

MODIFICACION 3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
MUNICIPALES DE ENCINAS DE ABAJO

Modificación para cambio de ordenanza en parcela de Suelo Urbano
Consolidado de Cilloruelo

Documento para aprobación inicial

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ENCINAS
SITUACION: SUELO URBANO CONSOLIDADO DE CILLORUELO
FECHA: OCTUBRE 2024
ARQUITECTO: AVELINO ÁLVAREZ RODRÍGUEZ

MODIFICACION 3 DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE ENCINAS DE ABAJO

INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1.- INTRODUCCIÓN
- 1.2.- ANTECEDENTES
- 1.3.- OBJETO Y AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
- 1.4.- INFORMACIÓN URBANISTICA

2.- MEMORIA VINCULANTE

- 2.1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
- 2.2.- SITUACIÓN ACTUAL y PROPUESTA
- 2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 2.4.- ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA LEGISLACIÓN VIGENTE
- 2.5.- TRAMITACIÓN

3.- INDICE DE PLANOS

PO-03	PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN - Estado Actual	E. 1:1.000
PO-03	PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN - Propuesta	E. 1:1.000

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- INTRODUCCIÓN

Se redacta la presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Encinas de Abajo de iniciativa privada, por encargo del Ayuntamiento de Encinas.

Se considera necesario dar trámite a este documento con objeto de modificar la superficie del equipamiento (privado) Religioso de la Iglesia de Cilloruelo y de sus edificios anexos, para que la vivienda parroquial se siga usando como vivienda y se pueda desvincular del uso religioso incluyéndola dentro de una nueva ordenanza residencial que permita el uso residencial sin aumento de superficie edificable manteniéndose la edificación actual. Con este fin, el arquitecto que suscribe, procede a la redacción de la Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Encinas de Abajo.

La propuesta de modificar esta parcela del equipamiento (privado) Religioso de la Iglesia de Cilloruelo, se propone mediante la modificación de las Normas Urbanísticas de ámbito Municipal, modificación que se ajustara a lo dispuesto en el Art.58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999 de 8 abril y todas sus modificaciones hasta la Ley 17/2008, (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 hasta el Decreto 45/2009, (RUCyL, a partir de ahora).

1.2.- ANTECEDENTES

El municipio de Encinas de Abajo está situado al Este de Salamanca, a tan solo 17 Km de distancia, hacía el este de la misma. Forma parte de la comarca de las Villas, aunque como lugar o aldea de Realengo, y no como villa. Pertenece igualmente a la Mancomunidad Zona de Cantalapiedra y las Villas. Tiene unos 21 Km2 de extensión total (2093,70 Ha).

Limita con los siguientes términos municipales:

Al Norte:..... Huerta

Al Este: Cordovilla y Alconada

Al Sur:..... Garcihernández

Al Oeste:..... Villagonzalo de Tormes y Machacón

La extensión del término municipal es de 20,94 Km2, y está atravesado de Oeste a Este por la Carretera Nacional N-501 que cruza el núcleo urbano y la Autovía Salamanca-Ávila, que une Salamanca con Madrid y que afecta a la zona Sur del término municipal.

La zona afectada por la Modificación esta en una parcela de equipamiento privado del casco urbano de Cilloruelo en el Término municipal de Encinas de Abajo.

En la actualidad el municipio de Encinas de Abajo dispone de Normas Urbanísticas aprobadas por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca el 22/03/2012 y publicadas en el BOCyL el 30/04/2012.

Desde su aprobación se han aprobado dos Modificaciones y publicado dos correcciones de errores.

1.3.- OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

El Ayuntamiento con esta Modificación tiene intención de modificar la superficie del equipamiento (privado) Religioso de la Iglesia de Cilloruelo y de sus edificios anexos, para que la vivienda parroquial se siga usando como vivienda y se pueda desvincular del uso religioso incluyéndola dentro de una nueva ordenanza residencial que permita el uso residencial sin aumento de superficie edificable manteniéndose la edificación actual.

Para llevar a cabo esta modificación se plantean los siguientes cambios:

1. Se modifica la delimitación del equipamiento (privado) Religioso de la Iglesia de Cilloruelo, en los planos PO-3 de Ordenación y Gestión del núcleo de Cilloruelo
2. Se incluye una nueva ordenanza R c1 para regular el nuevo uso residencial que no suponga un aumento de superficie edificable manteniendo el volumen de la edificación actual.

Se incluye la parcela catastral de la vivienda parroquial que quiere sustraerse del equipamiento actual.

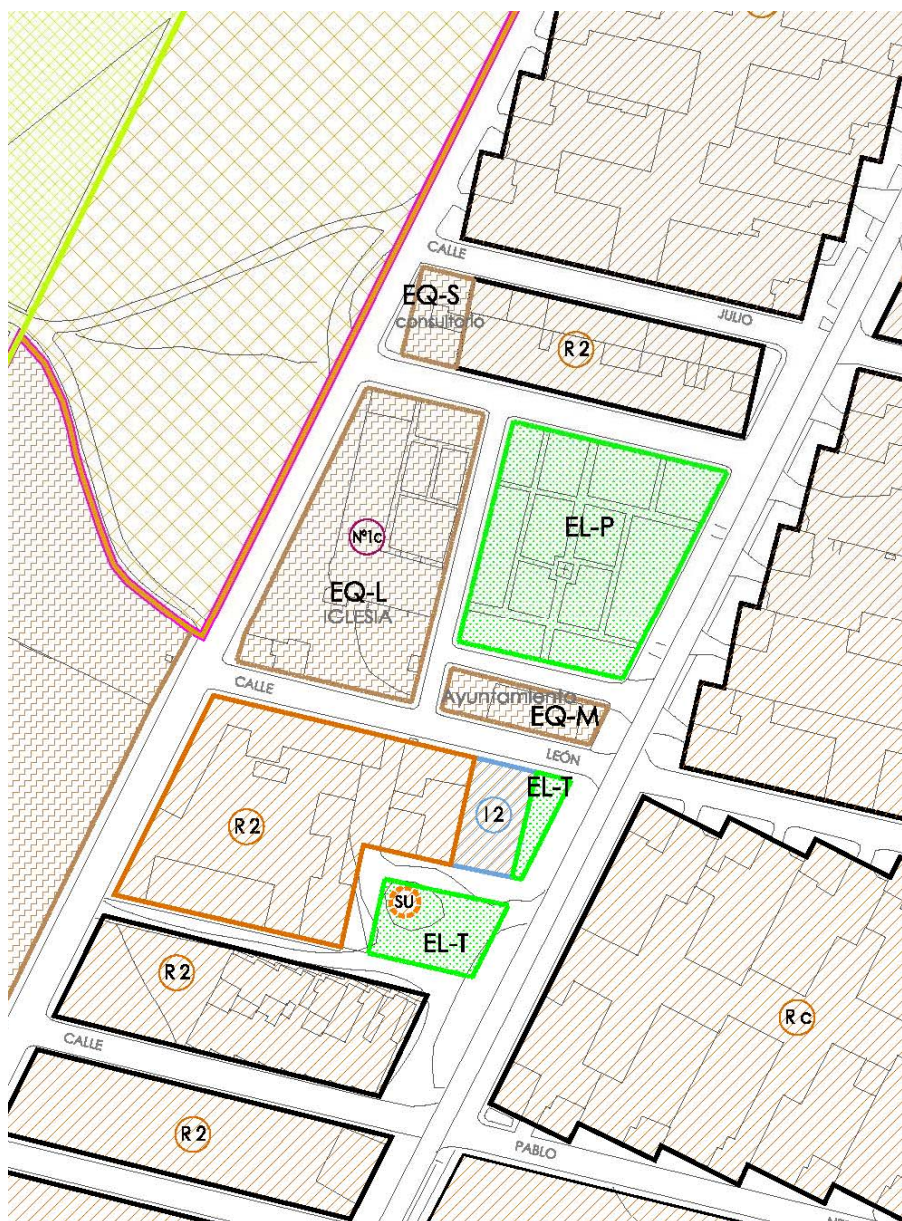


Domingo, 13 de Octubre de 2024

1.4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Encinas de Abajo posee Normas Urbanísticas aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de 22/03/2012 y publicadas en el BOCyL el 30/04/2012. Durante las cuales se han aprobado dos Modificaciones y publicado dos correcciones de errores.

Respecto del plano de ordenación del equipamiento afectado, la presentamos en la siguiente FIGURA.



2.- MEMORIA VINCULANTE

2.1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

La zona afectada por la Modificación es la parcela de equipamiento (privado) Religioso de la Iglesia en Cilloruelo de Encinas de Abajo.

El Ayuntamiento con esta Modificación tiene intención de modificar la superficie del equipamiento (privado) Religioso de la Iglesia de Cilloruelo y de sus edificios anexos, para que la vivienda parroquial se siga usando como vivienda y se pueda desvincular del uso religioso incluyéndola dentro de una nueva ordenanza residencial que permita el uso residencial sin aumento de superficie edificable manteniéndose la edificación actual.

Para llevar a cabo esta modificación se plantean los siguientes cambios:

1. Se modifica la delimitación del equipamiento (privado) Religioso de la Iglesia de Cilloruelo, en los planos PO-3 de Ordenación y Gestión del núcleo de Cilloruelo
2. Se incluye una nueva ordenanza R c1 para regular el nuevo uso residencial que no suponga un aumento de superficie edificable manteniendo el volumen de la edificación actual.

Se modifica el artículo 101º División en zonas. Condiciones Generales, respecto:

Ordenanzas que se establecen

El Suelo urbano se divide en las siguientes zonas de ordenanza:

1. - 2. - 3. - c.

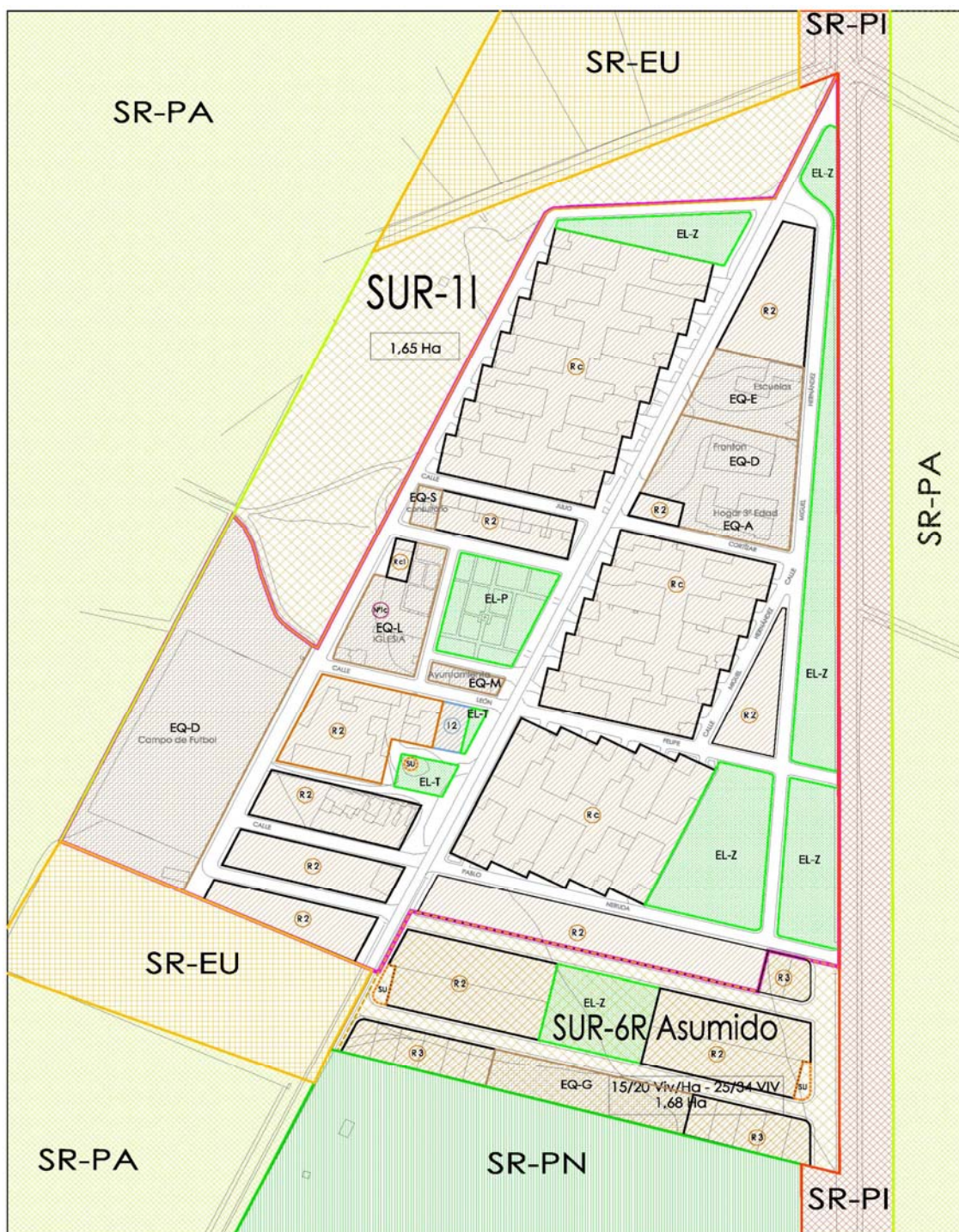
Los espacios libres y zonas verdes, equipamientos, usos terciarios y usos industriales se ajustarán a las condiciones específicas reguladas para estos usos en las zonas de ordenanza en las que se ubiquen.

Las Zonas definidas por estas Normas en Suelo Urbano, son las siguientes:

Código	Identificación	Categoría
1	1 (casco consolidado)	Consolidado
2	2 (zona de ensanche)	Consolidado
3	3 (zona de ensanche)	Consolidado
c	c (zona de viviendas de colonización en Cilloruelo)	Consolidado
AA-UN 1	Unidad de Actuación Aislada 1	Consolidado
SU-NC 1	Estudio de Detalle 1	No Consolidado

- PROPUESTA

Plano PO 3 propuesta, de Ordenación y Gestión del núcleo de Cilloruelo.



Incluimos un nuevo artículo 106° bis que incluya la ordenanza Zona c1

Art. 106° bis Ordenanza de la Zona c1

Esta zona corresponden a la definida con la letra y número “c1”. Se define en el plano de Ordenación y Alineaciones PO-3, y corresponde a la delimitación de la zona ocupada por la vivienda parroquial del núcleo de colonización de Cilloruelo que vienen reflejadas como NC.

Categoría de Suelo URBANO CONSOLIDADO

Condiciones de EMPLAZAMIENTO

Parcela mínima La existente. Se prohíbe la segregación de las parcelas actuales.

Ocupación La existente.

Retranqueo No se regulan

Condiciones de la EDIFICACION

Se mantienen las condiciones actuales

Condiciones de USO

Se permiten todos los usos de los grupos Residencial y actuales, de Servicios Terciarios y de Dotaciones. Se prohíben los usos correspondientes al grupo Industrial.

Otras CONDICIONES (Tipológicas, Estéticas, etc.)

Deberá mantenerse la coherencia desde el punto de vista estético. Cualquier incorporación o tratamiento de nuevos materiales, deberá “armonizarse” con el aspecto actual.

Se modifica el artículo 101° División en zonas. Condiciones Generales, respecto:

Ordenanzas que se establecen

El Suelo urbano se divide en las siguientes zonas de ordenanza:

1. - 2. - 3. - c. - **c1.**

Los espacios libres y zonas verdes, equipamientos, usos terciarios y usos industriales se ajustarán a las condiciones específicas reguladas para estos usos en las zonas de ordenanza en las que se ubiquen.

Las Zonas definidas por estas Normas en Suelo Urbano, son las siguientes:

Código	Identificación	Categoría
1	1 (casco consolidado)	Consolidado
2	2 (zona de ensanche)	Consolidado
3	3 (zona de ensanche)	Consolidado
c	c (zona de viviendas de colonización en Cilloruelo)	Consolidado
c1	c1 (antigua vivienda parroquial)	Consolidado
AA-UN 1	Unidad de Actuación Aislada 1	Consolidado
SU-NC 1	Estudio de Detalle 1	No Consolidado

2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Encinas de Abajo, se caracteriza por una evidente vocación agraria. Además del núcleo urbano de Encinas de Abajo se encuentra en este término municipal Cilloruelo, pueblo ubicado al sur del núcleo principal cuyo origen se encuentra en los años 60, dentro de los planes del Instituto Nacional de Colonización, junto a la Alquería de Cilloruelo, anejo de Encinas. Cilloruelo se construyó en los años 60 tras la expropiación de algunas fincas siguiendo el prototipo del Instituto Nacional de Colonización. El Municipio cuenta con una superficie de 20,94 Km², la mayoría de los cuales están empleados en una agricultura de regadío.

La introducción del regadío en el municipio data de los años 60, donde inicialmente la concentración parcelaria y la construcción del canal de Babilafuente y, posteriormente, del Canal de Villoria crearon un nuevo paisaje agrario, sustituyendo la dedicación cerealista que se había dado hasta la fecha.

Cilloruelo es un núcleo de colonización de los años 60, los propietarios de las edificaciones actuales son los herederos de los que recibieron las edificaciones, los cuales en gran parte ya no se dedican al sector agrícola, aunque el principal desarrollo económico del municipio de Encinas de Abajo es el desarrollo de la agricultura, motivado por las infraestructuras de riego existentes.

La **oportunidad y la conveniencia** de la Modificación de las Normas Urbanísticas de Encinas de Abajo que ahora se tramita, se debe al interés que se ha mostrado por la vivienda parroquial que ahora se encuentra deshabitada y sin posibilidad de que forme parte del uso residencial de Cilloruelo. Es de gran interés para el municipio que se pueda incluir una nueva vivienda en el Núcleo de Colonización de Cilloruelo para que se establezca una nueva familia.

Esta Modificación plantea permitir el uso residencial a la vivienda parroquial y a la vez su segregación y desvinculación del uso eclesiástico.

La **justificación de la conveniencia y el interés público** de la Modificación está, en que con la aprobación de esta modificación se conseguira una nueva vivienda para el Núcleo de Colonización de Cilloruelo y con ello contribuir a favorecer la reutilización de construcciones en el medio rural, frente a las nuevas, reduciendo afecciones e impactos en el medio rural, paisajístico y menor consumo de recursos.

Y con ello, se atraen inversiones y se arraiga la población en el medio rural y así se recoge en el art. 5.b.2º del Reglamento, cuando señala que la regulación de los usos del suelo favorece la funcionalidad del tejido productivo, la atracción de nuevas inversiones y la capacidad para incorporar las innovaciones tecnológicas y en las Directrices Esenciales de Ordenación Territorial (Ley 3/2008) en su apartado 4.8.b. *“Hacia una Comunidad del bienestar”* donde expresamente se dice: *“La rehabilitación no sustitutiva de viviendas, tanto en el medio rural como en los centros históricos, garantizando la conservación del complejo y rico tejido residencial existente”*, y en su apartado 5.5 se incide en el *“Fomento del arraigo en el medio rural”*.

También queda aclarado que esta modificación no altera el modelo territorial definido en las Normas actuales, sino que al contrario permite su desarrollo.

Por tanto queda justificado el Art.169.3.b) del RUCyL.

Esta necesidad es la razón de la realización de esta Modificación.

2.4.- ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA LEGISLACIÓN VIGENTE

La Modificación de las Normas Urbanísticas de Encinas de Abajo se realiza conforme a lo establecido en la LUCyL, tal y como se dispone en su Disposición Transitoria Primera y en la misma Disposición apartado 3 del RUCyL.

En primer lugar entendemos justificada la definición como Modificación de Normas por aplicación de lo dispuesto en el Art. 169 del RUCyL y el Art. 58.1 de la LUCyL, que establece: *“Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.”*

Así pues el procedimiento a seguir para la tramitación del documento de modificación de normas es el regulado en el apartado 1 del Art.58 de la LUCyL antes referido, por cuanto que el cambio de algunos parámetros propuestos del suelo rústico no supone la revisión de la estructura urbanística general el término municipal de Encinas de Abajo.

- **La Modificación propuesta, cumple con el Art. 23, 124 y 127 del RUCyL**, estableciendo la justificación de la conveniencia y el interés público, de las condiciones modificadas de la parcela afectada en su estado actual y propuesto en el suelo urbano consolidado de Cilloruelo.

- Documentación de la modificación: La documentación que se aporta contiene Memoria, tanto de carácter informativo como de ordenación, es decir vinculante y se presentan planos de la zona afectada.

- Afección a los Instrumentos de Ordenación del Territorio: el suelo que se trata no se incluye en el ámbito de ningún Espacio Natural Protegido, ni en la actualidad existe ningún instrumento de ordenación territorial vigente que le afecte.

- Afección sobre la Ordenación General Vigente: La Modificación propuesta no afecta al modelo territorial definido en la Ordenación General vigente de las Normas Urbanísticas de Encinas de Abajo.

En cuanto al cumplimiento el procedimiento administrativo, a continuación se detallará el índice de tramitación administrativa correspondiente para la aprobación de modificaciones de normas urbanísticas, destacando que la reclasificación urbanística que supone la modificación está amparada en la legislación urbanística autonómica atendiendo a los siguientes razonamientos, tal y como establece el RUCYL.

NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL

- Informe medioambiental: Por aplicación del Art. 12. del Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica, que Modifica el Decreto legislativo 1/2015, de 12 de Noviembre, de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, el presente documento de Modificación en Encinas de Abajo no serán objeto de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada porque no tiene efectos significativos sobre el Medio Ambiente.

Ya que la modificación afecta únicamente a una parcela de suelo urbano consolidado de Cilloruelo.

De acuerdo con lo establecido con el art. 52.bis de la LUCyL, *“Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general, incluidas sus revisiones y modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente”*, señalando en sus diferentes apartados las condiciones necesarias. De igual manera se expresa el art.157.1 del RUCyL en su redacción actual al indicar que *“Serán objeto de evaluación ambiental estratégica los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, así como las modificaciones que afecten a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental”*.

En nuestro caso, consideramos que no es necesario un nuevo trámite ambiental ya que la modificación propuesta, como puede comprobarse fácilmente tanto en la breve justificación del apartado anterior como en la Memoria Vinculante, no se encuentra en ninguno de los casos contemplados en el art. 52.bis.1.b) de la LUCyL ya que:

- No clasifica en ningún caso suelo urbano o urbanizable, y por lo tanto, no lo hace con suelos no colindantes con el suelo urbano de población existente.
- No se refiere en ningún caso, y por lo tanto, no modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico de protección natural.
- No realiza actuaciones, y por lo tanto no modifica la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.
- Como ya se había mencionado en el punto primero, al no clasificar suelo urbano ni urbanizable, tampoco se incrementa en más de un 20% la superficie conjunta de los mismos respecto a la ordenación vigente.

Además, la modificación planteada no afecta a la ordenación general, sino que se trata exclusivamente de aspectos de la ordenanza aplicable a la parcela afectada, que tiene que ver con la compatibilidad de usos.

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, y en la posterior modificación del apartado 1, por medio de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCYL no 246, jueves 23 de diciembre de 2010).

Por parte de la Agencia de Protección Civil de la Junta de Castilla y León se ha informado en otras ocasiones, que consultada la base de datos cartográficos disponible a nivel de municipio, Encinas de Abajo se encuentra afectada por los siguientes riesgos/peligrosidades:

1. Riesgo de Inundaciones: Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010:

Riesgo: Medio.

1.01. Inundaciones ocasionadas por desbordamiento de ríos, torrentes de montaña y demás corrientes de agua continua o intermitente, de acuerdo con lo establecido en el RD 903/2010, de evacuación y gestión de riesgos de inundación:

2. Riesgo de Incendios Forestales: Plan de Protección Civil ante emergencias por informes forestales en Castilla y León (INFOCAL) publicado en el BOCyL de 3 de noviembre de 1999:

Riesgo Local: Moderado.

Índice de Peligrosidad: Bajo.

3. Riesgo por carretera y ferrocarril: Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL) publicado en el BOCyL de 23 de enero de 2008:

Riesgo por carretera: Medio.

En el caso que nos ocupa la presente Modificación no conlleva aumento o variaciones de ningún tipo de riesgo de los señalados anteriormente. Por lo tanto, se considera que nos encontramos en el caso contemplado en el art. 12.1 de la Ley 4/2007, de ausencia de afección.

El proyecto de la Norma Sismorresistente que define la peligrosidad sísmica del territorio nacional, analiza que en el territorio municipal de Encinas de Abajo los valores de aceleración sísmica son inferiores a 0,04 g. por lo que, no es necesario establecer medidas preventivas.

En cuanto a los riesgos tecnológicos, el ámbito se localiza alejado de centrales nucleares.

En conclusión, se considera que las actuaciones contempladas en la presente Modificación Puntual, no producen incremento o variación en la situación existente en los aspectos contemplados por la legislación de protección civil, existiendo en consecuencia ausencia de riesgo para las personas, los bienes y el medio ambiente, no siendo necesario, por las propuestas que formula la presente Modificación Puntual, adoptar ninguna medida correctora.

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO

La modificación propuesta en el presente documento no afecta a la normativa en materia de ruido y no existe zonificación acústica en la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales vigentes de Encinas de Abajo.

AFECCIÓN A TELECOMUNICACIONES

La modificación propuesta en el presente documento no afecta a la red de telecomunicaciones del municipio de Encinas de Abajo, por tanto entendemos que no es necesario la solicitud de su informe.

2.5.- TRAMITACIÓN

La tramitación administrativa del documento de Modificación de las Normas Urbanísticas de Encinas de Abajo debe atender los requisitos y procedimientos establecidos en el Título II, del Capítulo V, Sección 2ª y 3ª, del RUCyL, y en concreto en lo concerniente al contenido de los artículos 154 a 162, que a continuación se transcriben literalmente para facilitar su consulta:

“Sección 2.ª Aprobación del planeamiento urbanístico: Disposiciones comunes.

Artículo 154. Aprobación inicial.

1. La aprobación inicial abre el procedimiento de aprobación de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, y corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.

2. Cuando se trate de instrumentos de planeamiento urbanístico elaborados por otras Administraciones públicas o por particulares, el órgano municipal competente debe resolver sobre la aprobación inicial antes de que transcurran tres meses desde la presentación del instrumento con toda su documentación completa, debiendo optar entre:

a) Aprobarlo inicialmente, simplemente o bien:

1.º Con indicación de las deficiencias que contenga, señalando que deben ser subsanadas en el plazo que se determine, y en todo caso antes de la aprobación provisional.

2.º Con subsanación directa de las deficiencias que contenga, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo.

b) Denegar motivadamente la aprobación inicial, acuerdo que debe justificarse indicando las determinaciones o documentos que incumplan lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables y demás normativa urbanística en vigor.

3. El Ayuntamiento debe publicar el acuerdo de aprobación inicial, 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. En los instrumentos de iniciativa privada, los gastos de publicación corresponden a los promotores.

4. Transcurridos tres meses desde la presentación en el Ayuntamiento de un instrumento de planeamiento urbanístico con toda su documentación completa, sin que se haya resuelto sobre su aprobación inicial, puede promoverse el trámite de información pública por iniciativa privada conforme al artículo 433.

Artículo 155. Información pública.

1. En el mismo acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento debe disponer la apertura de un periodo de información pública, que debe desarrollarse conforme a las reglas establecidas en este artículo y de forma complementaria en el artículo 432.

2. El periodo de información pública debe tener la siguiente duración, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios preceptivos citados en el artículo anterior:

a) De dos a tres meses para el planeamiento general y sus revisiones, así como para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental, entendiéndose en defecto de indicación expresa en el acuerdo que el plazo es de dos meses.

b) De uno a tres meses para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, entendiéndose en defecto de indicación expresa en el acuerdo que el plazo es de un mes.

3. En toda la documentación sometida al trámite de información pública debe constar la diligencia del Secretario del Ayuntamiento, acreditativa de que la misma se corresponde con la que fue aprobada inicialmente.

4. El periodo de información pública del planeamiento urbanístico podrá utilizarse para satisfacer las exigencias de publicidad de la legislación sectorial, siempre que cumpla los requisitos establecidos en cada caso.

Artículo 156. Suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión.

1. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.

2. Asimismo el acuerdo de aprobación inicial puede ordenar también, justificadamente, la suspensión del otorgamiento de otras licencias urbanísticas, así como de la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.

3. En el acuerdo de aprobación inicial deben señalarse las áreas afectadas por la suspensión, entendiéndose en defecto de indicación expresa que la suspensión afecta a todo el ámbito de planeamiento. La suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes:

a) Que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.

b) Que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

4. El acuerdo de aprobación inicial debe ser notificado a los solicitantes de licencias urbanísticas pendientes de resolución, indicando su derecho, cuando no se les pueda aplicar ninguno de los supuestos citados en el apartado anterior, a ser indemnizados por los gastos realizados en concepto de proyectos técnicos, sea íntegramente o en la parte de los mismos que deba ser rectificada para adecuarse al nuevo planeamiento, conforme a los baremos orientativos del colegio profesional correspondiente, así como a la devolución de las tasas municipales y demás tributos que hubieran satisfecho, todo ello siempre que la solicitud fuera compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el momento en que fue presentada la solicitud. Dicha indemnización debe hacerse efectiva una vez haya entrado en vigor el instrumento de planeamiento que motiva la suspensión, tras comprobar que la solicitud de licencia resulta total o parcialmente incompatible con el nuevo planeamiento.

5. La suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo:

a) Durante dos años, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento general.

b) Durante un año, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

6. Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

Artículo 158. Cambios posteriores a la información.

1. Concluido el periodo 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.

2. 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.

b) Para los instrumentos de planeamiento de desarrollo, aquel conjunto de cambios que, más allá de la simple alteración de una o varias de sus determinaciones, transforme el modelo urbanístico inicialmente elegido.

3. Cuando los cambios citados en el apartado 1 no produzcan una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, el Ayuntamiento debe relacionar y motivar dichos cambios en el acuerdo que ponga fin a la tramitación municipal.

Sección 3.ª Aprobación del planeamiento general

Artículo 159. Aprobación provisional.

1. La aprobación provisional pone fin a la tramitación municipal del procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento general, y corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.

2. El Ayuntamiento debe resolver sobre la aprobación provisional:

a) Cuando se trate de instrumentos elaborados por otras Administraciones públicas o por particulares, antes de nueve meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial o en su caso del anuncio de información pública por iniciativa privada.

b) En otro caso, antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

3. Transcurridos los plazos citados en el apartado anterior, puede solicitarse la subrogación de la Administración de la Comunidad Autónoma conforme al artículo 180.

4. En el acuerdo de aprobación provisional, el Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre las alegaciones presentadas y señalará 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 periodo de información pública.

Artículo 160. Remisión para aprobación definitiva.

1. Una vez aprobados provisionalmente los instrumentos de planeamiento general, el Ayuntamiento debe remitirlos para su aprobación definitiva al órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma:

a) Cuando se trate de municipios con población inferior a 5.000 habitantes, o de municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con una capital de provincia, a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo.

b) Cuando se trate de los restantes municipios, a la consejería competente en materia de urbanismo.

2. La documentación que se remita para aprobación definitiva debe incluir el expediente administrativo original tramitado por el Ayuntamiento o copia compulsada del mismo, junto con tres ejemplares de la documentación técnica y su correspondiente soporte informático.

3. En toda la documentación impresa que se remita para aprobación definitiva debe constar la diligencia del Secretario del Ayuntamiento, acreditativa de que la misma se corresponde con la que fue aprobada provisionalmente.

4. Los Ayuntamientos que cuenten con firma electrónica podrán remitir el expediente administrativo y la documentación técnica en soporte electrónico adecuadamente diligenciado en dicha forma.

Artículo 161. Aprobación definitiva.

1. La aprobación definitiva es el acto que pone fin al procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento general, en cuya virtud son ejecutivos una vez publicados, y corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma.

2. El órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma debe examinar el instrumento de planeamiento general realizando un doble control:

a) Control de la legalidad de las determinaciones y del procedimiento: este control es pleno, salvo si entran en juego conceptos jurídicos indeterminados que no afecten a competencias supramunicipales, para los cuales el margen de apreciación corresponde al Ayuntamiento.

b) Control de oportunidad de las determinaciones, que debe limitarse a las cuestiones de importancia supramunicipal que trasciendan el ámbito del interés puramente local, entre las cuales debe otorgarse especial relevancia a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y en las Normas Urbanísticas de Coordinación.

3. Una vez examinado el instrumento, si el órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma no observa ninguna deficiencia, debe aprobarlo definitivamente en los mismos términos en los que fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento. Cuando se observe alguna deficiencia, según su naturaleza y gravedad debe optar entre:

a) Aprobarlo definitivamente con subsanación de las deficiencias, mediante la introducción de los

cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva. De ser necesario, el acuerdo ordenará la elaboración de un texto refundido que integre dichos cambios.

b) Suspender su aprobación definitiva para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias observadas y eleve de nuevo el instrumento dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del acuerdo.

c) Aprobar definitivamente el instrumento con carácter parcial, quedando aprobadas las partes no afectadas por las deficiencias y suspendida la aprobación del resto. En tal caso el acuerdo debe justificar que las partes aprobadas pueden aplicarse con coherencia, y respecto del resto, señalar un plazo para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias observadas y eleve de nuevo el instrumento.

d) Denegar la aprobación definitiva cuando las deficiencias no sean subsanables o requieran la tramitación de un nuevo procedimiento.

4. El transcurso de los plazos citados en el apartado anterior sin que el Ayuntamiento eleve de nuevo el instrumento con las deficiencias debidamente subsanadas, podrá justificar la subrogación de la Administración de la Comunidad Autónoma conforme al artículo 180, salvo cuando se deba a causas acreditadas no imputables al Ayuntamiento, tales como la necesidad de abrir un nuevo período de información pública, solicitar informes sectoriales o realizar trámites ante otras administraciones públicas.

Artículo 162. Aprobación por silencio.

1. El órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma debe resolver sobre la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general, y notificar dicha resolución al Ayuntamiento, antes de tres meses desde la recepción del instrumento con toda su documentación técnica y administrativa completa, transcurridos los cuales el instrumento puede entenderse aprobado definitivamente por silencio.

2. Sin perjuicio del transcurso del plazo citado en el apartado 1, no puede entenderse aprobado definitivamente por silencio ningún instrumento de planeamiento general:

a) Que no contenga todas las determinaciones y documentación exigibles.

b) Cuyo procedimiento de elaboración y aprobación no haya cumplido lo dispuesto en los artículos 153 a 160, en especial en cuanto al trámite de información pública.

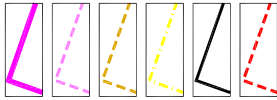
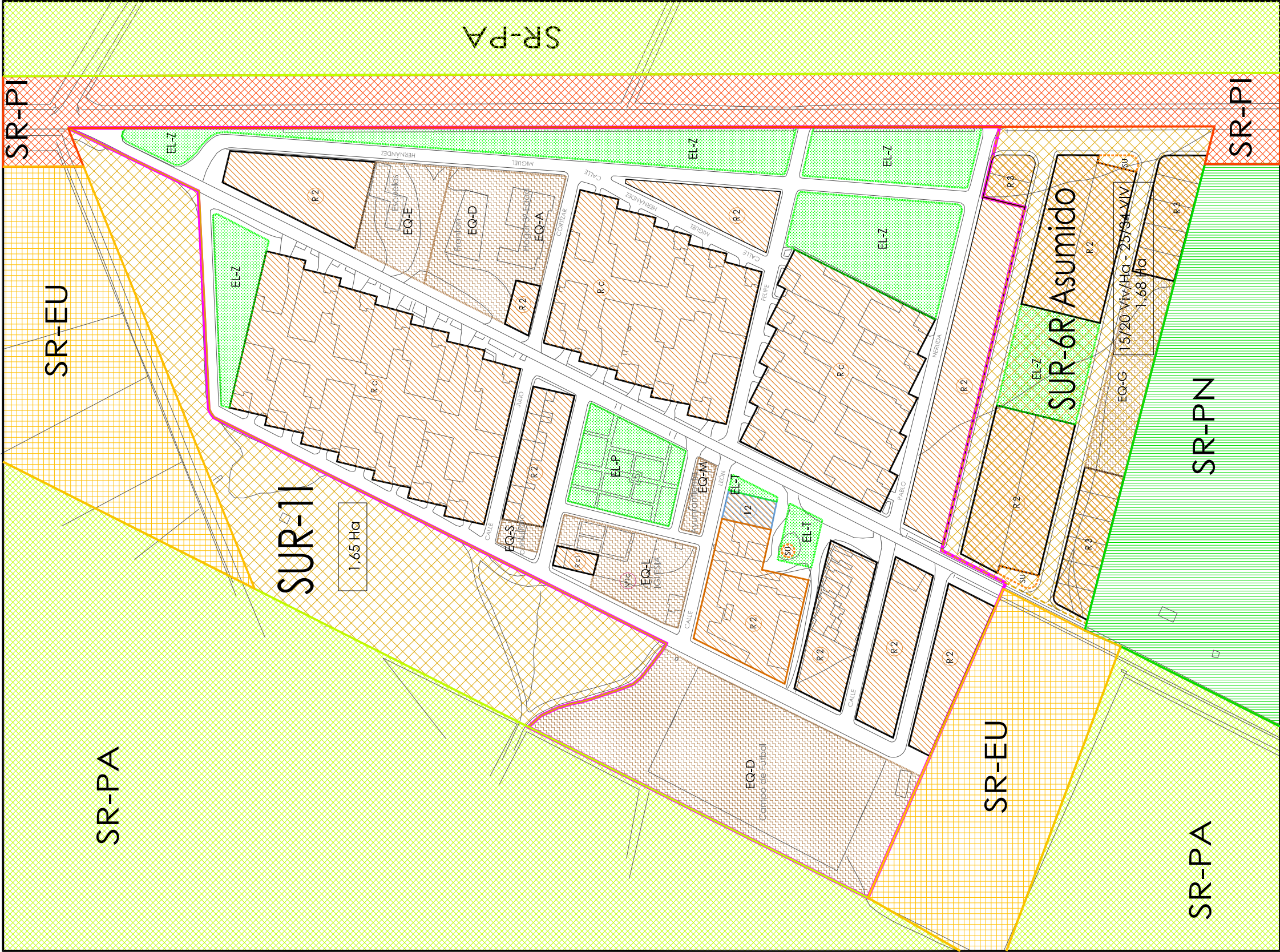
3. Cuando tras la aprobación definitiva por silencio se aprecie la existencia de deficiencias que no incurran en los supuestos citados en el apartado anterior, pueden ser subsanadas por el órgano competente para la aprobación definitiva.”

En Salamanca, Octubre 2024
D. Avelino Álvarez Rodríguez

Fdo: EL ARQUITECTO REDACTOR

3.- INDICE DE PLANOS

PO-03	PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN - Estado Actual	E. 1:1.000
PO-03	PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN - Propuesta	E. 1:1.000



LIMITE SUELO URBANO (SU)
LIMITE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU-NC)
LIMITE SUELO URBANIZABLE (SUR)
LIMITE DE ACTUACIÓN AISLADA (AA-NU 1)
ALINEACIÓN EXISTENTE
ALINEACIÓN NUEVA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU-NC)
1- SU-NC 1
SUELO URBANIZABLE (SUR)
1- SUR 1R
2- SUR 2R
3- SUR 3R
4- SUR 4R
5- SUR 5R
6- SUR 6R
7- SUR 1I
8- SUR 2I
9- SUR 3I
10- SUR 4I
11- SUR 5I
12- SUR 6I
ACTUACIÓN AISLADA (AA-NU 1)

ORDENANZA USO GLOBAL RESIDENCIAL R 1-2-3
ORDENANZA USO GLOBAL EQUIPAMIENTO EQ
ORDENANZA USO GLOBAL ESPACIO LIBRE EL
ORDENANZA USO GLOBAL INDUSTRIAL I
ORDENANZA USO GLOBAL TERCARIO T
ORDENANZA USO GLOBAL SERVICIOS URBANOS SU

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA (SR-PA)
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS (SR-PI)
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN)
SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C)
SUELO RÚSTICO DE ENTONO URBANO (SR-EU)
ELEMENTOS CATALOGADOS
1c- IGLESIA DE CILLORUELO

PLANO N°:
P0 - 3

PLANO: NÚCLEO DE CILLORUELO
PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

AVELINO ALVAREZ RODRIGUEZ
arquitecto

CALLE LAGAR 48 SALAMANCA 37008

SALAMANCA

Propuesta

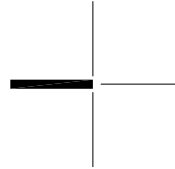
OCTUBRE 2024

PROMOTOR

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ENCINAS DE ABAJO

APROBACIÓN INICIAL

Modificación de Revisión NUM.
DE ENCINAS DE ABAJO



ESCALA: 1/1000