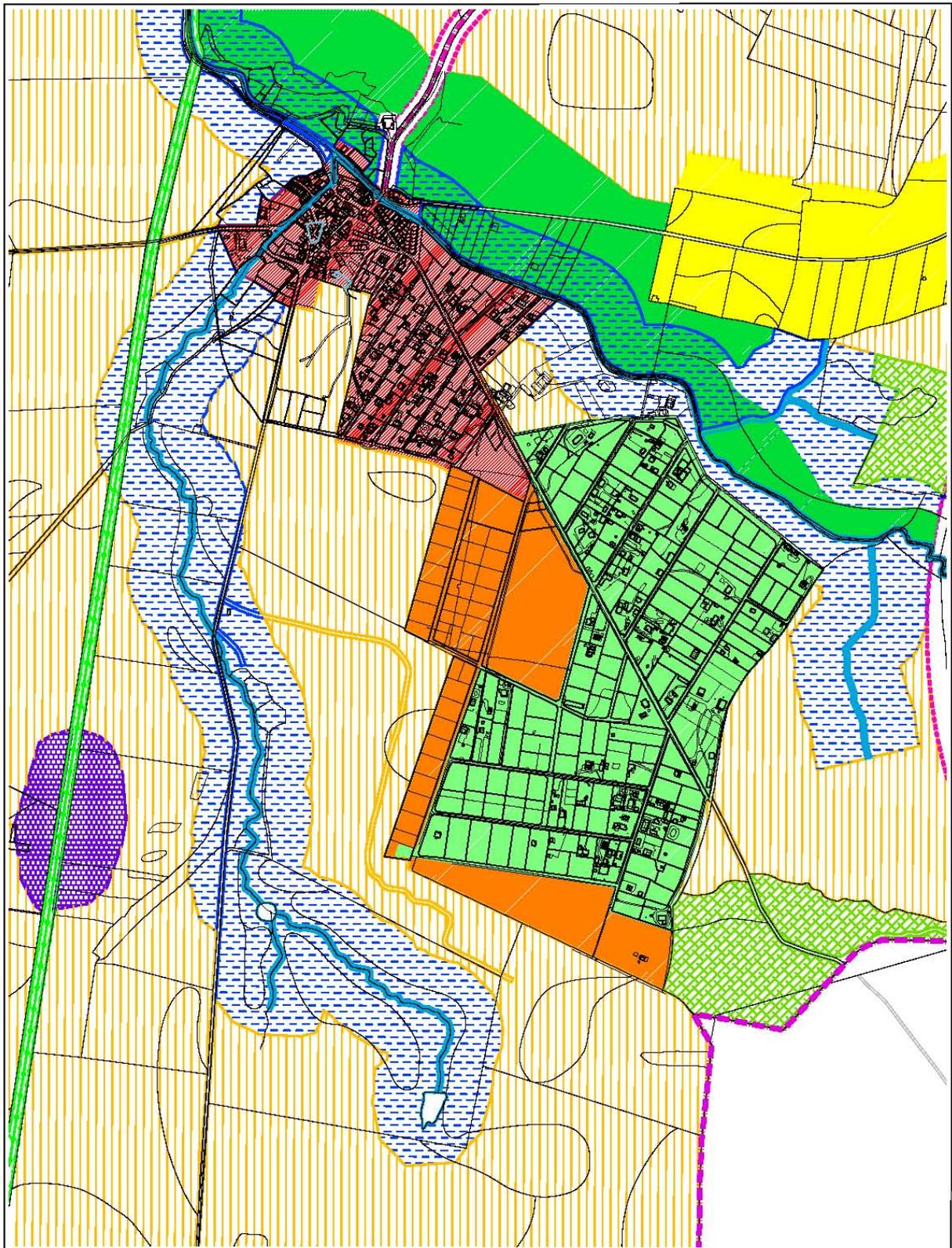
Se adjunta en el **ANEXO 1** copia de la Sentencia Nº1113.

A continuación se acompañan planos con el estado previo y el estado reformado una vez eliminado el Sector R-1.



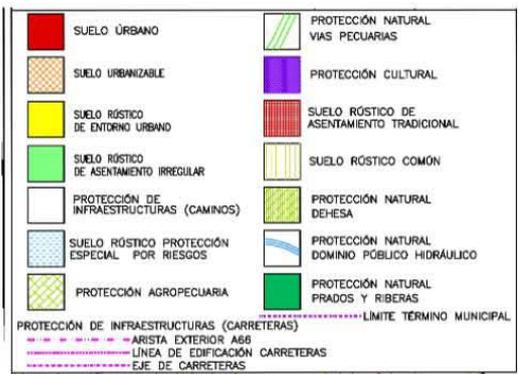
ESTADO ACTUAL. ORDENACIÓN GENERAL

ESCALA 1/10.000



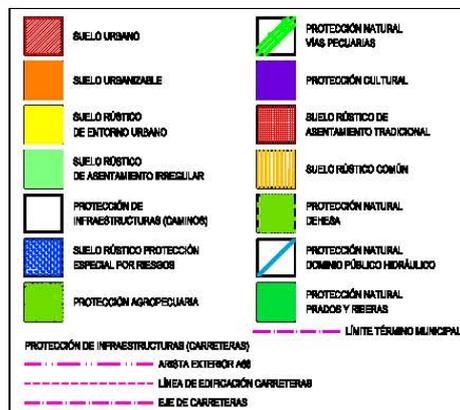
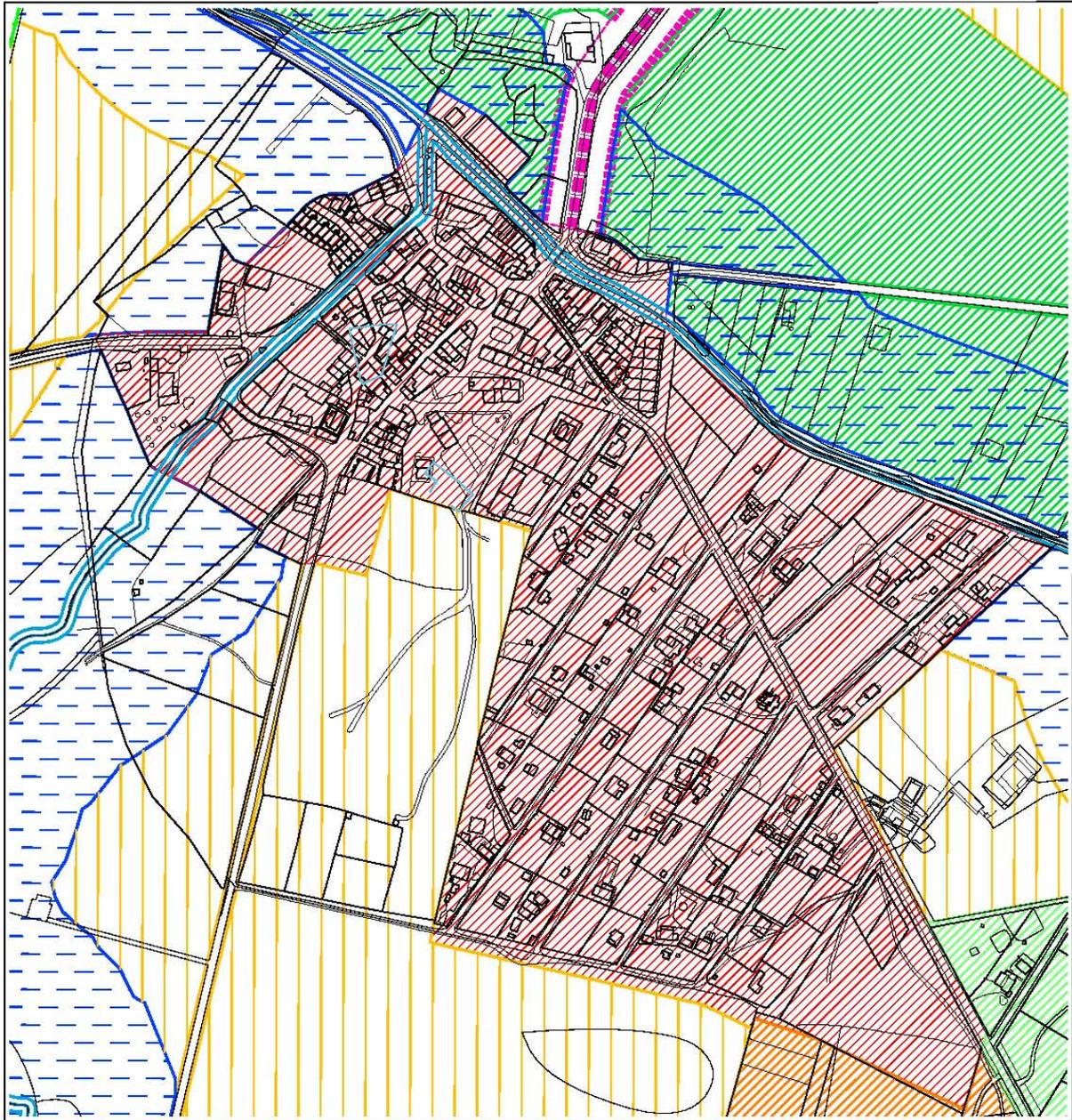
ESTADO MODIFICADO. ORDENACIÓN GENERAL

ESCALA 1/10.000



ESTADO ACTUAL. ORDENACIÓN GENERAL

ESCALA 1/4.000



ESTADO MODIFICADO. ORDENACIÓN GENERAL

ESCALA 1/4.000

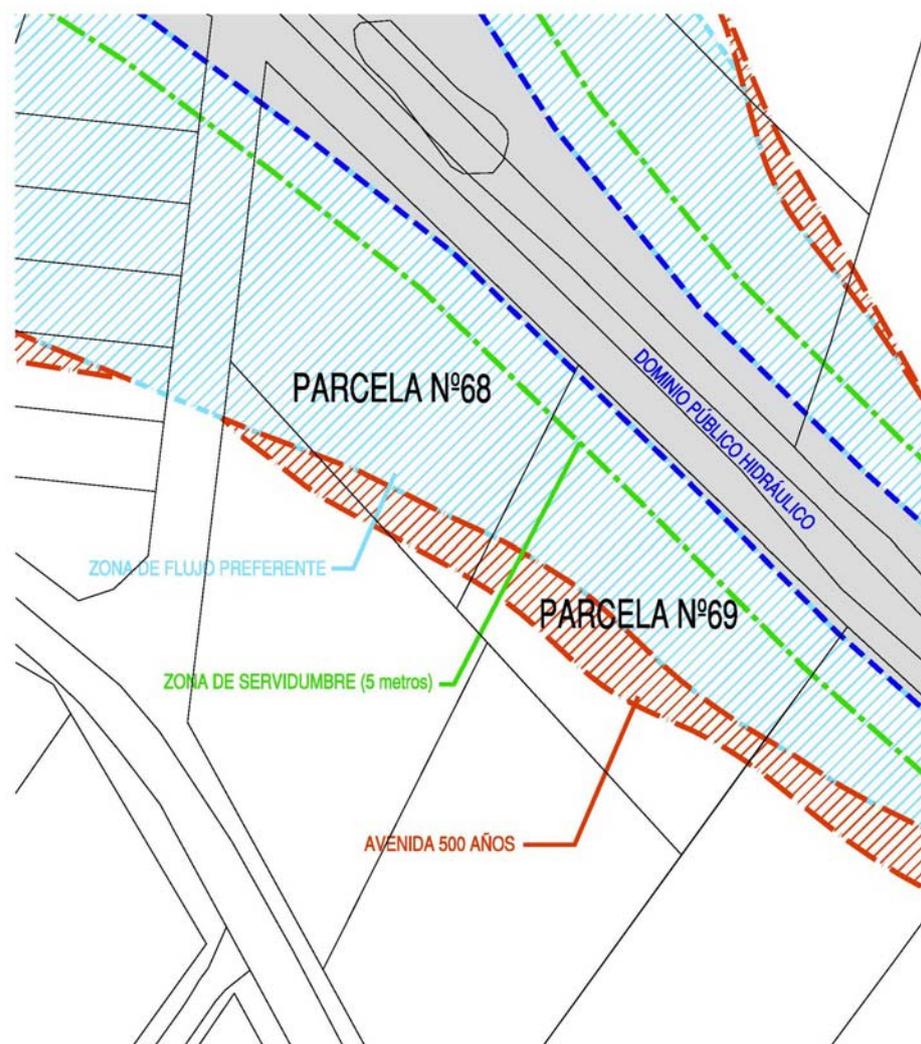
## 2.2. AUTORIZACIONES EN PARCELAS DEL CASCO URBANO AFECTADAS POR LA ZONA DE FLUJO PREFERENTE Y ZONAS INUNDABLES

Con fecha 28 enero de 2016 se aprobó inicialmente el Proyecto de Actuación Integrada con Determinaciones Completas de Reparcelación y Urbanización del SUNC “Los Guijos”.

Este Sector linda al Norte con el regato “Fuente de la Porra”, existiendo varias parcelas del sector ubicadas próximas al mismo.

En dicho Proyecto se incluía la reparcelación completa de todo el Sector de Suelo Urbano No consolidado “Los Guijos”.

El Área de Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Duero, una vez consultado el Proyecto de Actuación Integrada, emitió un informe con fecha 2 de Marzo de 2016 con número de Expediente OZP-20.830/15-SA en el que no se autorizan las obras de urbanización del Sector “Los Guijos” como consecuencia de la existencia de una parcela situada casi íntegramente en la Zona de Flujo Preferente (parcela N° 68) y otra parcela afectada en un 50% por la Zona de Flujo Preferente (parcela N°69), tal y como se observa en la siguiente imagen:



Con fecha 22 de mayo de 2018, el Área de Gestión Medioambiental e Hidrología de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Duero emitió informe con número de expediente N/R: H-16142-18-SA estableciendo la posibilidad de conceder autorización en casco urbano en zonas de flujo preferente y zonas inundables en relación con las obras de rehabilitación, reconstrucción y nueva planta.

En dicho informe, dentro de la zona de flujo preferente y zonas inundables se permiten las construcciones de carácter residencial de tal forma que se dispongan a una cota tal que no se vean afectadas por la avenida con periodo de retorno de 500 años.

Se adjunta copia del informe OZP-20.830/15-SA en el **ANEXO 2**.

Se adjunta copia del informe N/R: H-16142-18-SA en el **ANEXO 3**, en el cual se determina que en referencia a las obras dentro de **suelos en situación básica de suelo urbanizado**, la normativa vigente establece lo siguiente:

**Dentro de la zona de flujo preferente:** Se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los requisitos expuestos en el **art. 9º ter.1** :

- a) **No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.**
- b) Que **no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo**, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.
- c) Que **no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno** (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.
- d) Que **no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales** donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.
- e) Que **no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.**

f) **Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente** y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

**Dentro de la zona inundable:** Podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo siguiente:

a) **Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años**, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) **Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales** tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares.

Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

En cualquier circunstancia, y en caso de necesidad, el promotor deberá suscribir una **declaración responsable** en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, así como el certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente o zona inundable.

## **2.3. AJUSTES GRÁFICOS DE DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS**

### **2.3.1. ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS A LA CARTOGRAFÍA ACTUAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO**

Se ha sustituido y reajustado toda la antigua cartografía empleada en las Normas vigentes por la nueva cartografía obtenida de la Dirección General del Catastro, con el consiguiente encaje de todos los parámetros y delimitaciones urbanísticas a esta nueva cartografía.

Con esta adaptación, las superficies de las diferentes clases de suelo han sufrido variaciones que se reflejan en los planos.

De igual manera, la superficie total del Término Municipal ha sufrido un reajuste de un 0,08% (24.101.313 m<sup>2</sup> finales frente los 24.083.220 m<sup>2</sup> considerado en las Normas).

Se aportan tablas de superficies de partida y las consideradas finalmente en la presente modificación, incluidas en el **ANEXO 4**.

Se han modificado los siguientes planos en los que se hace referencia a las superficies de los diferentes sectores de suelo:

- Plano OG-1: Ordenación General: 1 – Clasificación de Suelo. Término Municipal.
- Plano OG-2: Ordenación General: 2 – Sectores y Dotaciones. Término Municipal.
- Plano OG-3: Ordenación General: 3 – Clasificación, Dotaciones y Catálogo. (Núcleo Urbano).

Se ha optado por presentar los planos con un formato y tamaño más cómodos para su consulta. Para ello, se ha optado por maquetarlos con un tamaño máximo de 950x610.

### **2.3.2. CONSIDERACIÓN DE LAS SUPERFICIES REALES DE CADA CLASE DE SUELO**

Al ajustar los parámetros y delimitaciones urbanísticas a la nueva cartografía, se ha procedido a recalcular las nuevas superficies de cada clase de suelo en todo el Término Municipal.

El criterio empleado ha sido el de considerar la superficie real existente de cada tipo de suelo, independientemente de si está solapado con otro tipo de suelo o no compartiendo varias calificaciones.

La consecuencia inmediata es que la suma total de todos los tipos de suelo supera la superficie del término municipal, por lo que introducimos en la tabla el concepto de Ajuste por superficie solapada, que es la diferencia negativa entre suma de superficies totales y superficie real del término.

Los solapes existentes entre distintos tipos de suelo en todo el Término

1. Protección Cultural y Asentamiento Tradicional.
2. Protección Infraestructuras y Protección Natural del Dominio Público Hidráulico.
3. Protección Natural Prados y Riberas y Protección Natural Dominio Público Hidráulico.
4. Protección Especial por Riesgos y Protección Agropecuaria
5. Protección Especial por Riesgos y Asentamiento Irregular
6. Protección Especial por Riesgos y Protección Cultural
7. Protección Especial por Riesgos y Protección Natural Dehesa
8. Protección Especial por Riesgos y Protección Natural Prados y Riberas
9. Suelo Urbanizable y Protección Infraestructuras

Se han actualizado las tablas de superficies incluidas en los planos:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. RESUMEN DE SUPERFICIES						
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	%
URBANO	S.U. CONSOLIDADO	77.342	37,34			
	S.U. NO CONSOLIDADO	129.804	62,66			
	<b>TOTAL URBANO</b>			<b>207.146</b>	<b>100,00</b>	<b>0,86</b>
URBANIZABLE	USO RESIDENCIAL	186.352	55,77			
	USO INDUSTRIAL	147.806	44,23			
	<b>TOTAL URBANIZABLE</b>			<b>334.158</b>	<b>100,00</b>	<b>1,39</b>
RÚSTICO	Protección Natural Dehesa	1.348.680				
	Protección Agropecuaria	1.139.105				
	Protección Natural Prados y Riberas	1.336.951				
	HÁBITAT	3.824.736	86,39			
	PROTECCIÓN NATURAL VÍAS PECUARIAS	350.768	7,92			
	PROTECCIÓN NATURAL D.P. HIDRÁULICO	251.595	5,68			
	<b>TOTAL PROTECCIÓN NATURAL</b>	<b>4.427.099</b>	<b>100,00</b>		<b>17,47</b>	
	<b>TOTAL PROTECCIÓN CULTURAL</b>	<b>1.829.350</b>	<b>100,00</b>		<b>7,22</b>	
	<b>TOTAL PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>765.934</b>	<b>100,00</b>		<b>3,02</b>	
	Protección Especial Riesgos (Policía CHD)	3.931.025				
	<b>TOTAL PROTECCIÓN ESPECIAL</b>	<b>3.931.025</b>	<b>100,00</b>		<b>15,51</b>	
	<b>TOTAL RÚSTICO COMÚN</b>	<b>13.659.061</b>	<b>100,00</b>		<b>53,91</b>	
	TOTAL ASENTAMIENTO TRADICIONAL	41.416	100,00		0,16	
<b>TOTAL RÚSTICO ENTORNO URBANO</b>	<b>256.419</b>	<b>100,00</b>		<b>1,01</b>		
<b>TOTAL RÚSTICO ASENTAMIENTO IRREGULAR</b>	<b>428.275</b>	<b>100,00</b>		<b>1,69</b>		
<b>TOTAL RÚSTICO</b>				<b>25.338.579</b>	<b>100,00</b>	<b>105,13</b>
SOLAPES (Entre suelos con protección)		-1.778.570				
	<b>TOTAL SOLAPES</b>			<b>-1.778.570</b>		<b>-7,38</b>
<b>TOTAL TÉRMINO</b>				<b>24.101.313</b>	<b>100,00</b>	

Se han corregido también varios errores en las sumas de superficies y de porcentajes que no coincidían.

### **2.3.3. RECÁLCULO DE SUPERFICIES DE CADA CLASE DE SUELO**

Según indicaba la Sentencia Nº1113, se ha eliminado el Sector de Suelo Urbanizable Residencial R-1, pasando a clasificarse como suelo Rústico Común y las márgenes del regato "Caganchales" hasta el casco urbano ha pasado a Protección Natural del dominio Público Hidráulico y Suelo Rústico con Protección Especial por Riesgos, tal y como se refleja en el plano OG-1.

Esta modificación ha supuesto una variación importante en las superficies de los terrenos afectados:

- Suelo Urbanizable Residencial
- Suelo Rústico Común
- Suelo Protección Natural del Dominio Público Hidráulico
- Protección Especial por Riesgos

### **2.3.4. GESTIÓN URBANÍSTICA: ACTUACIONES AISLADAS**

Se plantea en plano adjunto actuaciones aislada prevista para ser ejecutada en la calle Camino de Aldeagallega, junto al casco urbano consolidado.

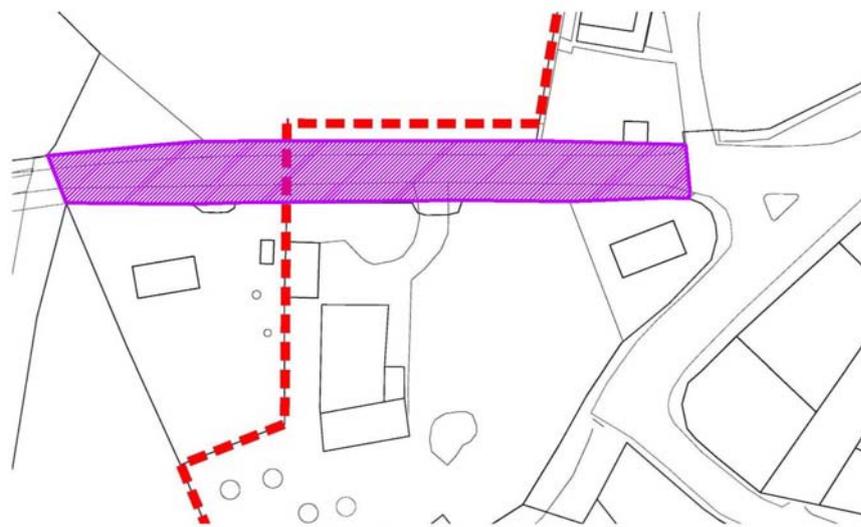
Las que se plantean son actuaciones aisladas de urbanización de este camino hasta la parcela.

Las actuaciones aisladas pueden ser de iniciativa pública o privada.

Las actuaciones de gestión pública que pueden ejecutarse en cualquier clase de suelo: obras públicas ordinarias, expropiación y ocupación directa.

Las actuaciones de urbanización sirven para completar la urbanización del suelo urbano consolidado.

Las Administraciones públicas pueden desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas para ejecutar los sistemas generales y las demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos de suelo.



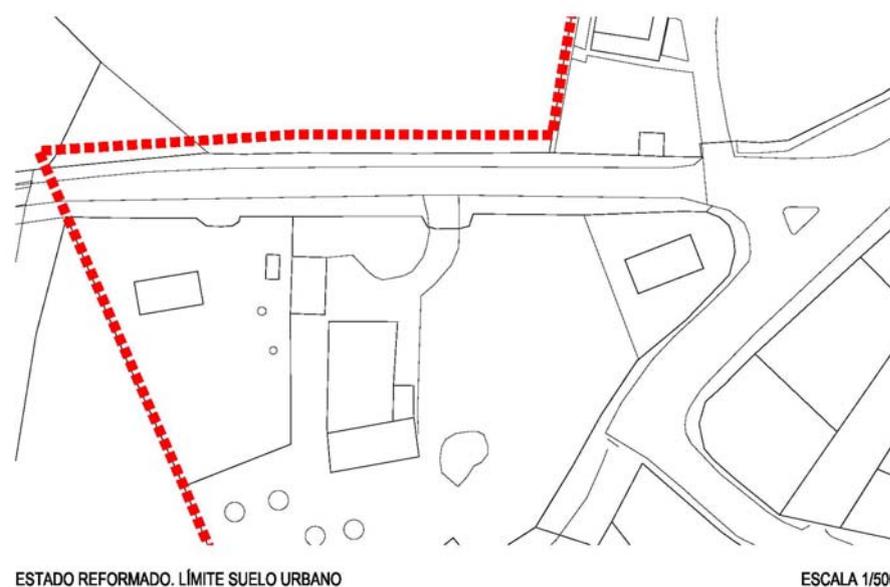
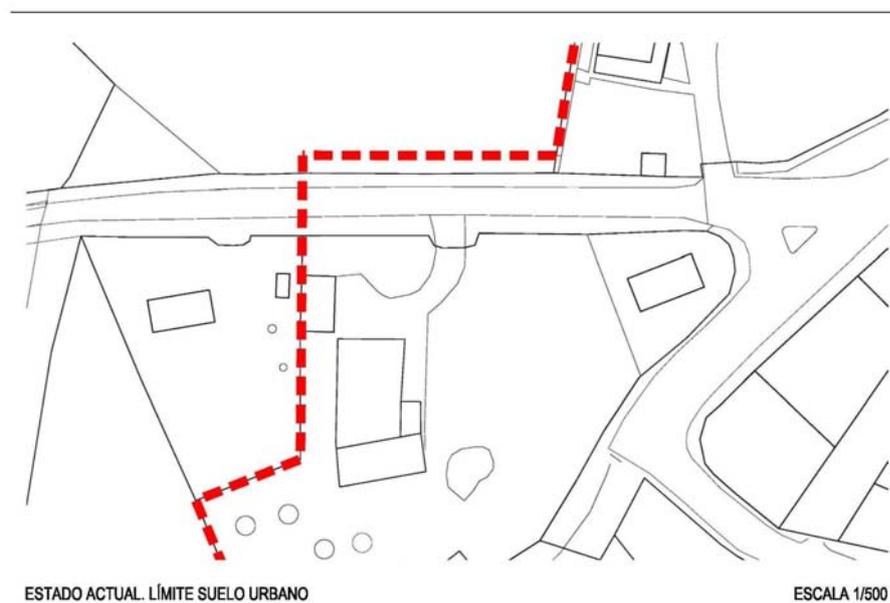
ACTUACIÓN AISLADA

### 2.3.5. MODIFICACIÓN DE LÍMITE DE CASCO URBANO EN CAMINO ALDEAGALLEGA

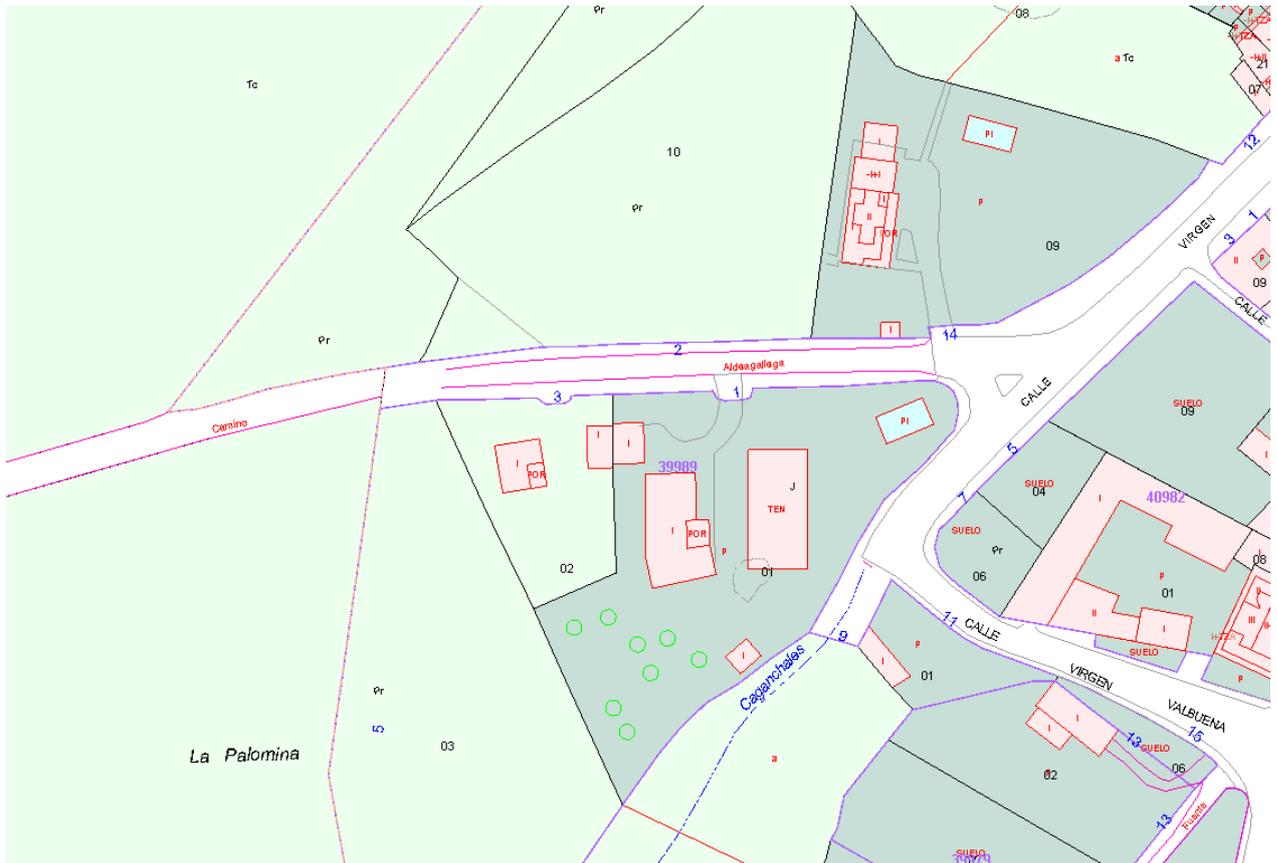
El camino de Aldeagallega da servicio a dos parcelas (3998901TL7239N0001MA y 3998902TL7239N0001OA ) de la misma manzana 39989. La segunda de las parcelas, con dirección catastral camino de Aldeagallega 3, tiene construida una vivienda. El suministro de agua y abastecimiento se hace a través de la parcela primera.

Ambas parcelas están integradas en la trama urbana. Aunque la existencias de servicios está a 81 m (superando los 50 m que señala el Reglamento de Urbanismo de CyL, se incluye dentro de esta modificación una Actuación Aislada que prevé la urbanización de la calle Camino de Aldeagallega hasta la parcela afectada.

La condición de solar de esta parcela quedará acreditada con la ejecución de esta Actuación.



Modificación Puntual Nº1 de las Normas Urbanísticas Municipales de Miranda de Azán



Situación Catastral



Vista aérea





### **2.3.7. ALTERACIONES EN LOS LÍMITES DE “LAS LIEBRES”**

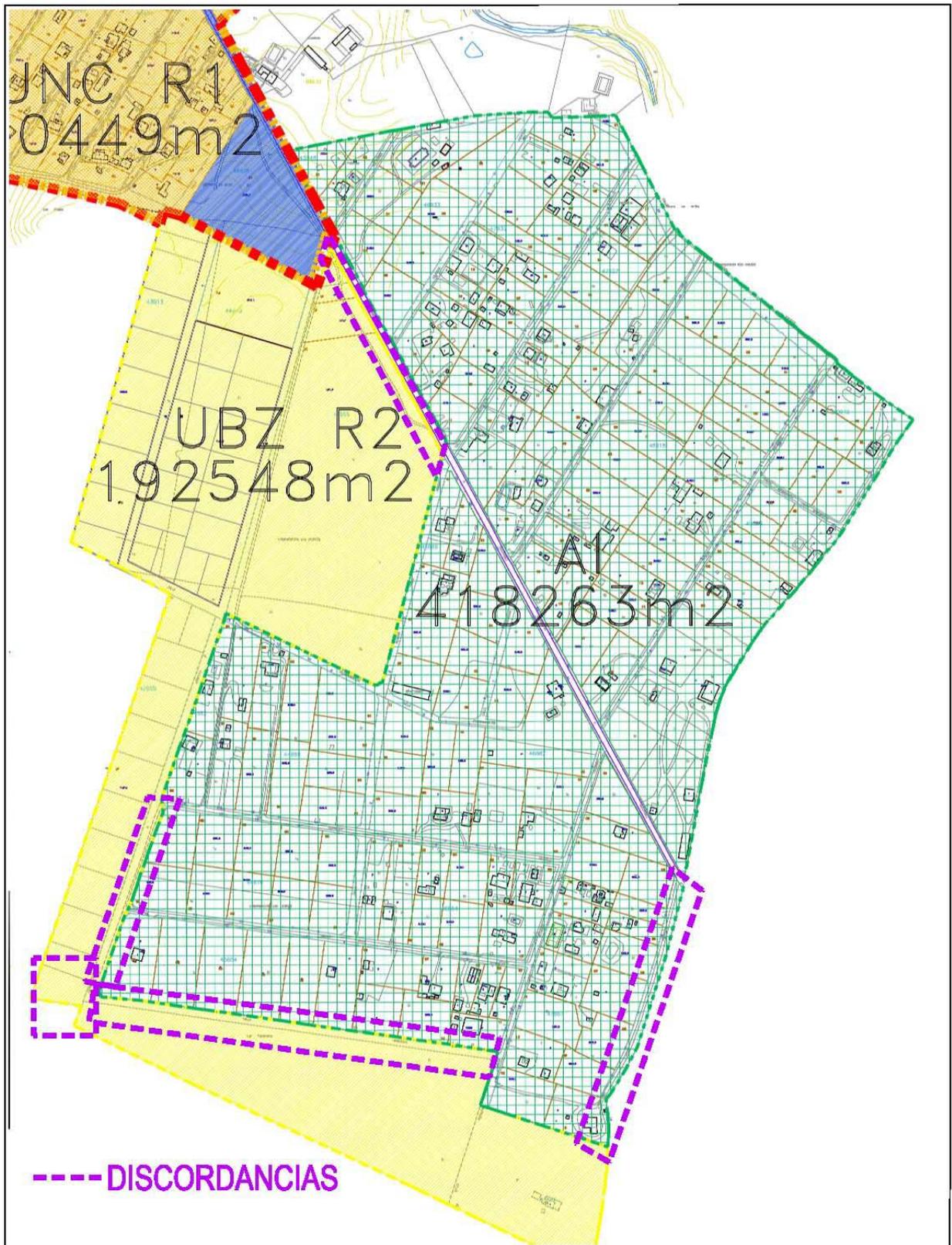
Se incorpora la modificación de los límites de los ámbitos del R2 “Las Liebres” y del SRAI “Las Liebres”, de manera que en un futuro próximo sean coherentes entre sí los contenidos del Plan Especial “Las Liebres” y las NNUU.

En especial, la delimitación de la calle Amapolas, fuera del sector de las liebres gráficamente, pero realmente incorporada a él, se regulariza mediante la modificación de los bordes del sector. El Plan Especial redactado recoge ya esta inclusión por lo que las NNUU deberían actualizarse.

Lo mismo ocurre con las calles Claveles, Acacias y Camino de Mozárbez. Su inclusión en el sector favorece la gestión urbanística del Plan Especial.

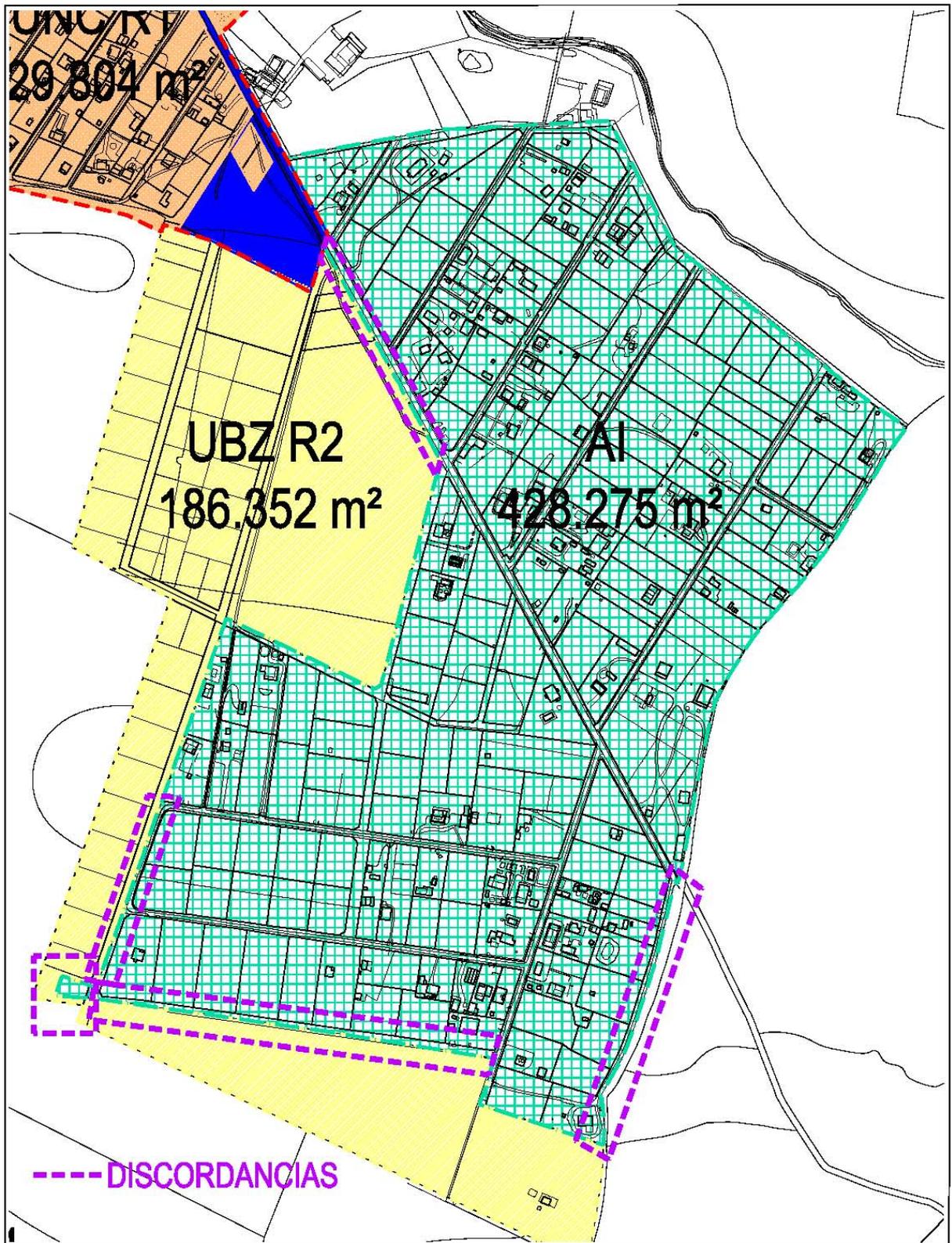
El Plan Especial contempla la ubicación de un depósito de agua por gravedad en una zona que actualmente está fuera del ámbito del sector R2 “Las Liebres”, concretamente en el SRAI “Las Liebres”. Este cambio de clasificación es aconsejable siempre que el propietario o propietarios del sector SRAI “Las Liebres” consientan por escrito y mediante asiento registral en tal circunstancia.

Se adjuntan planos con el estado actual y el modificado.



ESTADO ACTUAL. ORDENACIÓN GENERAL. LAS LIEBRES

ESCALA 1/5.000



ESTADO MODIFICADO. ORDENACIÓN GENERAL. LAS LIEBRES

ESCALA 1/5.000

### 2.3.8. CORRECCIÓN DE DIFERENCIAS EN LA DELIMITACIÓN DEL SUNC-R1 “LOS GUIJOS”

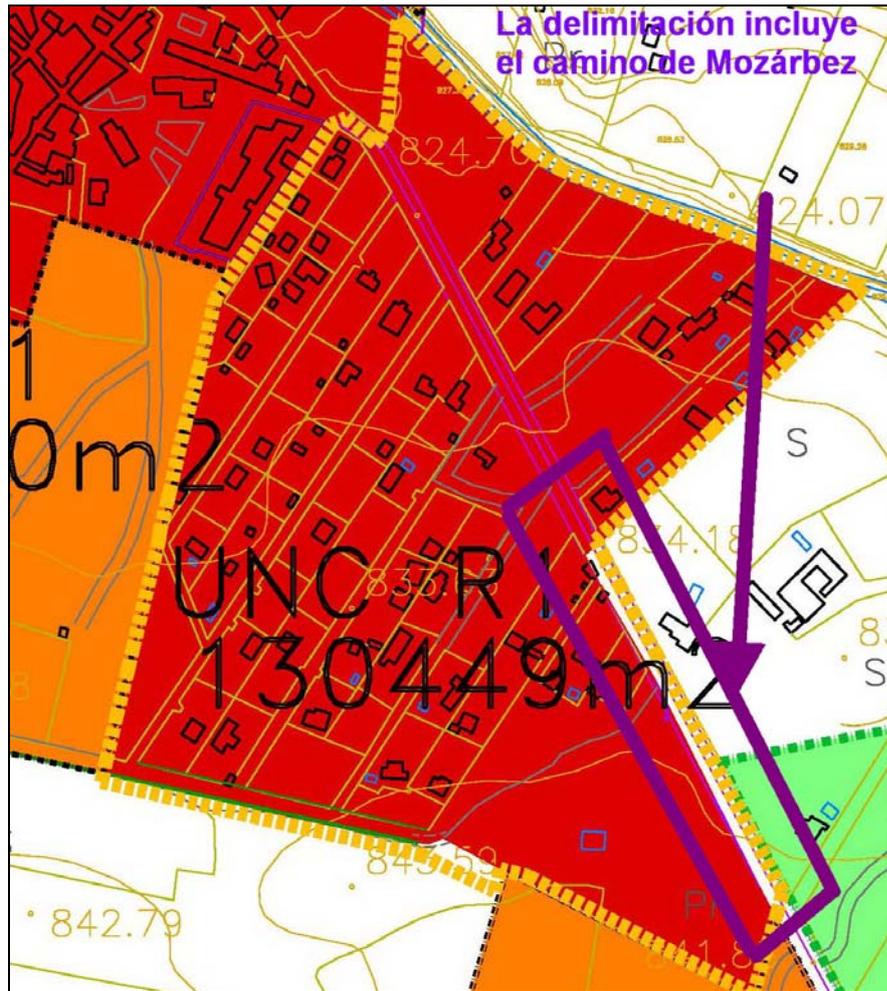
Se ha comprobado la existencia de discrepancias entre varios documentos gráficos relacionada con la delimitación del Sector de Suelo Urbano No Consolidado.

En el Plano OG-1 la delimitación del Suelo Urbano del Sector de los Guijos” excluye el camino de Mozárbez en el tramo coincidente con la parcela N°67 tal y como se muestra:



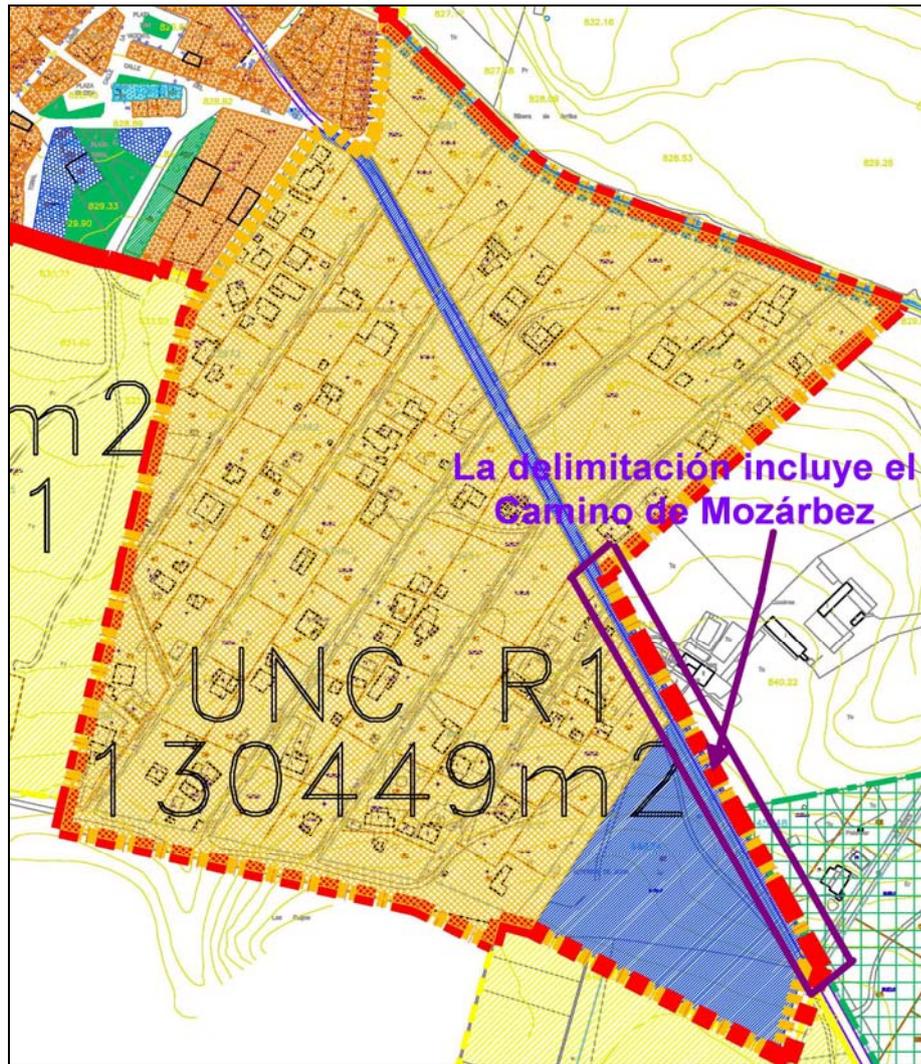
PLANO OG-1 NNUU

En el plano OG-2 la línea que delimita el Suelo urbano del Sector de “Los Guijos” sí incluye el camino de Mozárbez en al tramo coincidente con la parcela N°67, cosa que no ocurre con el sombreado correspondiente al suelo Urbano.



PLANO OG-2 NNUU

En el plano OG-3 la delimitación del suelo urbano del Sector de los Guijos sí incluye el camino de Mozárbez en el tramo coincidente con la parcela N°67.



PLANO OG-3 NNUU

Se unifica el criterio en todos los planos, incluyendo el tramo junto a la parcela Nº67 del camino de Mozárbez dentro de la delimitación del SUNC-R1 “Los Guijos”, tal y como se recoge también en el Proyecto de Actuación Integrada con determinaciones completas de Reparcelación y Urbanización de Mayo de 2015.

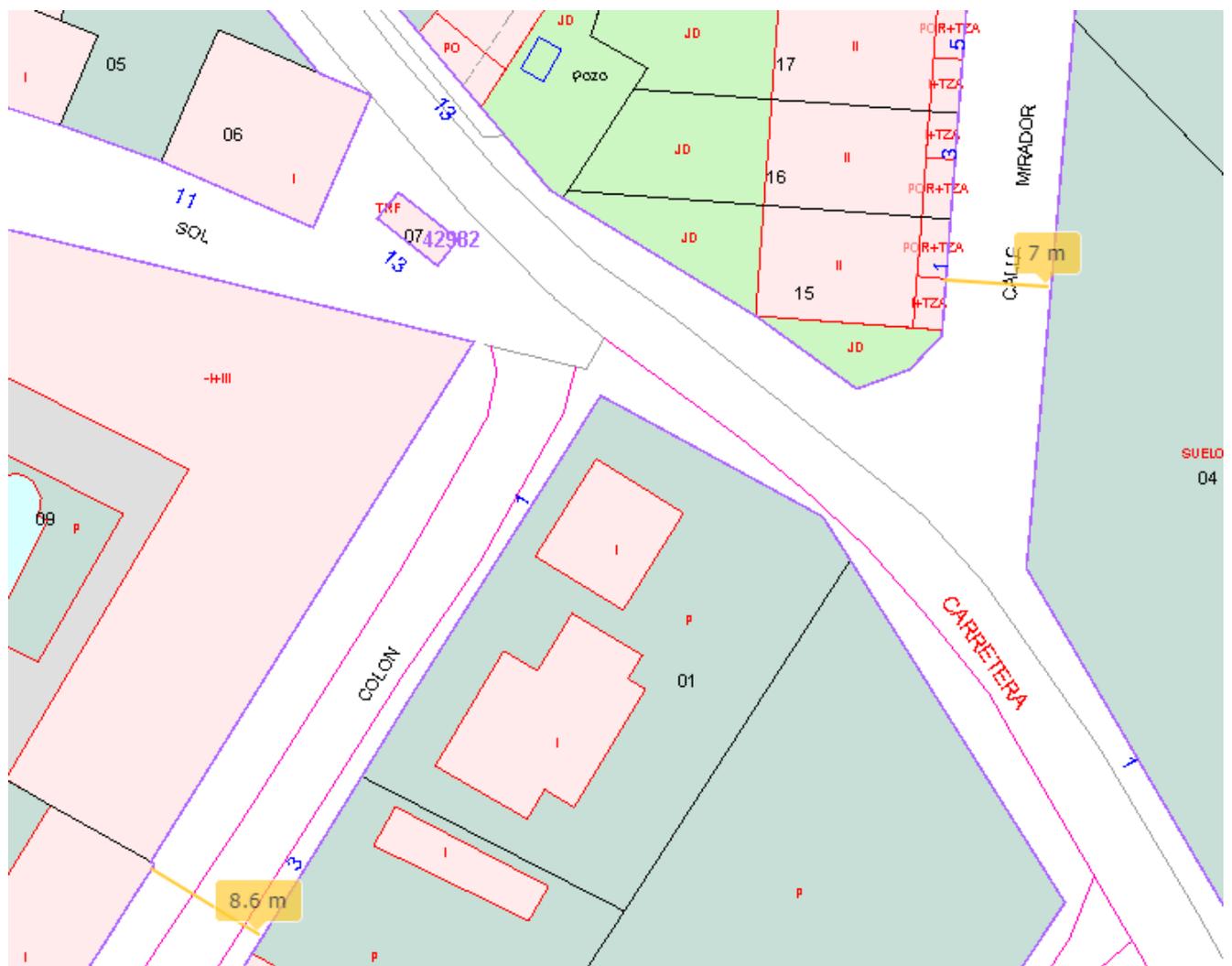
## 2.4. MODIFICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

### 2.4.1. ANCHURA CALLE MIRADOR

Se propone la modificación de la anchura actual prevista de 10 metros en la calle Mirador hasta los 8.5 metros.

Se justifica la actuación en que la calle Colón, prácticamente simétrica, dispone de estas medidas, lo que permite igualar en derechos y obligaciones a los propietarios de fincas en dichas vías públicas.

Por otro lado la disminución de la anchura permite una gestión urbanística más sencilla al ser menores las cesiones y expropiaciones necesarias para su urbanización completa.



#### **2.4.2. AMPLIACION DE MATERIALES DE ACABADOS**

El artículo 54 de las Normas Urbanísticas, y más concretamente en su punto 7 sobre ordenanzas reguladoras de la imagen urbana, se limita el uso de carpinterías metálicas a los colores de tonos RAL 1011, 6022, 8014 y 8022, que se corresponden con colores marrones y verde oscuros.

La tipología habitual en el municipio es la casa blanca encalada. Esta circunstancia ha hecho que se hayan adoptado en muchas viviendas el uso de la carpintería metálica blanca, jugando un papel mimetizador con el entorno.

Por ello puede considerarse adecuado el uso de esta carpintería blanca en convivencia con el resto de colores dispuestos en la Ordenanza.

La realidad social se impone y la imagen urbana se va creando con el tiempo. Bien es cierto que han surgido viviendas con tratamiento en ladrillo cara vista. Pero la convivencia con distintas tipologías ambientales puede enriquecer el municipio.

#### **2.4.3. SUPERFICIES COMPUTABLES DE GARAJE**

La escasa edificabilidad asignada al núcleo tradicional de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> genera no pocos problemas para el desarrollo de viviendas en solares de poca superficie.

La superficie ocupada por garajes y aparcamientos computará como el resto de la vivienda, además de ser obligatorio para viviendas de más de 100 m<sup>2</sup>. Parece razonable el eximir de computar como edificable la superficie destinada a garaje hasta un máximo de 50 m<sup>2</sup> y hacerla extensiva a todo el ámbito municipal.

Esta medida permite liberar la vía pública de vehículos lo que redunda en una mejora ambiental.

#### **2.4.4. EXENCIÓN DE EDIFICABILIDAD EN SOLARES PEQUEÑOS**

Hasta la fecha, los solares pequeños de 80 m<sup>2</sup> y 12 m. de fondo estaban exentos del cumplimiento de la edificabilidad máxima, estando regulados únicamente por el sólido capaz derivado del cumplimiento de los distintos parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento.

La casuística cotidiana demuestra la existencia de solares de hasta 120 m<sup>2</sup> y fondo mayor de 12 metros en el núcleo tradicional, que ven muy limitada la ejecución de viviendas por esos mismos límites.

La facilidad en la ejecución de viviendas unifamiliares entre medianeras favorece el asentamiento permanente de población y mejora la pirámide de población ya muy envejecida.

La eliminación del límite del fondo edificable para estos casos, beneficia la salubridad de las viviendas, permitiendo distribuir en longitud generando patios que den iluminación y ventilación a la vivienda. Esta tipología de vivienda patio se vería reforzada siendo de sumo interés la recuperación de la tradicional casa patio romana.

Se propone el aumento a 120 m<sup>2</sup> sin límite de fondo máximo edificable para la exención del cumplimiento del índice máximo de edificabilidad, quedando como regulador el sólido capaz que dimana del resto de parámetros urbanísticos que afectan al núcleo tradicional como ocurre hasta ahora con las viviendas de menos de 80 m<sup>2</sup> y 12 m de fondo.

#### **2.4.5. INDUSTRIAS AGROPECUARIAS USO AUTORIZABLE EN SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS**

En el cuadro de compatibilidad de usos en las NNUU de Miranda de Azán, el uso de la industria agropecuaria, está prohibido en el suelo rústico con protección de infraestructuras.

Dado que el RUCyL en su artículo 63, no es tan restrictivo y considera autorizables los usos de “Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética”, se pretende asumir el criterio del Reglamento en esta consideración de usos autorizables, en especial el uso de industria agropecuaria para este tipo de suelo protegido.

Hay razones sociales y económicas para asumir una modificación de este tipo, ya que se están quitando trabas a la implantación de un tipo de industria muy ligada al terreno que permitirán revitalizar el municipio.

Son 76.6 hectáreas las afectadas por esta protección.

#### **2.4.6. MODIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN DE VIVIENDAS DE TIPOLOGÍA TRADICIONAL**

En la plaza Toral, existen unas viviendas con protección estructural, por ser de interés etnológico. En los últimos años se han visto frustrados varios intentos de rehabilitación de estas viviendas por lo que parece aconsejable flexibilizar la protección para asegurar su permanencia.

Para mantener el carácter labriego de las viviendas tal y como fueron concebidas, se propone mantener la protección estructural en muros de cerramiento, permitiendo estructura libre en cubierta, siempre que se mantenga la envolvente actual. También parece razonable que por motivos de salubridad y habitabilidad se permita la apertura en huecos en fachada y en la cubierta.

Todo ello en aras de poder atraer al municipio a nuevas familias o al menos que las que están no abandonen el municipio.

Ficha nº 13. Conjunto de casas de labranza

**1.- IDENTIFICACIÓN**

REF. CATASTRAL (URBANO):	manzana 42985
DIRECCIÓN POSTAL:	Plaza del Toral con calles Colón y del Sol
MUNICIPIO:	Miranda de Azán
LOCALIDAD/ANEJO:	Miranda de Azán



**2.- DESCRIPCIÓN**

Conjunto formado por varias casas de labranza datables entre finales del siglo XIX y principios del XX, ubicadas cerca de la iglesia, en la manzana catastral 42985, entre la Plaza del Toral y las calles Colón y del Sol. Se trata de casas de una única planta con diseño de fachada en galería y corrales traseros, con las partes nobles (jambas y dinteles de puertas y ventanas) ejecutadas en cantería, y con algunos pequeños elementos decorativos en el alero o en la carpintería exterior.

ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Contemporánea (seguro)
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo urbano
USO ACTUAL:	Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno/regular

**3.- PRESCRIPCIONES Y NORMATIVA**

NIVEL DE PROTECCIÓN	Estructural
MEDIDAS DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN	
Prohibición expresa de esfondamientos, subolaciones, rebajamientos, extracciones o aportes, incluyéndose escombros, estiércoles o purines. Cualquier actuación que implique remoción de tierras, incluida la reintroducción de labores agrícolas, exigirá vigilancia arqueológica. La protección estructural implica el mantenimiento de los muros como elemento sustentante. Se permite la apertura de huecos en él por razones de higiene y salubridad. La estructura de cubiertaaa puede variar respecto de la actual siempre que se respete la envolvente existente.	
USOS PERMITIDOS	Los actuales
DIRECTRICES DE ACTUACIÓN	
Todo tipo de actuación deberá contar con permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca	

## **2.5. NUEVAS ORDENANZAS**

---

### **2.5.1. CORRALES DOMÉSTICOS.**

Limitación del número de animales para poder ser considerado como corral doméstico. Se estimará como límite máximo 20 conejos, 20 gallinas ponedoras, 8 ovino y caprino, 2 caballos. No se permitirá ganado vacuno ni porcino

### **2.5.2. CANALONES A VIA PÚBLICA**

Prohibición de verter canalones de agua pluviales a la red de aguas residuales. SE pretende evitar los sobrecostos de depuración de aguas residuales si a éstas se les incrementa con aguas pluviales.

### 3. INFORMES DE ALEGACIONES

---

Una vez publicado la aprobación inicial, se redactará informe de alegaciones a cada una de las que se presenten.

## 4. INFORMES SECTORIALES

---

## 5. TRAMITACIÓN

Según la Ley 05/1999 (LUCyL) de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, modificada por las leyes 10/2002, 21/2002, 13/2003, 13/2005, 09/2007, 04/2008, 17/2008, 09/2010, 19/2010, 01/2012 y 07/2014, es posible introducir modificaciones en las Normas Urbanísticas.

Es por lo tanto posible la modificación puntual propuesta, la cual se habrá de ajustar a lo determinado en el Capítulo V de la LUCyL relativo a “Elaboración y Aprobación del Planeamiento Urbanístico”.

En el apartado 2 del Artículo Nº58 de “Modificaciones” de la LUCyL:

*“Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesaria para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y análisis de su influencia sobre la ordenación general del municipio.”*

La aprobación inicial de la presente modificación puntual es competencia del Ayuntamiento de Miranda de Azán, según el artículo Nº58 de la LUCyL, conforme al procedimiento establecido en el Capítulo V de la LUCyL y el artículo 169 del RUCyL.

### 5.1. APROBACIÓN INICIAL

Una vez redactada la Modificación Puntual 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, tal y como se indica en:

- El Artículo Nº52 de la LUCyL:

*“Corresponde al Ayuntamiento acordar la **aprobación inicial** de los instrumentos de planeamiento urbanístico, debiendo abrir inmediatamente un periodo de información pública, ....”*

- El Artículo Nº127 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU):

*“1. El acuerdo de **aprobación inicial** habrá de adoptarse de conformidad con los requisitos y formalidades previstos para los actos en general de la Corporación u Organismo que lo acordare.*

*2. La Entidad u órgano competente para la **aprobación inicial** será también competente para el impulso y tramitación del expediente.”*

- El Artículo Nº128.1 del RPU:

*“Con el acuerdo de **aprobación inicial** se adoptará el de apertura del trámite de información pública.”*

- y en el Artículo N°128.5 del RPU:

*“En todos los planos y demás documentos que se sometan a información pública, el Secretario de la Entidad Local o, en su caso, el funcionario autorizado del Organismo extenderá la oportuna diligencia en la que se haga constar que dichos planos y documentos son los **aprobados inicialmente**.”*

El acuerdo de Aprobación Inicial conllevará la **suspensión de licencias** en todo el ámbito de aplicación de la Modificación según:

- El Artículo N°53 de la LUCyL:

*“El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la **suspensión** del otorgamiento de las **licencias** urbanísticas que se señalen reglamentariamente según el tipo de instrumento, y de las demás que el Ayuntamiento estime procedente, en las áreas donde se prevea alterar el régimen urbanístico vigente.”*

- y el artículo N° 120 del RPU:

*“1. La aprobación inicial de los Planes, Normas, Programas, Estudios de Detalle o de su reforma determinará por sí sola la **suspensión** del otorgamiento de **licencias** para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento, cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente....”*

## 5.2. INFORMACIÓN PÚBLICA

---

Se expondrá a información pública la documentación aprobada según el Artículo N°52 de la LUCyL:

*“A tal efecto, el Ayuntamiento **publicará** anuncios al menos en el Boletín Oficial de Castilla y León, en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en su página Web, o en su defecto en la página Web de la Diputación Provincial. La duración del periodo de información pública será [...] de uno a tres meses para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico.”*

Una vez aprobado inicialmente, se remitirá a las Administraciones para su conocimiento y emisión de los **informes** que procedan, según el Artículo N°52 de la LUCyL:

*“Respecto del documento dispuesto para su aprobación inicial, previamente al acuerdo, el Ayuntamiento deberá recabar los **informes** exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, así como los informes de la Diputación Provincial y del órgano urbanístico de la Comunidad Autónoma que reglamentariamente se determine. Este último será vinculante dentro del ámbito competencial de la Comunidad Autónoma en materia de urbanismo y ordenación del territorio.”*

El periodo de información pública se realizará conforme al Artículo N°142 de la LUCyL “Reglas para la información pública” y el artículo N°128.1 del RPU:

*“Con el acuerdo de aprobación inicial se adoptará el de apertura del trámite de información pública.”*

### 5.3. INFORME DE LAS ALEGACIONES

---

Las alegaciones presentadas serán 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 las **modificaciones** fuesen **sustanciales**, se iniciará un **nuevo período de información pública** tal y como recoge:

- El Artículo N°52 de la LUCyL:

*“A la vista del resultado de la información pública y de los informes citados en el apartado anterior, cuando los cambios que procedan impliquen una **alteración sustancial** de la ordenación general, sin que pueda entenderse como tal la simple alteración de una o varias de sus determinaciones o de la ordenación detallada, el Ayuntamiento abrirá un **nuevo período de información pública** de un mes de duración, en el que no será necesario solicitar los informes citados en el número anterior.*

- y el artículo N°130 del RPU:

*“... Si dichas **modificaciones** significasen un cambio **sustancial** en los criterios y soluciones del Plan inicialmente aprobado, se abrirá, antes de someterlo a aprobación provisional, un **nuevo trámite de información pública** y audiencia a las Corporaciones por los mismos plazos”*

En aplicación del Artículo 157.2 del RUCyL, el presente documento de Modificación en Miranda de Azán, no requiere trámite ambiental.

### 5.4. APROBACIÓN PROVISIONAL

---

El documento resultante se someterá a la aprobación provisional del Ayuntamiento, según se indica:

- En el Artículo N°54 de la LUCyL:

*“A la vista del resultado de los trámites anteriores, y antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, el Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre las alegaciones presentadas y acordará la **aprobación provisional**, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente. El acuerdo se notificará a los organismos que hayan emitido informes y a quienes hayan presentado alegaciones durante el período de información pública.”*

- y en el Artículo Nº130 del RPU:

*“El Organismo o Corporación que hubiese otorgado su aprobación inicial, a la vista del resultado de la información pública, de la audiencia a que se refiere el artículo anterior y de los informes emitidos, acordará la **aprobación provisional** con las modificaciones que, en su caso, procedieren...”*

## 5.5. APROBACIÓN DEFINITIVA

---

El expediente se someterá a la aprobación definitiva de la Administración de la Comunidad Autónoma tal y como se refleja en el Artículo Nº54 de la LUCyL:

*“El Ayuntamiento elevará el Plan General o las Normas a la Administración de la Comunidad Autónoma, la cual examinará tanto su legalidad como los aspectos relacionados con su ámbito competencial, y resolverá sobre su **aprobación definitiva** antes de tres meses desde la recepción del instrumento, transcurridos los cuales podrá entenderse aprobado conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.”*

## 5.6. ENTRADA EN VIGOR

---

La Modificación Puntual, aprobada definitivamente, entrará en vigor a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de la aprobación definitiva, según el Artículo Nº60 de la LUCyL:

*“Los instrumentos de planeamiento urbanístico serán ejecutivos y **entrarán en vigor** al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León, con los requisitos establecidos en el artículo siguiente.”*

## 5.7. PUBLICIDAD

---

El acuerdo de aprobación definitiva se notificará a las Administraciones que se personaron durante el período de información pública. Deberá **publicarse** en los Boletines Oficiales tal y como se indica en el Artículo Nº61 de la LUCyL:

*“El acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico se notificará a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes se personaran durante el período de información pública. Cuando la aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento, éste notificará el acuerdo a la Administración de la Comunidad Autónoma, adjuntando un ejemplar del instrumento aprobado.”*

*“La Administración competente para la aprobación definitiva deberá **publicar** el acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León y en su página Web, o en su defecto en la página Web de la Diputación Provincial.”*

## 5.8. OBLIGATORIEDAD

---

El planeamiento urbanístico será de obligado cumplimiento para administraciones y particulares, según el Artículo Nº62 de la Ley 05/1999 de Urbanismo de Castilla y León:

*“El planeamiento urbanístico será vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales estarán **obligados** a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial.”*

Miranda de Azán, Junio de 2018

Santiago Hernández G.  
Arquitecto

## 6. ANEXO DOCUMENTACIÓN

### 6.1. ANEXO 1: SENTENCIA Nº1113 DEL PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0001469/2014



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA Y LEÓN  
Sala de lo Contencioso-administrativo de  
VALLADOLID  
Sección Segunda

Modelo: S40120  
Equipo/usuario: JVA  
N.I.G: 47186 33 3 2014 0102092

#### PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0001469 /2014

Sobre URBANISMO  
De D.ª ALEJANDRINA HERRERA DE DIOS, RICARDO ALONSO ORTEGA  
Contra SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO DE SALAMANCA, AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE AZAN  
(SALAMANCA)

D.ª ANA RUIZ POLANCO, Letrada de la Administración de Justicia, Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-administrativo de VALLADOLID,

**POR EL PRESENTE HAGO CONSTAR:** Que en el PROCEDIMIENTO ORDINARIO arriba referenciado ha recaído Sentencia del siguiente tenor literal:

#### "SENTENCIA N.º 1113

ILMOS. SRES.  
PRESIDENTE DE LA SECCIÓN:  
DON JAVIER ORAÁ GONZÁLEZ  
MAGISTRADOS:  
DON RAMÓN SASTRE LEGIDO  
DOÑA ADRIANA CID PERRINO

En Valladolid, a catorce de julio de dos mil dieciséis.

Visto por la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, el presente recurso en el que se impugna: El Acuerdo de 30 de septiembre de 2014 de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca, publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León de 31 de octubre de 2014, por el que se aprueban definitivamente, en los términos que en el mismo se indican, las Normas Urbanísticas Municipales de Miranda de Azán (Salamanca).

Son partes en dicho recurso: como recurrentes DON RICARDO ALONSO ORTEGA y DOÑA ALEJANDRINA HERRERA DE DIOS, representados por el Procurador D. Jorge Rodríguez-Monsalve Garrigós, bajo la dirección del Letrado D. Ventura Bueno Julián.



Como demandada LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN, representada y defendida por Letrada de sus Servicios Jurídicos.

Como codemandada EL AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE AZÁN (SALAMANCA), representado por la Procuradora D<sup>a</sup> Alicia Pérez García, bajo la dirección del Letrado D. Enrique Mateos Timoneda.

Ha sido ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. Ramón Sastre Legido.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Interpuesto y admitido a trámite el presente recurso, que se anunció en el Boletín Oficial de Castilla y León de 23 de febrero de 2015 a efectos de emplazamiento -sin perjuicio de los emplazamientos personales que constan en las actuaciones-, y recibido el expediente administrativo, la parte recurrente dedujo demanda en la que, en base a los hechos y fundamentos de derecho en ella expresados, se solicitó de este Tribunal el dictado de una sentencia por la que se anule y deje sin efecto las Normas Urbanísticas Municipales de Miranda de Azán, aprobadas definitivamente mediante Acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca de fecha 30 de septiembre de 2014, con expresa imposición de costas a la Administración.

SEGUNDO.- En el escrito de contestación de la Administración Autonómica demandada, en base a los hechos y fundamentos de derecho expresados en el mismo, se solicitó de este Tribunal el dictado de una sentencia por la que se desestime el recurso, con la imposición de las costas a la parte recurrente.

TERCERO.- En el escrito de contestación del Ayuntamiento codemandado, en base a los hechos y fundamentos de derecho expresados en el mismo, se solicitó de este Tribunal el dictado de una sentencia por la que desestimando la demanda confirme el acto administrativo impugnado, todo ello con expresa imposición de costas a la contraria.

CUARTO.- El procedimiento se recibió a prueba, practicándose con el resultado que consta en autos.



QUINTO.- Presentados por todas las partes escritos de conclusiones, se declararon conclusos los autos y se señaló para votación y fallo el día 12 de julio de 2016.

SEXTO.- En la tramitación de este recurso se han observado las prescripciones legales.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se impugna en el presente recurso contencioso-administrativo por la representación procesal de D. Ricardo Alonso Ortega y de D<sup>a</sup> Alejandrina Herrera de Dios el Acuerdo de 30 de septiembre de 2014 de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo (CTMAyU) de Salamanca, publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León de 31 de octubre de 2014, por el que se aprueban definitivamente, en los términos que en el mismo se indican, las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de Miranda de Azán (Salamanca) y se pretende por la parte actora la anulación de esas Normas.

Frente a ello, tanto la representación de la Administración Autonómica demandada como la del Ayuntamiento de Miranda de Azán han solicitado la desestimación del recurso.

SEGUNDO.- Para la resolución del presente recurso se considera oportuno destacar lo siguiente:

a) El municipio de Miranda de Azán contaba desde un punto de vista urbanístico con Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NSPM), aprobadas con fecha 5 de junio de 1995, que fueron objeto de diferentes modificaciones. Al amparo de esas NSPM se aprobó definitivamente el Plan Parcial de carácter residencial del Sector 2, denominado "Las Liebres", el 21 de abril de 1998. También se aprobó por Acuerdo del citado Ayuntamiento de 26 de septiembre de 2012 un Estudio de Detalle en el Sector 3 de suelo urbano de esas NSPM, denominado "Los Guijos". Ese Estudio de Detalle fue anulado por sentencia firme de esta Sala de 30 de junio de 2014, dictada en el recurso núm. 1581/2012, interpuesto, entre otros, por el aquí demandante Sr. Alonso Ortega, que también declaró el suelo de ese Sector como "urbano no consolidado".



b) El Ayuntamiento de Azán procedió a la revisión de las NSPM mediante la redacción de unas NUM, a las que se refieren los arts. 43 y ss. de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y los arts. 117 y ss. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, de la Junta de Castilla y León (RUCyL). Para ello, se solicitaron los informes legalmente previstos y se efectuó la evaluación ambiental contemplada en el art. 52 bis LUCyL.

Las NUM son instrumentos de planeamiento general, cuya elaboración es obligatoria en municipios con población igual o superior a 500 habitantes que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, y potestativa en los demás municipios, como establece el art. 33.2.b) LUCyL en la redacción aquí aplicable.

Las NUM tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado, así como en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo, como disponen los arts. 43.1 LUCyL y 117 RUCyL.

c) Las NUM fueron aprobadas inicialmente por Acuerdo del Ayuntamiento de 18 de julio de 2013 y se publicó el trámite de información pública en el BOCyL de 31 de julio de 2013.

En esa aprobación inicial **figuraba el citado ámbito de "Los Guijos" como suelo urbano consolidado con ordenación detallada.** También figuraban dos Sectores de suelo urbanizable residencial, el Sector R-1, con una superficie de 124.996 m<sup>2</sup>, y el Sector R-2, con una superficie de 618.592 m<sup>2</sup>, que se correspondía con el Plan Parcial del Sector "Las Liebres" al que antes se ha hecho referencia. También se contemplaban dos Sectores de suelo industrial.

d) Tras el trámite de información pública se introdujeron diversas modificaciones en el documento de las NUM que se habían aprobado inicialmente, siendo la más significativa que gran parte



del Sector R-2 de suelo urbanizable, en concreto 427.364 m<sup>2</sup> de la anterior extensión de 618.592 m<sup>2</sup> pasa a ser clasificado como "suelo rústico de asentamiento irregular", quedando ese Sector R-2 como suelo urbanizable con una superficie de 192.548 m<sup>2</sup>. Asimismo se suprime un sector de suelo industrial.

e) El Ayuntamiento procedió por Acuerdo de 25 de noviembre de 2013 a la aprobación provisional de las NUM, que fueron nuevamente sometidas al trámite de información pública a través del BOCyL de 8 de enero de 2014.

f) Tras ese trámite en el que no se presentaron alegaciones, se procedió por el Ayuntamiento a una nueva aprobación provisional de las NUM mediante Acuerdo de 4 de junio de 2014.

g) Remitidas las NUM aprobadas provisionalmente a la CTMAyU para su aprobación definitiva, por esa Comisión se adoptó Acuerdo el 4 de agosto de 2014 de "suspender" esa aprobación definitiva al tener conocimiento de la sentencia de esta Sala de 30 de junio de 2014 que declaró, como se ha dicho, que el ámbito correspondiente al Sector de "Los Guijos" debía ser considerado como "suelo urbano no consolidado", y ello a fin de que por el Ayuntamiento se aportase la documentación correspondiente que reflejase la clasificación del suelo de ese ámbito de conformidad con lo señalado en dicha sentencia para lo que se concedía un plazo de tres meses.

h) El Ayuntamiento de Miranda de Azán por Acuerdo de 20 de agosto de 2014 dispuso no recurrir la citada sentencia de 30 de junio de 2014 y aportar a la CTMAyU la documentación necesaria que refleja la nueva propuesta de calificación del Sector 3 "Los Guijos" de conformidad con lo señalado en esa sentencia.

i) Recibida esa documentación por la CTMAyU, por Acuerdo de 30 de septiembre de 2014 se aprobaron definitivamente las NUM de Miranda de Azán, quedando el ámbito de Los Guijos dentro del Sector 1 de suelo urbano no consolidado (SUNC) con ordenación detallada.

TERCERO.- Sostiene la parte actora que no se justifica la clasificación por excesiva del suelo urbanizable residencial en las



NUM aprobadas definitivamente, vulnerándose así lo dispuesto en el art. 10.1.a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (TRLS08), aquí aplicable por razones cronológicas.

En ese precepto, que tiene carácter básico, se establece: *“Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el Título I, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:*

*a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural”.*

Esto también se contiene en el actual art. 20.1.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En el presente caso, en las NUM aprobadas definitivamente se contemplan dos sectores de suelo urbanizable residencial, a saber, el Sector R-1 con una superficie de 124.996 m<sup>2</sup>, como antes se ha dicho, y una densidad máxima de 16 viv/ha y mínima de 10 viv/ha; y el Sector R-2 con una superficie de 192.548 m<sup>2</sup> y una densidad máxima de 20 viv/ha y mínima de 15 viv/ha.

Pues bien, tiene razón la parte actora en que ha de anularse la clasificación de suelo urbanizable del Sector Residencial R-1 que se contiene en las NUM al no estar justificada en la Memoria esa clasificación, pues no basta con la indicación de que ya estaba clasificado ese suelo como urbanizable en las anteriores NSPM de 1995, con una normativa diferente a la contemplada en el citado TRLS08. Además, no se justifica ese nuevo suelo urbanizable en función de la población del municipio, que contaba en el año 2009 con 447 habitantes -véase el apartado de población que figura en el punto 3.3 de la Memoria informativa- y que ha pasado a 427 en el año 2014 y a 423 en el año 2015, según consta en el certificado de la



Delegación Provincial de Salamanca del Instituto Nacional de Estadística, emitido en el periodo de prueba del proceso.

En este sentido ha de resaltarse lo señalado por el Tribunal Supremo en la sentencia de 16 de marzo de 2016 (casación 3402/2014), que confirma la de esta Sala de 28 de mayo de 2014, dictada en el recurso núm. 1478/2011. Se dice, así, en esa STS de 16 de marzo de 2016, con cita de la de 12 de julio de 2012: *"Partiendo, sin embargo, de la necesidad de atenerse a las exigencias dimanantes del principio de desarrollo sostenible reconocido y garantizado por el artículo 2 de la Ley de Suelo (Texto Refundido de 2008), es al posterior artículo 10 al que le corresponde concretar después las exigencias que resultan de dicho principio en el momento concreto de la formulación de los planes y, entre tales exigencias, se sitúa la necesidad de destinar a la urbanización el suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, según se dispone expresamente por dicho precepto.*

*El suelo urbanizable ha de delimitarse, por tanto, en función de las necesidades de desarrollo urbanístico de la población, a fin de servir como soporte suficiente para la implantación de los nuevos asentamientos y usos de suelo que se prevean en el territorio.*

*De este modo, se requiere que el ejercicio de la potestad de planeamiento sea congruente con las previsiones de crecimiento poblacional y urbano y con las necesidades de vivienda y otros usos del suelo; pudiéndose en su consecuencia llevar a cabo un control para verificar la efectiva coherencia y racionalidad de las determinaciones adoptadas.*

*La necesidad de proceder a la justificación de las determinaciones de ordenación, por otra parte, alcanza también a la potestad de planeamiento, cuando el planificador procede a la revisión de los planes, y no se limita por tanto la indicada exigencia a los supuestos de modificación puntual, por más que las resoluciones judiciales invocadas por la sentencia impugnada aborden y pudieran referirse solo a estos últimos supuestos".*

No sucede lo mismo respecto del Sector R-2, ya que se justifica en la Memoria en que cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente con anterioridad a la fecha de la aprobación de esas NUM, sin haber transcurrido los plazos previstos para su ejecución



y, además, se ha limitado esa clasificación a poco más de 19 ha respecto de las más de 50 ha que tenía al pasar gran parte de esos terrenos a ser clasificados ahora como "suelo rústico de asentamiento irregular".

En consecuencia, ha de declararse la nulidad de pleno derecho (art. 62.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común) de las NUM impugnadas en cuanto a la clasificación como suelo urbanizable del Sector R-1.

CUARTO.- Sostiene la parte actora que han de anularse las NUM impugnadas en cuanto a la ordenación del Sector de suelo urbano no consolidado (SUNC) "Los Guijos", al no haberse sometido a un nuevo trámite de información pública.

Esta alegación no puede prosperar por las razones que se exponen a continuación.

En el art. 158.1 RUCyL se establece, por lo que ahora importa, que concluido el período de información pública de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y a la vista de los informes, alegaciones, sugerencias y alternativas presentados durante el mismo, así como en su caso del trámite ambiental, corresponde al Ayuntamiento introducir motivadamente los cambios que resulten más convenientes respecto del instrumento aprobado inicialmente. En el número 2 de ese precepto se dispone: "*Cuando los cambios citados en el apartado anterior produzcan una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, debe abrirse un nuevo periodo de información pública conforme al artículo 155, si bien con una duración de un mes en todo caso y sin necesidad de repetir la aprobación inicial ni de volver a solicitar los informes citados en el artículo 153, salvo cuando la legislación sectorial así lo exija. A tal efecto, se entiende por alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente:*

a) *Para los instrumentos de planeamiento general, aquel conjunto de cambios que, más allá de la simple alteración de una o varias determinaciones de ordenación general, **transforme la ordenación general inicialmente elegida***".



(...)

Se trata así de una concreción de lo dispuesto en el artículo 52.5 LUCyL que impone abrir un nuevo periodo de información pública "cuando los cambios que procedan signifiquen una alteración sustancial de la ordenación general, **sin que pueda entenderse como tal la simple alteración de una o varias determinaciones de la misma**", previsión legal que ha venido a recoger una jurisprudencia consolidada según la cual modificaciones sustanciales son «aquéllas que comportan un nuevo modelo de planeamiento y que supongan un cambio sustancial en la concepción del planeamiento inicialmente ideada» (SSTS 15 enero 2000, 30 abril 2001 y 17 noviembre 2005). En igual dirección, esta misma Sala de Valladolid, en sentencias de 20 de enero de 2006, 28 de abril de 2008 y 15 de marzo de 2013, tiene declarado que un nuevo trámite de información pública antes de la aprobación provisional es solo exigible cuando las modificaciones introducidas signifiquen un cambio sustancial en los criterios y soluciones del Plan inicialmente aprobado, esto es, cuando las modificaciones, en palabras de la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 1992, **alteran el "modelo territorial elegido"**. Asimismo, en el fundamento jurídico segundo de la sentencia mencionada de esta Sala de 28 de abril de 2008 se cita la sentencia del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 2003, que literalmente señala que *«ese concepto de modificaciones sustanciales puede ser concretado a modo de resumen en las sentencias de esta Sala de 27 de febrero y 23 de abril de 1996, en las que se entiende que tales modificaciones implican que los cambios supongan alteración del modelo de planeamiento elegido, al extremo de hacerlo distinto no solamente diferente en aspectos puntuales y accesorios, habiendo de significar una alteración de la estructura fundamental del planeamiento elaborado, o un nuevo esquema del mismo, que altere de manera importante y esencial sus líneas y criterios básicos y su propia estructura, no cuando las modificaciones afecten a aspectos concretos del Plan, y no quede afectado el modelo territorial dibujado»* (en iguales términos la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2011).

En el presente caso, aunque es cierto que en la aprobación definitiva se considera al Sector "Los Guijos" como SUNC cuando en la aprobación inicial y provisional de esas Normas había figurado



como SUC, ese cambio de categoría –que no de clasificación del suelo, que sigue estándolo como suelo urbano, aunque con la categoría de “no consolidado”– no comporta un nuevo modelo territorial de esas Normas Urbanísticas, por lo que no era necesario un nuevo trámite de información pública. Además, ese cambio de categoría dentro del suelo urbano al pasar a “suelo urbano no consolidado” deriva de la sentencia firme de esta Sala de 30 de junio de 2014, a la que antes se ha hecho referencia, que, además, era lo pretendido por el aquí demandante Sr. Alonso Ortega, que también lo era, entre otros, en el recurso en el que se dictó esa sentencia de 30 de junio de 2014, como antes se ha puesto de manifiesto.

QUINTO.– La alegación de la parte actora de que han de anularse las NUM al no haberse aprobado legalmente la ordenación detallada del Sector Los Guijos también ha de ser desestimada.

La ordenación detallada del Sector Los Guijos fue aprobada inicial y provisionalmente por el Ayuntamiento dentro del suelo clasificado como urbano en las NUM y esa ordenación detallada se ha mantenido básicamente en las NUM aprobadas definitivamente, dentro del Sector de SUNC “Los Guijos”. El hecho de que esa ordenación detallada se incluya ahora dentro de ese Sector de SUNC no comporta que sea ilegal, pues las NUM pueden establecer la ordenación detallada en sectores de suelo urbano no consolidado, como resulta de lo dispuesto en el art.43.1 LUCyL y en los arts. 117 y 128 RUCyL. Además, no era precisa una nueva información pública para el establecimiento de ese Sector como SUNC, como antes se ha dicho, y tampoco una nueva aprobación provisional por parte del Ayuntamiento, pues la CTMAyU podía efectuar la aprobación definitiva de las NUM, incluyendo el Sector de SUNC Los Guijos con ordenación detallada, al amparo de lo dispuesto en el art. 161.3.b) 2º RUCyL, una vez recibida la documentación remitida por el Ayuntamiento en virtud de su Acuerdo de 20 de agosto de 2014 que incluía ese Sector como SUNC en aplicación de la sentencia firme de esta Sala de 30 de junio de 2014.

SEXTO.– La alegación de la parte demandante de que con las NUM aprobadas definitivamente por el Acuerdo impugnado se vulnera el



art. 104.5.a) RUCyL no puede prosperar. Dispone este precepto: "Al definir el sistema local de servicios urbanos deben resolverse:

a) El ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración; en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, **con informe favorable del Organismo de cuenca**".

En el presente caso, consta en el expediente -folios 229 y ss.- que la Confederación Hidrográfica del Duero (CHD) informó el 4 de julio de 2011 "**favorablemente**" las NUM de Miranda de Azán. Aunque es cierto que en ese informe se hace referencia a que el Ayuntamiento de Miranda de Azán dispone por las concesiones que tiene otorgadas de un caudal medio equivalente de 1,79 l/s, también lo es que en el mismo se añade que el abastecimiento de ese municipio "se realiza desde la red de Salamanca, que se suministra desde una red del río Tormes situada en el azud de Villagonzalo". Y respecto de esa toma se dice que aunque no está amparada por concesión alguna, al haberse creado la Comunidad de Usuarios de agua del Azud de Villagonzalo, dando cumplimiento a lo dispuesto en los arts. 81 y 82 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y al amparo de lo establecido en el art. 203 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico se ha iniciado la tramitación de una concesión por la que se solicita un caudal de 700 l/s cuya resolución se prevé favorable teniendo en cuenta que la toma se encuentra en un cauce regulado como es el río Tormes. Y esa Comunidad de Usuarios está formada por los Ayuntamientos que se mencionan en ese informe, entre ellos el de Salamanca y el de Miranda de Azán. Y a esa Comunidad de Usuarios se refiere también el informe emitido por la Alcaldía de Salamanca en el periodo de prueba del proceso del que resulta que el Ayuntamiento de Miranda de Azán tiene autorización para **un caudal de 8,16 l/s**.

Además, a esa Comunidad de Usuarios del Azud de Villagonzalo -en la que se encuentra, entre otros, el Ayuntamiento de Miranda de Azán, como se ha dicho- se le ha autorizado por la CHD un aprovechamiento de aguas procedentes del río Tormes con un volumen máximo anual de 22.809.726 m<sup>3</sup>, con un caudal continuo medio



equivalente de 750 l/s, como consta en la resolución aportada en el periodo de prueba del proceso.

SÉPTIMO.- La vulneración que se alega por la parte actora del art. 81.2.b) RUCyL no puede llevar a la anulación del Acuerdo impugnado. Hemos de precisar, en primer lugar, que ese precepto está previsto para los Planes Generales de Ordenación Urbana, al disponer: *A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, y salvo que los instrumentos de ordenación del territorio establezcan otros criterios, se aplicarán las siguientes normas:*

a) *El Plan General no podrá generar nuevos núcleos de población ni modificar los existentes de manera que se comprometa o perjudique la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios de interés general.*

b) *Al menos el 50 por ciento de la suma de las viviendas existentes y las previstas por el Plan General se situarán en suelo urbano.*

Es cierto que el art. 118 RUCyL remite, en cuanto a los objetivos y propuestas de ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales a lo dispuesto en el art. 81 de ese Reglamento, pero también lo es que hace esa remisión para que se hagan los objetivos y propuestas de ordenación "de forma proporcionada a la complejidad de las circunstancias urbanísticas del término municipal".

En este caso no se acredita por la parte actora el incumplimiento que alega del citado art. 81.2.b) RUCyL, pues para ello tiene en cuenta las viviendas previstas en el Sector de suelo urbanizable R-1, lo que es improcedente al haberse anulado ese Sector por lo antes expuesto. También tiene en cuenta la parte recurrente para su cálculo las viviendas previstas en el suelo rústico de asentamiento irregular, lo que también ha de considerarse improcedente pues para actuar en esa clase de suelo es necesario un Plan Especial de Regularización, como resulta de lo establecido en la Disposición Adicional Décima de la LUCyL, introducida por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.



OCTAVO.- Sostiene la parte actora que es improcedente que una parte del SUNC (Los Guijos), la que está en la banda de protección del Arroyo de Fuente de la Porra tenga esa clasificación, pues considera que debería ser clasificada esa parte como "suelo rústico con protección especial" por los riesgos que comporta (art. 16.1.h) LUCyL).

Esta alegación no puede prosperar por las razones que se exponen a continuación.

A tenor de lo dispuesto en el art. 15 LUCyL se clasificarán como suelo rústico los terrenos **que no se clasifiquen como suelo urbano** o urbanizable, y al menos los que deban preservarse de la urbanización, entendiéndose como tales los que se mencionan a continuación.

En este caso, al tener que clasificarse los terrenos del ámbito de "Los Guijos" como SUNC en virtud de la citada sentencia firme de 30 de junio de 2014, que así fue solicitado por el aquí demandante Sr. Alonso Ortega, no puede clasificarse la parte de ese ámbito como suelo rústico con protección, pues si es suelo urbano -aunque sea no consolidado- no puede ser suelo rústico.

Sucede, además, que la zona próxima al Arroyo de Fuente de la Porra de los terrenos del Sector SUNC "Los Guijos" está en zona de policía como resulta del informe de la CHD de 4 de julio de 2011, al que antes se ha hecho referencia. Ello comporta, como se indica en ese informe, que, dado que los terrenos objeto de planeamiento -también los referidos al casco urbano- se encuentran en zona de policía de los cauces, debe solicitarse autorización administrativa "previa" a ese Organismo de cuenca para la realización de cualquier obra tanto si puede afectar a los cauces como las que estén situadas dentro de la zona de policía. Pero ello no conlleva que los terrenos de SUNC "Los Guijos" que se encuentren en esa zona de policía deban clasificarse como suelo rústico, sino únicamente la necesidad de la autorización de la CHD, que, además, en otras ocasiones se ha concedido como resulta de la autorización de esa CHD aportada por el Ayuntamiento con su escrito de contestación a la demanda.



Aunque lo expuesto es suficiente para desestimar esta alegación de la parte actora, no está de más añadir que la existencia de riesgos en terrenos no determina, sin más, que no puedan clasificarse como urbanos en el planeamiento urbanístico si antes tuvieron esa clasificación, como resulta de lo dispuesto en el nuevo art. 36 quáter LUCyL, en la redacción dada por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, aunque queden sometidos a las correspondientes restricciones, como resulta de ese precepto que, si bien no estaba en vigor en la fecha en que se dictó el Acuerdo aquí impugnado, sirve de criterio interpretativo en línea con lo antes expuesto.

NOVENO.- En consecuencia, procede estimar parcialmente el presente recurso y declarar la nulidad de pleno derecho del Acuerdo impugnado de 30 de septiembre de 2014 de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca, por el que se aprueban definitivamente las Normas Urbanísticas Municipales de Miranda de Azán, únicamente en cuanto a la clasificación de suelo urbanizable del Sector R-1 residencial, que en este aspecto queda sin efecto.

DÉCIMO.- Al estimarse en parte el presente recurso no se hace especial pronunciamiento en cuanto a las costas (art. 139.1 de la Ley reguladora de esta Jurisdicción 29/1998).

UNDÉCIMO.- Una vez firme esta sentencia ha de publicarse el fallo de la misma en el Boletín Oficial de Castilla y León en virtud de lo dispuesto en el artículo 107.2 de la citada Ley Jurisdiccional 29/1998 en un plazo de diez días y de conformidad con lo establecido en ese precepto.

DUODÉCIMO.- De acuerdo con la previsión contenida en el artículo 86.3 de la citada Ley 29/1998 contra esta sentencia cabe interponer el recurso de casación previsto en ese precepto.

**Vistos** los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLAMOS: Que **estimando en parte** el presente recurso contencioso-administrativo número 1469/2014, interpuesto por la representación de D. Ricardo Alonso Ortega y de D<sup>a</sup> Alejandrina Herrera de Dios,



debemos: 1) Declarar y declaramos nulo de pleno derecho el Acuerdo de 30 de septiembre de 2014 de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca por el que se aprueban definitivamente las Normas Urbanísticas Municipales de Miranda de Azán (Salamanca) únicamente en cuanto a la clasificación de suelo urbanizable del Sector R-1 residencial, que en este aspecto queda sin efecto. 2) Desestimar las demás pretensiones de la parte demandante. 3) No hacer una especial imposición de costas.

Notifíquese esta resolución a las partes. Esta sentencia no es firme y contra ella cabe interponer recurso de casación ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo, que se preparará ante esta Sala en el plazo de los diez días siguientes, contados desde su notificación.

Una vez firme esta sentencia procédase a la publicación del fallo de la misma en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá testimonio a los autos, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.”

Concuerda bien y fielmente con su original, al que me remito, y, para que así conste, extiendo y firmo la presente certificación.

En Valladolid, a veintiuno de julio de dos mil dieciséis.

LA LETRADA DE LA ADMÓN. DE JUSTICIA

## 6.2. ANEXO 2: INFORME DE LA C.H.D. CON NÚMERO DE EXPEDIENTE OZP-20.830/15-SA



MINISTERIO  
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN  
Y MEDIO AMBIENTE

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL DUERO  
COMISARÍA DE AGUAS

N/R.: OZP-20.830/15-SA

### COMISARÍA DE AGUAS

#### ÁREA DE GESTIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

**EXPEDIENTE:** OZP-20.830/15-SA

**PETICIONARIO:** Ayuntamiento de Miranda de Azán (Salamanca).

**TIPO DE SOLICITUD:** Obras de urbanización correspondientes al "PROYECTO DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SUNC LOS GUIJOS", en zona de policía del arroyo Fuente la Porra, en término municipal de Miranda de Azán (Salamanca).

**FECHA DE SOLICITUD:** 12 de agosto de 2015.

### INFORME

#### I. ANTECEDENTES.

Con fecha 12 de agosto de 2015 ha tenido entrada en esta Confederación Hidrográfica escrito suscrito por D. David García Jiménez en representación del Ayuntamiento de Miranda de Azán (Salamanca), con C.I.F. P-3719300-J y domicilio en Plaza del Toral s/n, 37187 Miranda de Azán (Salamanca), solicitando autorización para realizar obras de urbanización correspondientes al "PROYECTO DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SUNC LOS GUIJOS", en zona de policía del arroyo Fuente la Porra, en término municipal de Miranda de Azán (Salamanca).

De acuerdo a la documentación presentada, se pretende la urbanización del sector "Los Guijos", mediante la creación de viales (con calzada, zona peatonal y señalización), instalación de red de saneamiento, red de abastecimiento de agua, suministro de electricidad, alumbrado público, telefonía y mobiliario urbano (bancos y papeleras). Todo ello en zona de policía (margen izquierda) del arroyo Fuente la Porra.

Con fecha 20 de octubre de 2015, se efectúa visita de inspección por parte de personal de este Organismo de cuenca, pudiéndose comprobar que las obras no se han iniciado. También indica que parte de las obras se sitúan en terrenos inundables.

El 29 de enero de 2016, el Área de Gestión Medioambiental e Hidrología de esta Confederación, ha informado lo siguiente:

*"...Desde el punto de vista hidrológico e hidráulico en la documentación se indica que "El regato Fuente La porra presenta una zona de Dominio Público Hidráulico de 5 metros desde el eje del cauce en ambos lados del regato. Limita por el norte toda la Unidad de Actuación. (...) Además de pavimentar las calles existentes, se ejecutará un vial nuevo en el Norte de la unidad de Actuación (calle fuente de la Porra) paralelo al Regato del mismo nombre."*

*A este respecto, este Organismo de cuenca informa que el arroyo de la Fuente de la Porra a su paso por Miranda de Azán se encuentra analizado por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), cuyos resultados se encuentran disponibles para su consulta pública en el visor del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (<http://sig.magrama.es/snczi/>).*



MINISTERIO  
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN  
Y MEDIO AMBIENTE

En base a los resultados obtenidos por el mencionado estudio, se constata que parte de las parcelas que conforma el Sector "Los Guijos" se encuentran ubicadas dentro de la Zona de Flujo Preferente (ZFP), y de las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno del arroyo de la Fuente de la Porra (ver plano 1). Concretamente, se encuentran afectadas -en mayor o menor medida- por estas avenidas las parcelas 68, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 80, 81 y 88. Requieren especial mención las parcelas 68 (casi totalmente dentro de la ZFP) y la 69 (afectada en un 50% por la ZFP).

A mayores, se pueden comprobar las alturas de inundación que alcanzan las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno a su paso por todas estas parcelas en los mapas de peligrosidad elaborados por el SNCZI, y disponibles en la página anteriormente indicada (<http://sig.magrama.es/snczi/>).

En este sentido, según se expone en el **anexo 1** adjunto al presente informe, los criterios sobre los posibles usos del suelo permitidos dentro de zonas inundables, definidas según el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), establecen que las edificaciones de carácter residencial se deben ubicar fuera de la Zona de Flujo de Preferente, de la avenida de 100 años de periodo de retorno y de la zona de inundación peligrosa para la avenida de 500 años.

En cualquier caso, y de forma general, se debe advertir que no se consideran admisibles nuevas construcciones dentro de la Zona de Flujo Preferente del arroyo de la Fuente de la Porra, independientemente de su uso, puesto que vulneran el régimen hidráulico de mencionado cauce, suponiendo un perjuicio adicional a la situación inundable existente en el actualidad en Miranda de Azán.

Asimismo, en cuanto al empleo de medidas correctoras de tipo estructural que eviten la inundabilidad, tales como rellenos, muros, malecones, motas o similares, en general, se considera de aplicación lo dispuesto en el artículo 11.4 del Real Decreto 903/2010, de evaluación y gestión de riesgos de inundación sobre la promoción de prácticas de uso sostenible del suelo. Es, por tanto, criterio de este Organismo de cuenca no admitir la adopción de tales medidas en la zona afectada por la avenida de 100 años de periodo de retorno, pues suponen un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas, e impiden la función que tienen los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada, pudiéndose producir incluso eventuales perjuicios añadidos al Dominio Público Hidráulico y/o a terceros..."

## II. CONSIDERACIONES Y PROPUESTA.

Es por todo lo anteriormente expuesto que la Jefa de Sección de Gestión del D.P.H. que suscribe propone **no autorizar** las obras de urbanización del Sector "Los Guijos", en base a lo dispuesto en el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, de 11 de abril de 1986, y posteriores modificaciones.

Salamanca, 2 de marzo de 2016

LA JEFA DE SECCIÓN DE GESTIÓN DEL  
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Fdo. M<sup>a</sup>. Auxiliadora García López

Examinado y conforme  
EL JEFE DE ÁREA DE GESTIÓN DEL  
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Fdo. Rogelio Anta Otoresl.



pág. 2

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL DUERO



MINISTERIO  
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN  
Y MEDIO AMBIENTE

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL DUERO

COMISARÍA DE AGUAS

Valladolid, 29 de enero de 2016

N/R: H-20830-15-SA  
S/R: OZP-20830-15-SA

ÁREA DE GESTIÓN DEL DOMINIO  
PÚBLICO HIDRÁULICO DE  
SALAMANCA

**ASUNTO:** INFORME SOBRE LA ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SUNC LOS GUIJOS Y AUTORIZACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MIRANDA DE AZÁN (SALAMANCA).

Con fecha 10 de noviembre de 2015, se solicita informe sobre el asunto indicado en el epígrafe.

La documentación que se adjunta consiste en el "Proyecto de actuación integrada del SUNC "Los Guijos" con determinaciones completas de reparcelación y urbanización" redactado en mayo de 2015 por el arquitecto D. Santiago Hernández González.

El presente proyecto tiene por objeto definir técnica y económicamente las obras a ejecutar para desarrollar las determinaciones de urbanización contenidas en la Actuación Integrada del Sector de Suelo Urbano No Consolidado "Los Guijos" de Miranda de Azán.

Este Sector se sitúa al sureste del núcleo urbano de Miranda de Azán, discurriendo por su límite norte - noroeste el arroyo de La Fuente de la Porra. La superficie total de ámbito es de 129.804,63 m<sup>2</sup>, y está integrado por 91 fincas destinadas al uso residencial (vivienda unifamiliar aislada). En la actualidad, existen construcciones en 67 de las 91 parcelas.

Desde el punto de vista hidrológico e hidráulico en la documentación se indica que "El regato Fuente La porra presenta una zona de Dominio Público Hidráulico de 5 metros desde el eje del cauce en ambos lados del regato. Limita por el norte toda la Unidad de Actuación. (...) Además de pavimentar las calles existentes, se ejecutará un vial nuevo en el Norte de la unidad de Actuación (calle fuente de la Porra) paralelo al Regato del mismo nombre."

A este respecto, este Organismo de cuenca informa que el arroyo de la Fuente de la Porra a su paso por Miranda de Azán se encuentra analizado por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), cuyos resultados se encuentran disponibles para su consulta pública en el visor del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (<http://sig.magrama.es/snczi/>).

En base a los resultados obtenidos por el mencionado estudio, se constata que parte de las parcelas que conforma el Sector "Los Guijos" se encuentran ubicadas **dentro de la Zona de Flujo Preferente (ZFP)**, y de las avenidas de 100 y 500 años de periodo de

C/ MURO, 5  
47071 VALLADOLID  
TEL.: 983 215 400  
FAX: 983 215 449



MINISTERIO  
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN  
Y MEDIO AMBIENTE

retorno del arroyo de la Fuente de la Porra (**ver plano 1**). Concretamente, se encuentran afectadas -en mayor o menor medida- por estas avenidas las parcelas 68, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 80, 81 y 88. Requieren especial mención las parcelas 68 (casi totalmente dentro de la ZFP) y la 69 (afectada en un 50% por la ZFP).

A mayores, se pueden comprobar las alturas de inundación que alcanzan las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno a su paso por todas estas parcelas en los mapas de peligrosidad elaborados por el SNCZI, y disponibles en la página anteriormente indicada (<http://sig.magrama.es/snczi/>).

En este sentido, según se expone en el **anexo 1** adjunto al presente informe, los criterios sobre los posibles usos del suelo permitidos dentro de zonas inundables, definidas según el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), establecen que **las edificaciones de carácter residencial se deben ubicar fuera de la Zona de Flujo de Preferente, de la avenida de 100 años de periodo de retorno y de la zona de inundación peligrosa para la avenida de 500 años.**

En cualquier caso, y de forma general, se debe advertir que no se consideran admisibles nuevas construcciones dentro de la **Zona de Flujo Preferente** del arroyo de la Fuente de la Porra, independientemente de su uso, puesto que vulneran el régimen hidráulico de mencionado cauce, suponiendo un perjuicio adicional a la situación inundable existente en el actualidad en Miranda de Azán.

Asimismo, en cuanto al empleo de medidas correctoras de tipo estructural que eviten la inundabilidad, tales como **rellenos, muros**, malecones, motas o similares, en general, se considera de aplicación lo dispuesto en el artículo 11.4 del Real Decreto 903/2010, de evaluación y gestión de riesgos de inundación sobre la promoción de prácticas de uso sostenible del suelo. Es, por tanto, criterio de este Organismo de cuenca **no admitir la adopción de tales medidas en la zona afectada por la avenida de 100 años de periodo de retorno**, pues suponen un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas, e impiden la función que tienen los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada, pudiéndose producir incluso eventuales perjuicios añadidos al Dominio Público Hidráulico y/o a terceros.

A propuesta de  
EL JEFE DEL ÁREA DE GESTIÓN  
MEDIOAMBIENTAL E HIDROLOGÍA,



Fdo.: Ramon Goya Azanedo

EL JEFE DE SECCIÓN  
DE HIDROLOGÍA



Fdo.: Miguel A. Cuadrado Rica.

Pág. 2

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL DUERO



## ANEXO 1

### POSIBLES USOS DEL SUELO PERMITIDOS EN ZONAS INUNDABLES

Los posibles usos del suelo permitidos dentro de zonas inundables definidas según el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, deben respetar los siguientes criterios:

- ✓ **Dentro de la Zona de Flujo Preferente**, definida en el artículo 9 del RDPH como "aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas (...)", sólo podrán ser autorizados aquellos **usos no vulnerables frente a avenidas**, que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de la Zona de Flujo Preferente y que, por tanto, **no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes o equipos**. Por tanto, los usos permitidos dentro de la Zona de Flujo Preferente serán:
  - a) Uso agrícola: como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, silvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.
  - b) Uso industrial-comercial: como áreas de almacenaje temporal, aparcamiento de vehículos, etc.
  - c) Usos residenciales: como césped, jardines, zonas de aparcamiento, zonas de juego, entre otros.
  - d) Usos recreativos públicos y privados: como campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, zonas de natación, reservas naturales y de caza, parques, cotos de caza y pesca, circuitos de excursionismo y equitación, entre otros.
- ✓ **Dentro de la zona de inundación correspondiente a la avenida de 100 años de periodo de retorno y fuera de la Zona de Flujo Preferente**, no se permitirán edificaciones de carácter residencial, aunque pueden ser admisibles las **construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.)**, siempre y cuando se implanten en zonas donde los calados calculados para la avenida de 100 años de periodo de retorno sean inferiores a 0,50 metros.
- ✓ **Dentro de la zona de inundación correspondiente a la avenida de 500 años y fuera de la de 100 años de periodo de retorno**, se podrían admitir **edificaciones de carácter residencial**, pero en cualquier caso deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no se produzcan graves daños (materiales y humanos) con la avenida de 500 años, es decir, fuera de la zona de inundación peligrosa de esta avenida, definida como la envolvente de los puntos que cumplen uno o más de los siguientes criterios: calados superiores a 1 m, velocidades superiores a 1 m/s o producto de calado por velocidad superior a 0,5 m<sup>2</sup>/s.

Estos criterios son de obligado cumplimiento, con independencia de la clasificación urbanística del suelo propuesta, en la zona de policía de los cauces, siendo su uso recomendado por este Organismo de cuenca al resto de la llanura de inundación.

## 6.3. ANEXO 3: INFORME DE LA CHD CON NÚMERO DE EXPEDIENTE N/R: H-16142-18-SA



MINISTERIO  
DE AGRICULTURA Y PESCA,  
ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL DUERO, O.A.

COMISARÍA DE AGUAS

Valladolid 22 de mayo de 2018

N/R: H-16142-18-SA

CONFEDERACION  
HIDROGRAFICA DEL DUERO

Salida 011 Nº. 201800014841  
22/05/2018 14.02.58

**Destinatario:**

- Ayuntamiento de Miranda de Azán  
Plaza del Toral, s/n  
37181 Miranda de Azán (Salamanca)

### INFORME DEL ÁREA DE GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL E HIDROLOGÍA

**ASUNTO: SOLICITUD DE INFORME SOBRE LAS ZONAS AUTORIZABLES EN ZONA INUNDABLE.**

Con fecha 3 de mayo de 2018, D. David García Jiménez alcalde del Ayuntamiento de Miranda de Azán solicita informe "respecto a la posibilidad de conceder autorización así como los términos de la misma respecto a las siguientes obras en **casco urbano** en zona inundable: **Obras de rehabilitación, reconstrucción. Obras de nueva planta.**"

A este respecto, este Organismo de cuenca informa que el arroyo Fuente de la Porra a su paso por Miranda de Azán se encuentra analizado por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI). Los resultados de este estudio se encuentran disponibles para su consulta pública en el visor del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente (<http://sig.mapama.es/snczi/>), siendo algunos de estos resultados los expuestos en las siguientes imágenes:



DPH cartográfico y zonas de servidumbre y policía

C/ MURO, 5  
47071 VALLADOLID  
TEL.: 983 215 400  
FAX: 983 215 449



Zona de flujo preferente y zona inundable



Mapas de peligrosidad

En primer lugar, se informa que la realización de **cualquier obra que pueda afectar a un cauce público o que esté situada dentro de la zona de policía requerirá de autorización administrativa previa de este Organismo de cuenca**, atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 72, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. En cualquier circunstancia, **se deberán respetar los 5 metros de zona de servidumbre** o, en su caso, tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.

En cuanto a la posible afección por zonas o terrenos inundables, se informa que el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, establece en sus **artículos 9 bis y 9 ter las limitaciones de los usos del suelo dentro de la zona de flujo preferente (ZFP) y en su artículo 14 bis las limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable**, definiéndose ésta zona inundable como "(...) terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años".

Concretamente, y en referencia a las obras dentro de **suelos en situación básica de suelo urbanizado**, la normativa vigente establece lo siguiente:

**Dentro de la zona de flujo preferente:** Se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los requisitos expuestos en el **art. 9 ter.1:**

- a) **No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.**



- b) Que **no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo**, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.
- c) Que **no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno** (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.
- d) Que **no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales** donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.
- e) Que **no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.**
- f) **Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente** y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

**Dentro de la zona inundable:** Podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo siguiente:

- a) **Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años**, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
- b) **Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales** tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios,



depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

En cualquier circunstancia, y en caso de necesidad, el promotor deberá suscribir una **declaración responsable** en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, así como el certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que **existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente o zona inundable.**

EL JEFE DEL ÁREA DE GESTIÓN  
MEDIOAMBIENTAL E HIDROLOGÍA,

Fdo.: Ramón Goya Azañedo.

## 6.4. ANEXO 4: TABLA INICIAL Y TABLA MODIFICADA DE SUPERFICIES DEL PLANO OG-1

### TABLA INICIAL DE SUPERFICIES INCLUIDA EN EL PLANO OG-1:

		m2	%	m2	%	%
URBANO	S.U. CONSOLIDADO	75.290	36,59			
	S.U. NO CONSOLIDADO	130.449	63,41			
	<b>TOTAL URBANO</b>			<b>205.739</b>	<b>100,00</b>	<b>0,85</b>
URBANIZABLE	USO RESIDENCIAL	315.968	68,22			
	P. USO INDUSTRIAL	147.202	31,78			
	<b>TOTAL URBANIZABLE</b>			<b>463.170</b>	<b>100,00</b>	<b>1,92</b>
RÚSTICO	HÁBITAT	2.586.339	18,76			
	VÍAS PECUARIAS	345.676	2,51			
	D.P. HIDRÁULICO	241.455	1,75			
	<b>TOTAL P. NATURAL</b>	<b>3.173.470</b>	<b>100,00</b>		<b>13,55</b>	
	<b>TOTAL P. CULTURAL</b>	<b>1.876.139</b>	<b>100,00</b>		<b>8,01</b>	
	<b>TOTAL P. INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>1.519.526</b>	<b>100,00</b>		<b>6,49</b>	
	P. ESPECIAL POLICÍA CHD	2.760.983	100,00			
	<b>TOTAL P. ESPECIAL</b>	<b>2.760.983</b>	<b>100,00</b>		<b>11,79</b>	
	<b>TOTAL COMÚN</b>	<b>13.786.667</b>	<b>100,00</b>		<b>58,88</b>	
	TOTAL ASENTAMIENTO TRADICIONAL	40.747	100,00			0,17
	<b>ENTORNO URBANO</b>	<b>256.779</b>	<b>100,00</b>		<b>1,10</b>	
	<b>ASENTAMIENTO IRREGULAR</b>	<b>418.263</b>	<b>100,00</b>		<b>1,79</b>	
	<b>TOTAL RÚSTICO</b>			<b>23.414.311</b>	<b>98,90</b>	<b>97,22</b>
<b>TÉRMINO</b>			<b>24.083.220</b>		<b>100,00</b>	

**TABLA MODIFICADA DE SUPERFICIES INCLUIDA EN EL PLANO OG-1:****CLASIFICACIÓN DEL SUELO. RESUMEN DE SUPERFICIES**

		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	%
URBANO	S.U. CONSOLIDADO	77.342	37,34			
	S.U. NO CONSOLIDADO	129.804	62,66			
	<b>TOTAL URBANO</b>			<b>207.146</b>	<b>100,00</b>	<b>0,86</b>
URBANIZABLE	USO RESIDENCIAL	186.352	55,77			
	USO INDUSTRIAL	147.806	44,23			
	<b>TOTAL URBANIZABLE</b>			<b>334.158</b>	<b>100,00</b>	<b>1,39</b>
RÚSTICO	Protección Natural Dehesa	1.348.680				
	Protección Agropecuaria	1.139.105				
	Protección Natural Prados y Riberas	1.336.951				
	<b>HÁBITAT</b>	<b>3.824.736</b>	<b>86,39</b>			
	PROTECCION NATURAL VIAS	350.768	7,92			
	PROTECCION NATURAL D.P. HIDRÁULICO	251.595	5,68			
	<b>TOTAL PROTECCIÓN NATURAL</b>	<b>4.427.099</b>	<b>100,00</b>		<b>17,47</b>	
	<b>TOTAL PROTECCIÓN CULTURAL</b>	<b>1.829.350</b>	<b>100,00</b>		<b>7,22</b>	
	<b>TOTAL PROTECCION INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>765.934</b>	<b>100,00</b>		<b>3,02</b>	
	Protección Especial Riesgos (Policía Civil)	3.931.025				
	<b>TOTAL PROTECCIÓN ESPECIAL</b>	<b>3.931.025</b>	<b>100,00</b>		<b>15,51</b>	
	<b>TOTAL RÚSTICO COMÚN</b>	<b>13.659.061</b>	<b>100,00</b>		<b>53,91</b>	
	TOTAL ASENTAMIENTO TRADICIONAL	41.416	100,00		0,16	
	<b>TOTAL RÚSTICO ENTORNO URBANO</b>	<b>256.419</b>	<b>100,00</b>		<b>1,01</b>	
<b>TOTAL RÚSTICO ASENTAMIENTO IRREGULAR</b>	<b>428.275</b>	<b>100,00</b>		<b>1,69</b>		
<b>TOTAL RÚSTICO</b>			<b>25.338.579</b>	<b>100,00</b>	<b>105,13</b>	
SOLAPES (Entre suelos con protección)		-1.778.570				
	<b>TOTAL SOLAPES</b>			<b>-1.778.570</b>		<b>-7,38</b>
<b>TOTAL TÉRMINO</b>				<b>24.101.313</b>	<b>100,00</b>	

## 7. LISTADO DE PLANOS

---

### PLANOS DE ORDENACIÓN

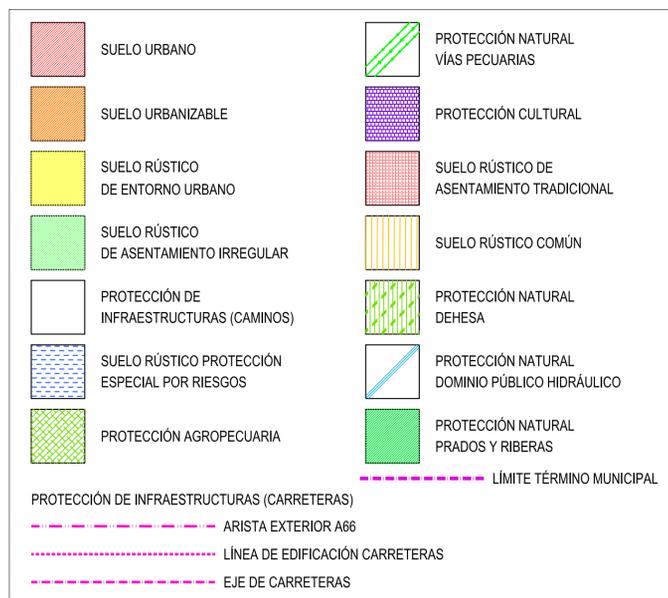
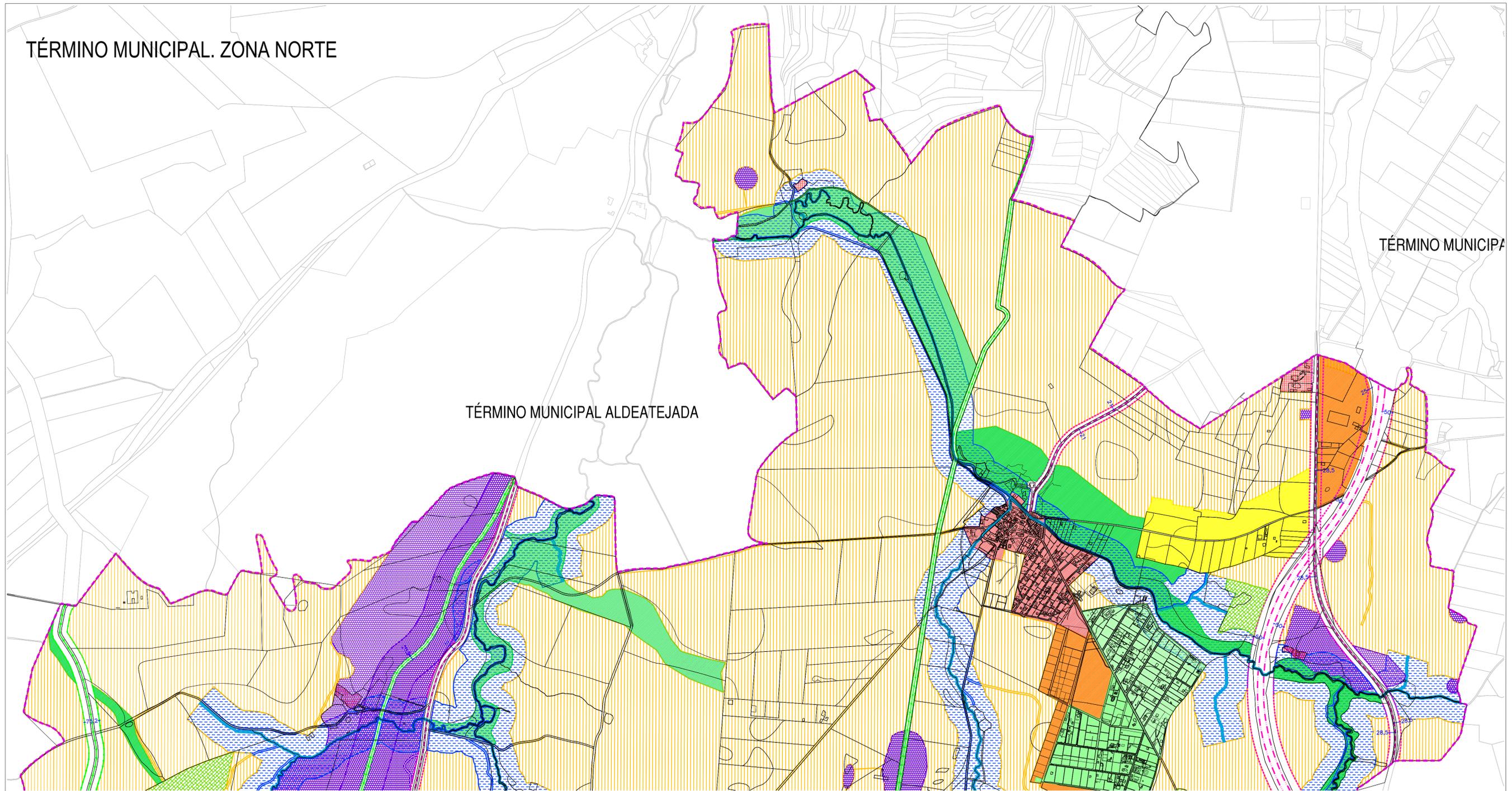
---

- OG1a ORDENACIÓN GENERAL: 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. TÉRMINO MUNICIPAL (NORTE).
- OG1b ORDENACIÓN GENERAL: 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. TÉRMINO MUNICIPAL (SUR).
- OG2 ORDENACIÓN GENERAL: 2. SECTORES Y DOTACIONES. TÉRMINO MUNICIPAL
- OG3 ORDENACIÓN GENERAL: 3. CLASIFICACIÓN Y DOTACIONES
- OG4 ORDENACIÓN GENERAL: 4. CATÁLOGO (NÚCLEO URBANO)
- OG5 5. PLANO EXPLICATIVO

TÉRMINO MUNICIPAL. ZONA NORTE

TÉRMINO MUNICIPAL

TÉRMINO MUNICIPAL ALDEATEJADA



CLASIFICACIÓN DEL SUELO. RESUMEN DE SUPERFICIES						
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	%
URBANO	S.U. CONSOLIDADO	77.342	37,34			
	S.U. NO CONSOLIDADO	129.804	62,66			
	<b>TOTAL URBANO</b>			<b>207.146</b>	<b>100,00</b>	<b>0,86</b>
URBANIZABLE	USO RESIDENCIAL	186.352	55,77			
	USO INDUSTRIAL	147.806	44,23			
	<b>TOTAL URBANIZABLE</b>			<b>334.158</b>	<b>100,00</b>	<b>1,39</b>
RÚSTICO	Protección Natural Dehesa	1.348.680				
	Protección Agropecuaria	1.139.105				
	Protección Natural Prados y Riberas	1.336.951				
	HÁBITAT	3.824.736	86,39			
	PROTECCIÓN NATURAL VÍAS PECUARIAS	350.768	7,92			
	PROTECCIÓN NATURAL D.P. HIDRÁULICO	251.595	5,68			
	<b>TOTAL PROTECCIÓN NATURAL</b>	<b>4.427.099</b>	<b>100,00</b>			<b>17,47</b>
	<b>TOTAL PROTECCIÓN CULTURAL</b>	<b>1.829.350</b>	<b>100,00</b>			<b>7,22</b>
	<b>TOTAL PROTECCIÓN</b>	<b>765.934</b>	<b>100,00</b>			<b>3,02</b>
	Protección Especial Riesgos (Policía CHD)	3.931.025				
	<b>TOTAL PROTECCIÓN ESPECIAL</b>	<b>3.931.025</b>	<b>100,00</b>			<b>15,51</b>
	<b>TOTAL RÚSTICO COMÚN</b>	<b>13.659.061</b>	<b>100,00</b>			<b>53,91</b>
	<b>TOTAL ASENTAMIENTO TRADICIONAL</b>	<b>41.416</b>	<b>100,00</b>			<b>0,16</b>
<b>TOTAL RÚSTICO ENTORNO URBANO</b>	<b>256.419</b>	<b>100,00</b>			<b>1,01</b>	
<b>TOTAL RÚSTICO ASENTAMIENTO</b>	<b>428.275</b>	<b>100,00</b>			<b>1,69</b>	
<b>TOTAL RÚSTICO</b>			<b>25.338.579</b>	<b>100,00</b>	<b>105,13</b>	
SOLAPES (Entre suelos con protección)	-1.778.570					
<b>TOTAL SOLAPES</b>			<b>-1.778.570</b>		<b>-7,38</b>	
<b>TOTAL TÉRMINO</b>			<b>24.101.313</b>		<b>100,00</b>	



Santiago HERNÁNDEZ G.  
ARQUITECTO

info@vtrubio.es (923 121695) Avda. Alfonso IX de León, 59 Bajo. SALAMANCA (37004)

DIPUTACIÓN DE SALAMANCA  
ATM, ARQUITECTURA Y URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE  
MIRANDA DE AZÁN

PROGRAMA PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 2016

Modificación Puntual Nº1 - Normas Urbanísticas Municipales  
MIRANDA de AZÁN

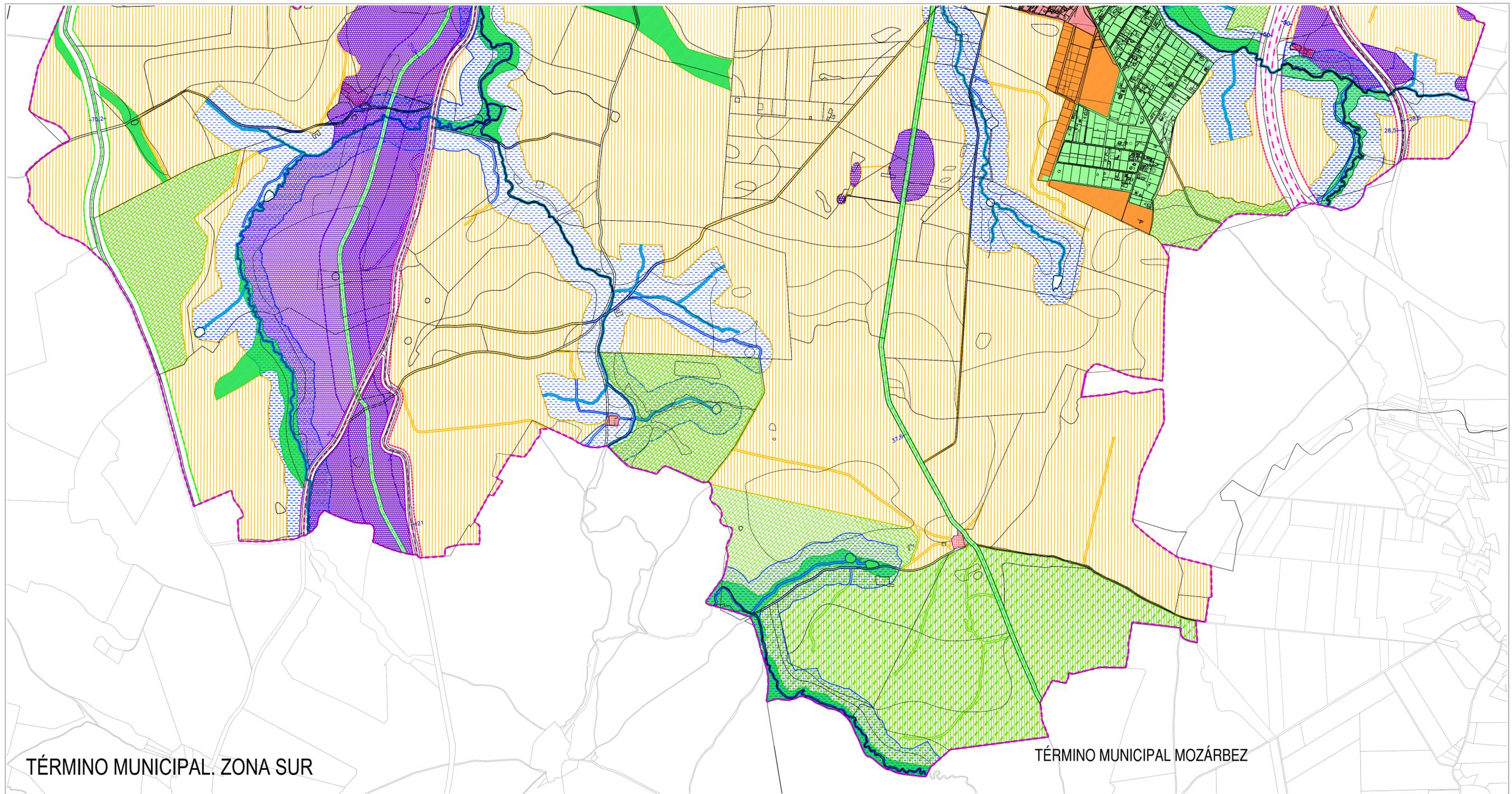
Documento para aprobación inicial  
PLANOS DE ORDENACIÓN

**ORDENACIÓN GENERAL:**  
1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.  
TÉRMINO MUNICIPAL (NORTE).

**OG1a**

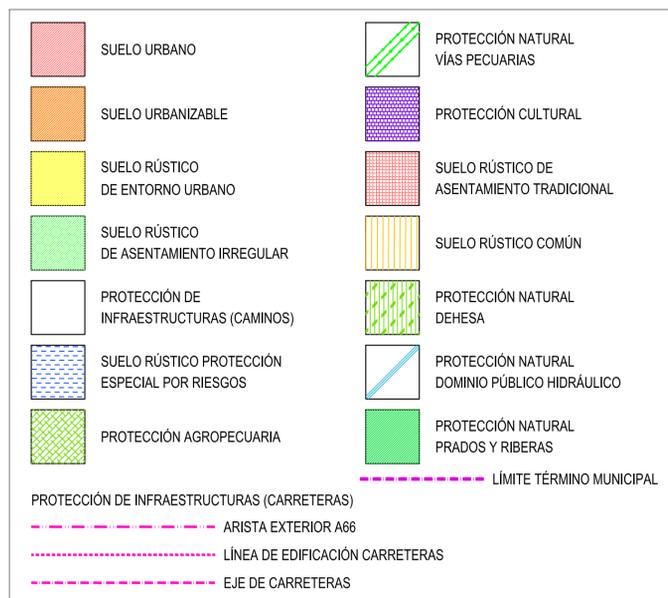
FECHA  
JUNIO 2018

Escala  
1:10.000

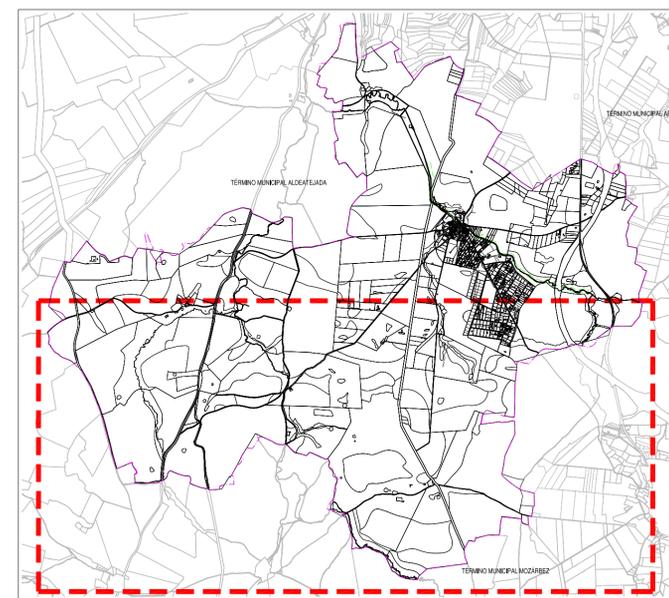


TÉRMINO MUNICIPAL. ZONA SUR

TÉRMINO MUNICIPAL MOZÁRBEZ



CLASIFICACIÓN DEL SUELO. RESUMEN DE SUPERFICIES						
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	%
URBANO	S.U. CONSOLIDADO	77.342	37,34			
	S.U. NO CONSOLIDADO	129.804	62,66			
	<b>TOTAL URBANO</b>			<b>207.146</b>	<b>100,00</b>	<b>0,86</b>
URBANIZABLE	USO RESIDENCIAL	186.352	55,77			
	USO INDUSTRIAL	147.806	44,23			
	<b>TOTAL URBANIZABLE</b>			<b>334.158</b>	<b>100,00</b>	<b>1,39</b>
RÚSTICO	Protección Natural Dehesa	1.348.680				
	Protección Agropecuaria	1.139.105				
	Protección Natural Prados y Riberas	1.336.951				
	HÁBITAT	3.824.736	86,39			
	PROTECCIÓN NATURAL VÍAS PECUARIAS	350.768	7,92			
	PROTECCIÓN NATURAL D.P. HIDRÁULICO	251.595	5,68			
	<b>TOTAL PROTECCIÓN NATURAL</b>	<b>4.427.099</b>	<b>100,00</b>			<b>17,47</b>
	<b>TOTAL PROTECCIÓN CULTURAL</b>	<b>1.829.350</b>	<b>100,00</b>			<b>7,22</b>
	<b>TOTAL PROTECCIÓN</b>	<b>765.934</b>	<b>100,00</b>			<b>3,02</b>
	Protección Especial Riesgos (Policía CHD)	3.931.025				
	<b>TOTAL PROTECCIÓN ESPECIAL</b>	<b>3.931.025</b>	<b>100,00</b>			<b>15,51</b>
	<b>TOTAL RÚSTICO COMÚN</b>	<b>13.659.061</b>	<b>100,00</b>			<b>53,91</b>
	<b>TOTAL ASENTAMIENTO TRADICIONAL</b>	<b>41.416</b>	<b>100,00</b>			<b>0,16</b>
<b>TOTAL RÚSTICO ENTORNO URBANO</b>	<b>256.419</b>	<b>100,00</b>			<b>1,01</b>	
<b>TOTAL RÚSTICO ASENTAMIENTO</b>	<b>428.275</b>	<b>100,00</b>			<b>1,69</b>	
<b>TOTAL RÚSTICO</b>			<b>25.338.579</b>	<b>100,00</b>	<b>105,13</b>	
SOLAPES (Entre suelos con protección)		-1.778.570				
<b>TOTAL SOLAPES</b>				<b>-1.778.570</b>		<b>-7,38</b>
<b>TOTAL TÉRMINO</b>				<b>24.101.313</b>		<b>100,00</b>



Santiago HERNÁNDEZ G.  
ARQUITECTO  
info@tribucios (923 121695) Avda. Alfonso IX de León, 59 Bajo. SALAMANCA (37004)

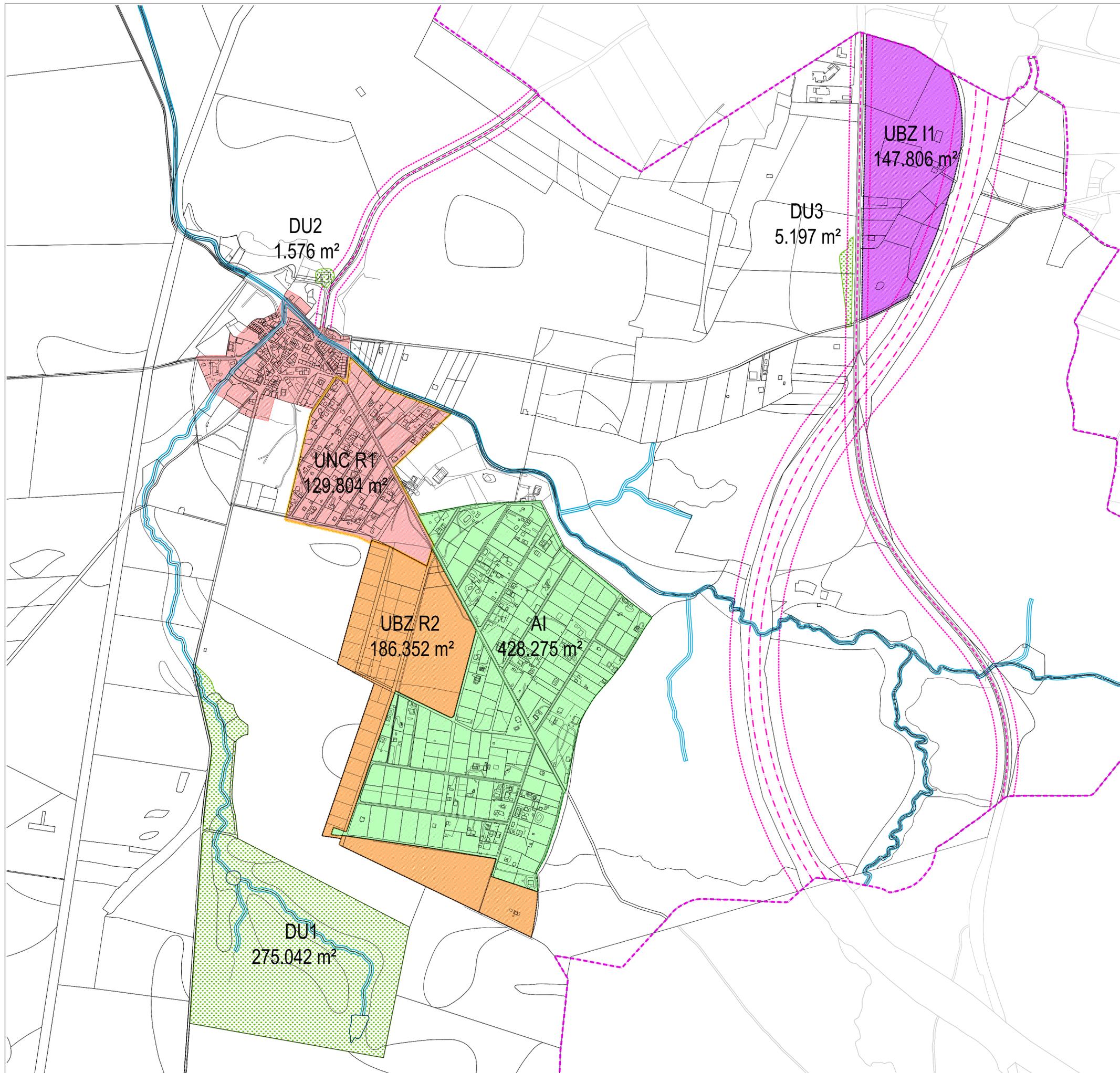


PROGRAMA PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 2016  
Modificación Puntual N°1 - Normas Urbanísticas Municipales  
MIRANDA de AZÁN

Documento para aprobación inicial  
PLANOS DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN GENERAL:  
1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.  
TÉRMINO MUNICIPAL (SUR).

**OG1b** FECHA JUNIO 2018 Escala 1:10.000



**LEGENDA**

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
- SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL
- DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS EN SUELO RÚSTICO
- ÁMBITO DE SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR
- LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
- LÍMITE DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
- LÍMITE DE ÁMBITO DE PLAN ESPECIAL EN SUELO RÚSTICO
- LÍMITE DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**SECTORES DE SUELO URBANIZABLE**

SECTOR	USO P.	SUP. NETA (m²)	SUP. DOT. ADSCRITA (m²)	SUP. TOTAL (m²)	DENS. MÁXIMA (viv./ha)	DENS. MÍN. (viv./ha)	IND. EDF. (m²/m²)
R2	Residencial	186.352	0	186.352	20	15	0,30
I1	Industrial	147.806	5.197	153.003	0	0	0,50
		334.158		339.355			

**SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

SECTOR	USO P.	SUP. NETA (m²)	SUP. DOT. ADSCRITA (m²)	SUP. TOTAL (m²)	DENS. MÁXIMA (viv./ha)	DENS. MÍN. (viv./ha)	IND. EDF. (m²/m²)
R1	Residencial	129.804	0	129.804	10	10	0,22
		129.804		129.804			

Santiago HERNÁNDEZ G.  
ARQUITECTO

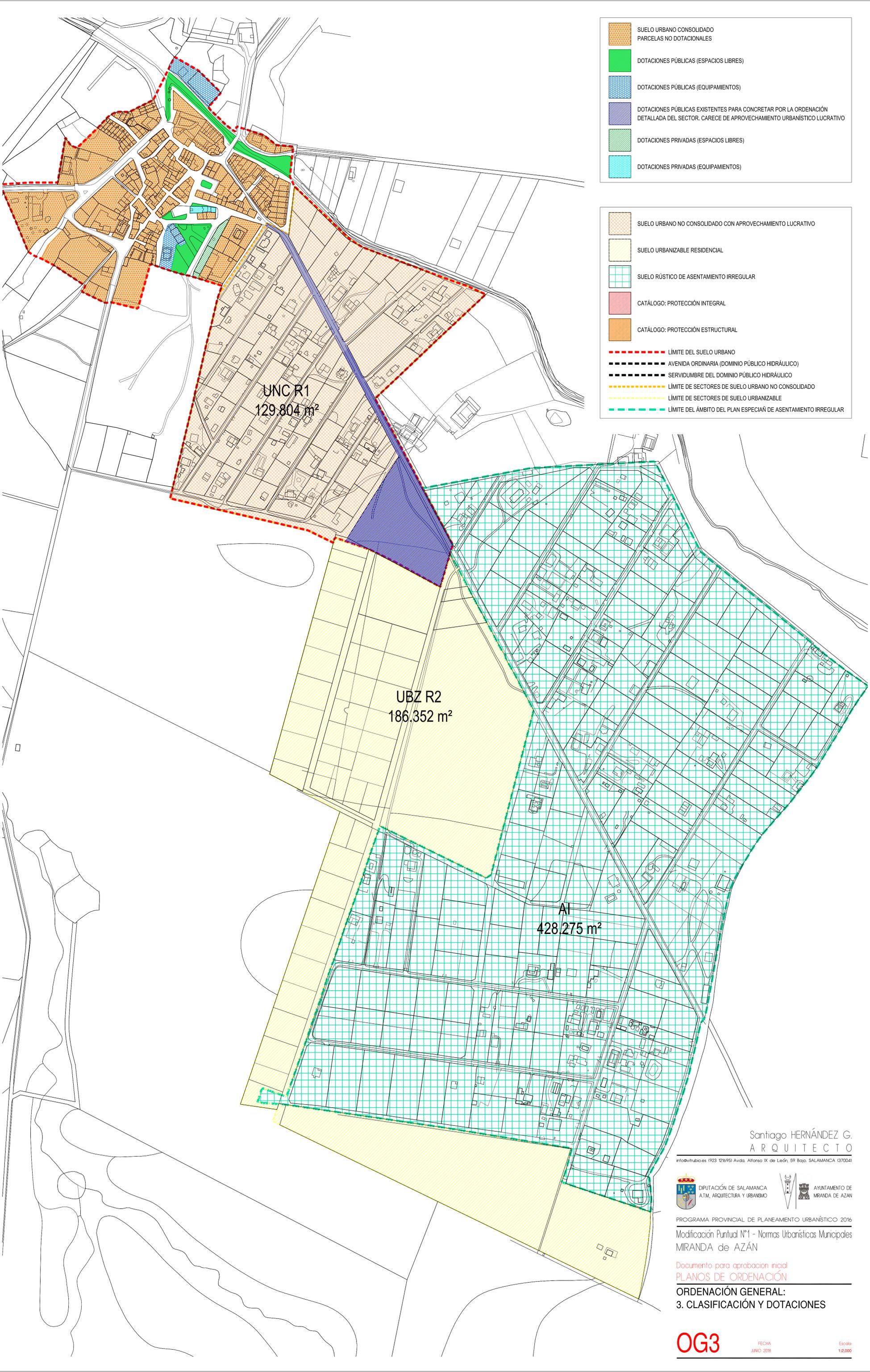
info@tribuio.es (923 121695) Avda. Alfonso IX de León, 59 Bajo. SALAMANCA (37004)



PROGRAMA PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 2016  
Modificación Puntual N°1 - Normas Urbanísticas Municipales  
MIRANDA de AZÁN

Documento para aprobación inicial  
**PLANOS DE ORDENACIÓN**

**ORDENACIÓN GENERAL:**  
2. SECTORES Y DOTACIONES.  
TÉRMINO MUNICIPAL.



- SUELO URBANO CONSOLIDADO  
PARCELAS NO DOTACIONALES
- DOTACIONES PÚBLICAS (ESPACIOS LIBRES)
- DOTACIONES PÚBLICAS (EQUIPAMENTOS)
- DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES PARA CONCRETAR POR LA ORDENACIÓN  
DETALLADA DEL SECTOR. CARECE DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO LUCRATIVO
- DOTACIONES PRIVADAS (ESPACIOS LIBRES)
- DOTACIONES PRIVADAS (EQUIPAMENTOS)

- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
- SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
- SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR
- CATÁLOGO: PROTECCIÓN INTEGRAL
- CATÁLOGO: PROTECCIÓN ESTRUCTURAL
- LÍMITE DEL SUELO URBANO
- AVENIDA ORDINARIA (DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO)
- SERVIDUMBRE DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
- LÍMITE DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- LÍMITE DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE
- LÍMITE DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE ASENTAMIENTO IRREGULAR

UNC R1  
129.804 m<sup>2</sup>

UBZ R2  
186.352 m<sup>2</sup>

AI  
428.275 m<sup>2</sup>

Santiago HERNÁNDEZ G.  
ARQUITECTO

info@vitrubios.es (923 121695) Avda. Alfonso IX de León, 59 Bajo. SALAMANCA (37004)



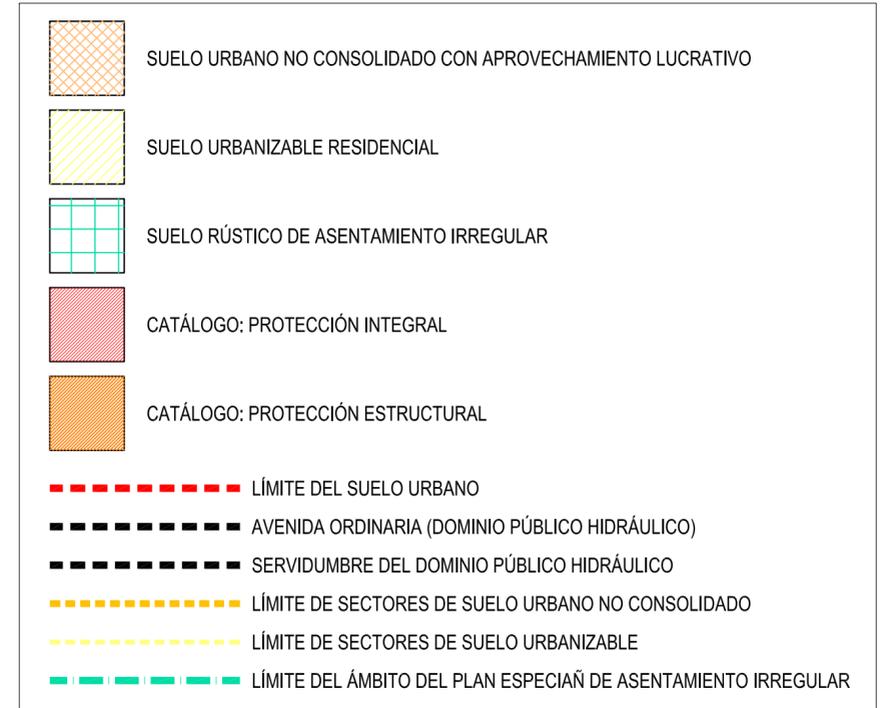
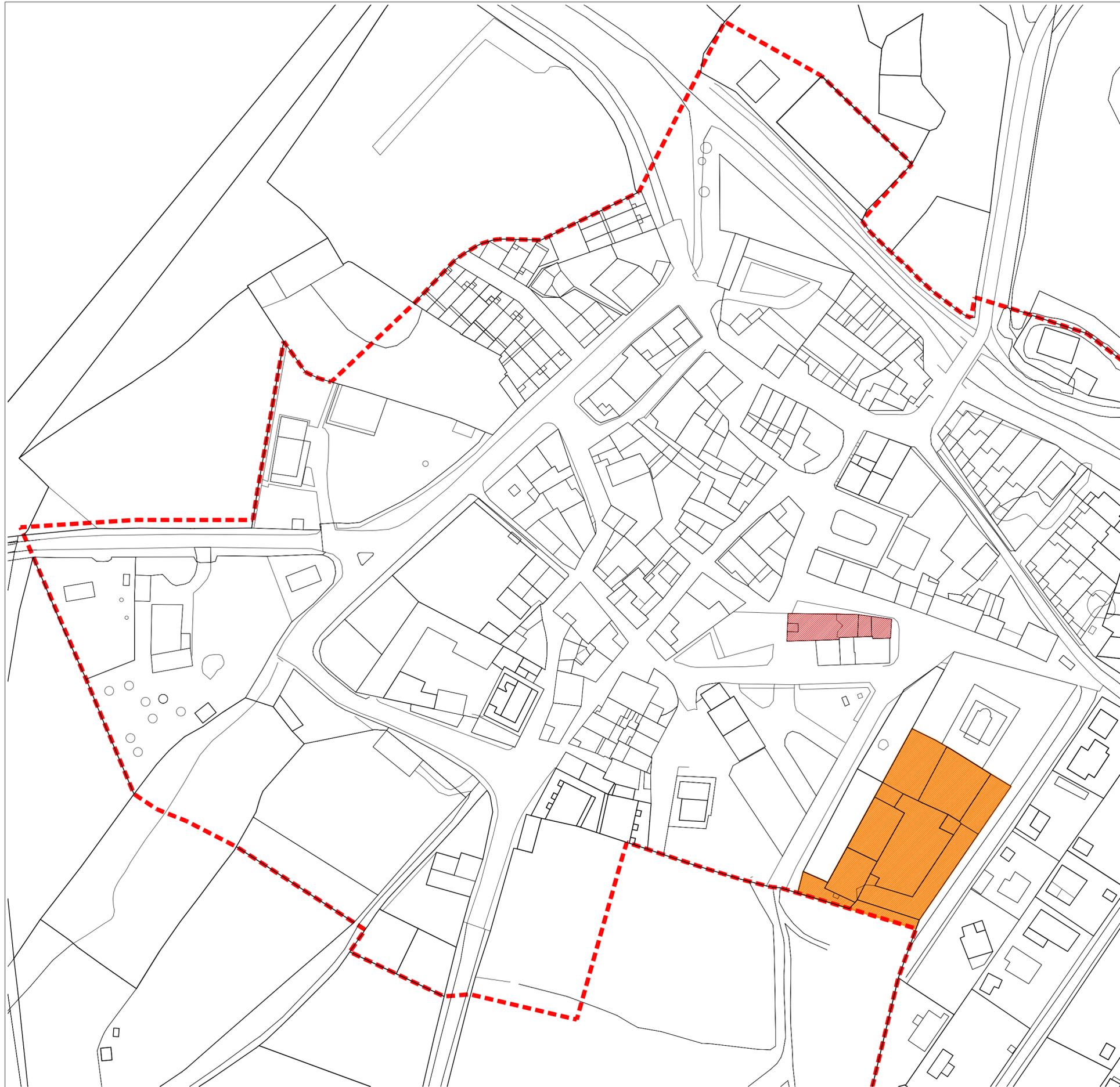
PROGRAMA PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 2016  
Modificación Puntual N°1 - Normas Urbanísticas Municipales  
MIRANDA de AZÁN

Documento para aprobación inicial  
**PLANOS DE ORDENACIÓN**

**ORDENACIÓN GENERAL:**  
**3. CLASIFICACIÓN Y DOTACIONES**

**OG3**

FECHA  
JUNIO 2018  
Escala  
1:2.000

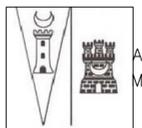


Santiago HERNÁNDEZ G.  
ARQUITECTO

info@vitrubio.es (923 121695) Avda. Alfonso IX de León, 59 Bajo. SALAMANCA (37004)



DIPUTACIÓN DE SALAMANCA  
A.T.M., ARQUITECTURA Y URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE  
MIRANDA DE AZÁN

PROGRAMA PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 2016

Modificación Puntual N°1 - Normas Urbanísticas Municipales  
MIRANDA de AZÁN

Documento para aprobación inicial  
PLANOS DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN GENERAL:  
4. CATÁLOGO (NUCLEO URBANO).

OG4

FECHA  
JUNIO 2018

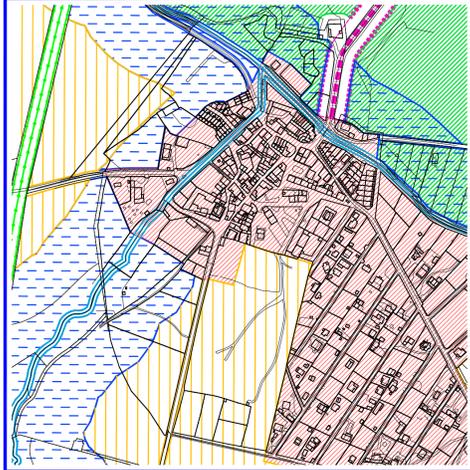
Escala:  
1:2.000 y 1:1.000

1.- ELIMINACIÓN DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL R-1



ESTADO ACTUAL

ESCALA 1/5.000



ESTADO MODIFICADO

ESCALA 1/5.000

2.- AUTORIZACIONES EN PARCELAS DEL CASCO URBANO AFECTADAS POR LA ZONA DE FLUJO PREFERENTE Y ZONAS INUNDABLES

3.1. - AJUSTE GRÁFICO DELIMITACIÓN ÁMBITO: ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS A LA CARTOGRAFÍA ACTUAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

3.2. y 3.3. - AJUSTE GRÁFICO DELIMITACIÓN ÁMBITO: CONSIDERACIÓN DE LAS SUPERFICIES REALES DE CADA CLASE DE SUELO Y RECÁLCULO DE SUPERFICIES

**TABLA INICIAL DE SUPERFICIES INCLUIDA EN EL PLANO OG-1:**

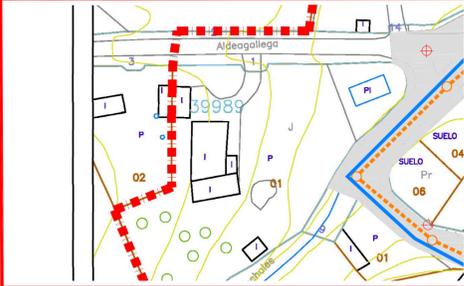
	m2	%	m2	%	%
URBANO	75.290	36,59			
S.U. CONSOLIDADO	75.290	36,59			
S.U. NO CONSOLIDADO	130.449	63,41			
<b>TOTAL URBANO</b>			<b>205.739</b>	<b>100,00</b>	<b>0,85</b>
URBANIZABLE	315.988	68,22			
USO RESIDENCIAL	315.988	68,22			
P. USO INDUSTRIAL	147.202	31,78			
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>			<b>463.170</b>	<b>100,00</b>	<b>1,92</b>
RÚSTICO	2.586.339	18,76			
HABITAT	2.586.339	18,76			
VÍAS PECUARIAS	345.676	2,51			
D.P. HIDRÁULICO	241.455	1,75			
<b>TOTAL P. NATURAL</b>	<b>3.173.470</b>	<b>100,00</b>			<b>13,55</b>
<b>TOTAL P. CULTURAL</b>	<b>1.876.139</b>	<b>100,00</b>			<b>8,01</b>
TOTAL P. INFRAESTRUCTURAS	1.519.526	100,00			6,49
P. ESPECIAL POLICÍA CHD	2.760.983	100,00			
<b>TOTAL P. ESPECIAL</b>	<b>2.760.983</b>	<b>100,00</b>			<b>11,79</b>
TOTAL COMÚN	13.796.667	100,00			58,88
TOTAL ASENTAMIENTO TRADICIONAL	40.747	100,00			0,17
ENTORNO URBANO	256.779	100,00			1,10
ASENTAMIENTO IRREGULAR	418.263	100,00			1,79
<b>TOTAL RÚSTICO</b>			<b>23.414.311</b>	<b>98,90</b>	<b>97,22</b>
<b>TÉRMINO</b>			<b>24.083.220</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

**TABLA MODIFICADA DE SUPERFICIES INCLUIDA EN EL PLANO OG-1:**

CLASIFICACION DEL SUELO. RESUMEN DE SUPERFICIES

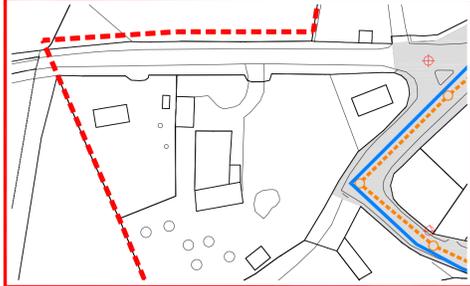
	m²	%	m²	%	%
URBANO	77.342	37,34			
S.U. NO CONSOLIDADO	129.804	62,66			
<b>TOTAL URBANO</b>			<b>207.146</b>	<b>100,00</b>	<b>0,86</b>
URBANIZABLE	186.352	55,77			
USO INDUSTRIAL	147.869	44,23			
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>			<b>334.158</b>	<b>100,00</b>	<b>0,39</b>
PROTECCIÓN NATURAL	1.348.680	100,00			
Protección Agropecuaria	1.139.105	84,46			
HABITAT	1.339.951	99,39			
PROTECCIÓN NATURAL PRADOS Y RIBERAS	3.824.728	98,39			
PROTECCIÓN NATURAL RÍAS Y VÍAS	395.758	7,92			
PROTECCIÓN NATURAL URBAN. U.P.	251.959	5,68			
PROTECCIÓN NATURAL VÍAS	4.427.099	100,00			17,47
<b>TOTAL PROTECCIÓN NATURAL</b>	<b>1.829.350</b>	<b>100,00</b>			<b>7,22</b>
PROTECCIÓN CULTURAL	765.524	100,00			3,09
TOTAL PROTECCIÓN CULTURAL	3.631.025	100,00			15,51
PROTECCIÓN ESPECIAL	13.659.061	100,00			53,91
TOTAL PROTECCIÓN ESPECIAL	13.659.061	100,00			53,91
ASENTAMIENTO TRADICIONAL	41.416	100,00			0,16
TOTAL ASENTAMIENTO TRADICIONAL	41.416	100,00			0,16
ASENTAMIENTO ENTORNO URBANO	256.419	100,00			1,01
TOTAL ASENTAMIENTO ENTORNO URBANO	256.419	100,00			1,01
ASENTAMIENTO IRREGULAR	428.275	100,00			1,69
TOTAL ASENTAMIENTO IRREGULAR	428.275	100,00			1,69
<b>TOTAL RÚSTICO</b>			<b>25.338.579</b>	<b>100,00</b>	<b>105,13</b>
SOLAPES (Entre suelos con protección)	-1.778.570				-7,38
<b>TOTAL TÉRMINO</b>			<b>24.101.313</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

3.4. y 3.5. - AJUSTE GRÁFICO DELIMITACIÓN ÁMBITO: MODIFICACIÓN LÍMITE CASCO URBANO EN CAMINO DE ALDEAGALLEGA



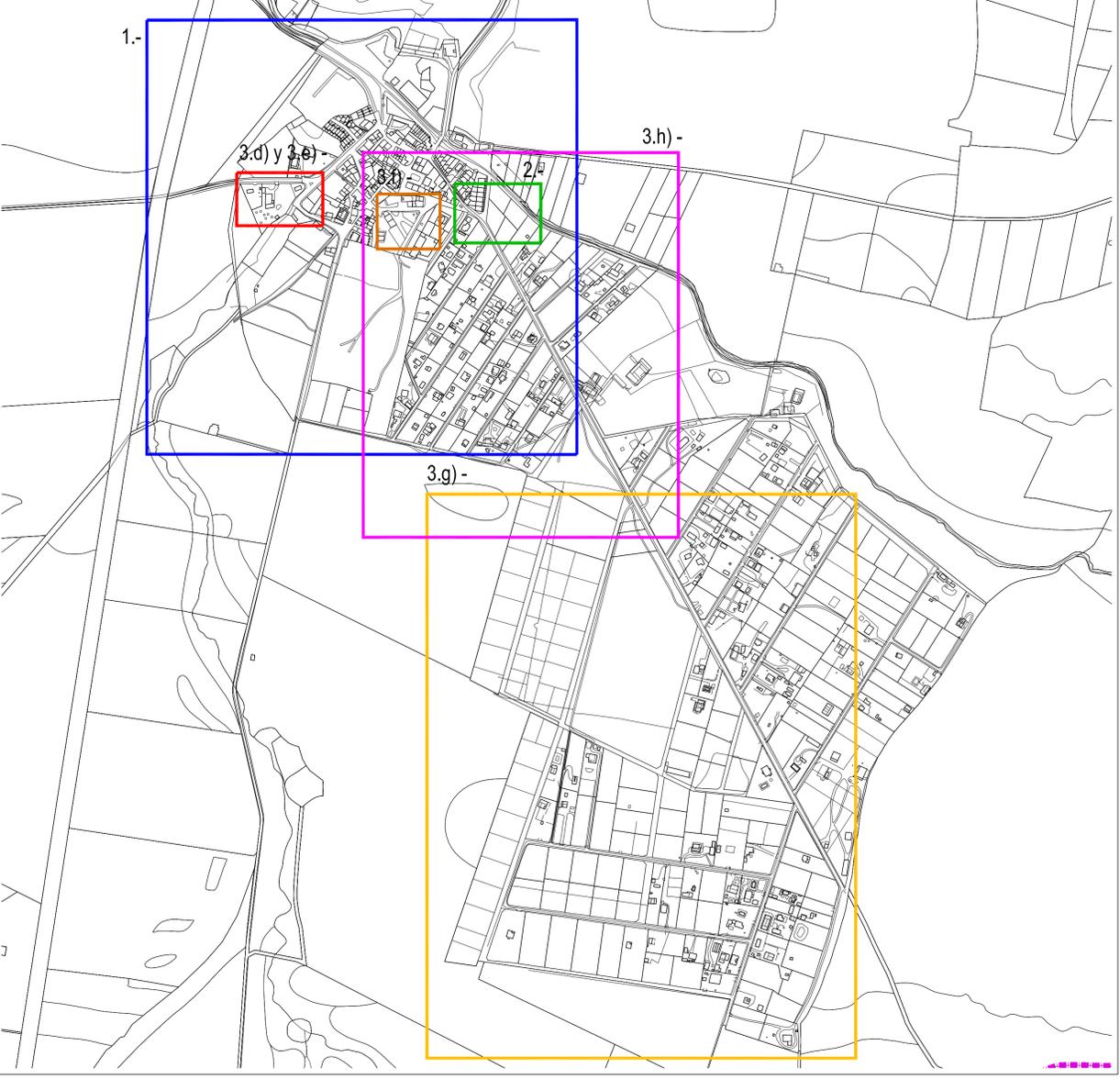
ESTADO ACTUAL

ESCALA 1/1.000

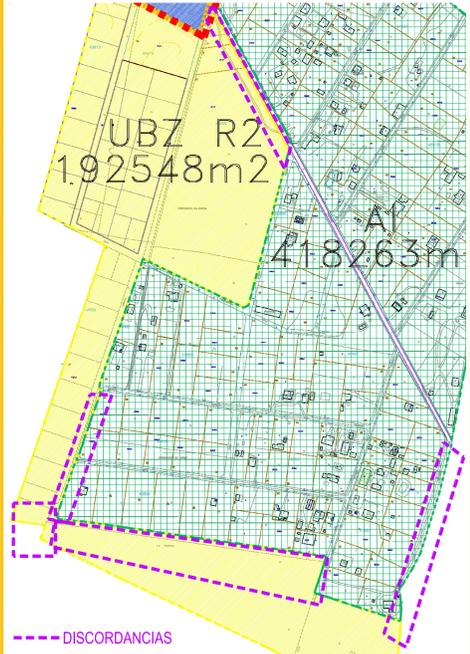


ESTADO MODIFICADO

ESCALA 1/1.000

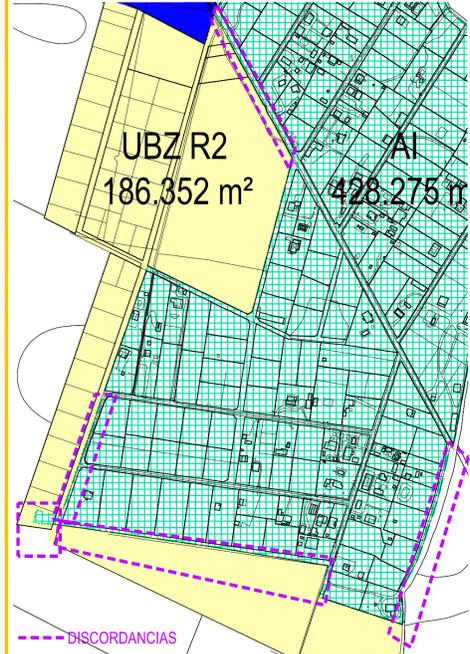


3.7. - AJUSTE GRÁFICO DELIMITACIÓN ÁMBITO: ALTERACIONES EN LOS LÍMITES DE LAS LIEBRES



ESTADO ACTUAL

ESCALA 1/5.000



ESTADO MODIFICADO

ESCALA 1/5.000

4. - MODIFICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

- 4.1. - ANCHURA CALLE MIRADOR
- 4.2. - AMPLIACIÓN DE MATERIALES DE ACABADOS
- 4.3. - SUPERFICIES COMPUTABLES DE GARAJES
- 4.4. - EXENCIÓN DE EDIFICABILIDAD EN SOLARES PEQUEÑOS
- 4.5. - INDUSTRIAS AGROPECUARIAS USO AUTORIZABLE EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
- 4.6. - MODIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN DE VIVIENDAS DE TIPOLOGÍA TRADICIONAL

5. - NUEVAS ORDENANZAS

- 5.1. - CORRALES DOMÉSTICOS
- 5.2. - CANALONES AVÍA PÚBLICA

3.6. - AJUSTE GRÁFICO DELIMITACIÓN ÁMBITO: CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE SUELO DE EQUIPAMIENTO A ZONA VERDE EN JARDINES DE PLAZA TORAL



ESTADO ACTUAL

ESCALA 1/1.000



ESTADO MODIFICADO

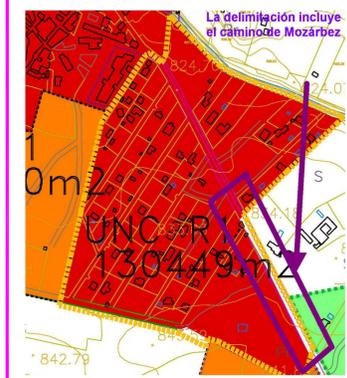
ESCALA 1/1.000

3.8. - AJUSTE GRÁFICO DELIMITACIÓN ÁMBITO: CORRECCIÓN DE DIFERENCIAS EN LA DELIMITACIÓN DEL SUNC-R1 "LOS GUIJOS"



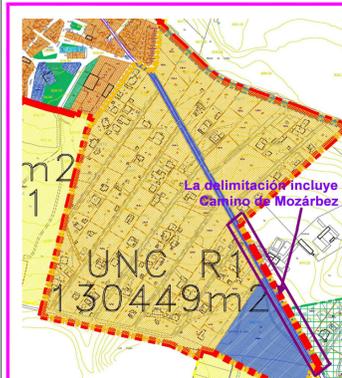
ESTADO ACTUAL (PLANO OG-1)

ESCALA 1/5.000



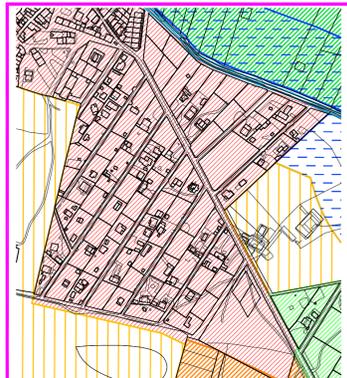
ESTADO ACTUAL (PLANO OG-2)

ESCALA 1/5.000



ESTADO ACTUAL (PLANO OG-3)

ESCALA 1/5.000



ESTADO MODIFICADO (PLANO OG-1)

ESCALA 1/5.000

Santiago HERNÁNDEZ G.  
ARQUITECTO

info@vtrubios.es (923 121695) Avda. Alfonso IX de León, 59 Bajo. SALAMANCA (37004)



DIPUTACIÓN DE SALAMANCA  
A.T.M., ARQUITECTURA Y URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE  
MIRANDA DE AZÁN

PROGRAMA PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 2016  
Modificación Puntual N°1 - Normas Urbanísticas Municipales  
MIRANDA de AZÁN

Documento para aprobación inicial  
PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANO EXPLICATIVO

OG5

FECHA  
JUNIO 2018

ESCALA  
VARIAS