

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS
SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CABRERIZOS.
SALAMANCA**

CABRERIZOS

(SALAMANCA)

NOVIEMBRE 2021



**PROMOTORES
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.
MANUEL GARCÍA SÁNCHEZ**

REDACTORAS

INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L.U
NURIA PRIETO SIERRA
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos

ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecto nº coal 3.408



INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

0.- ANTECEDENTES	Pág.4
1.- INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 1 DE NNSS CABRERIZOS	Pág.6
2.- EQUIPO REDACTOR DE MODIFICACIÓN PUNTUAL 1 NNSS CABRERIZOS	Pá. 6
3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN	Pág.7
4.- ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	Pág.11
5.- CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN	Pág.20
6.- NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL	Pág.23
7.- MEMORIA VINCULANTE	Pág.28
7.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN	Pág.28
7.2 ACREDITACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO	Pág.35
7.3 IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO.	Pág.37
ESTADO ACTUAL	
ESTADO PROPUESTO	
7.4 ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN EL MODELO TERRITORIAL Y ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.	Pág.44
7.5 CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA SECTORIAL	Pág.44
7.6 JUSTIFICACIÓN VIABILIDAD TÉCNICA	Pág.57
7.7 RESUMEN EJECUTIVO	Pág.59
8.- CONCLUSIÓN PROPUESTA.	Pág.62

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

MEMORIA.

Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

0.- ANTECEDENTES

En Julio de 2009 se aprueba Modificación Puntual de NNUU para unificación de UUr-19 y UUr-20 en un sector con ordenación detallada. Dicho sector cuenta con una superficie de 417.724,75 m², cuya ordenación detallada se propone en una única fase.

En el texto aprobado definitivamente por la Comisión de urbanismo se establecen plazos dentro del "T.IV Desarrollo y Gestión"

Plazos de ejecución

La urbanización del ámbito podrá realizarse en diferentes fases, atendiendo a la situación actual del sector de la construcción.

Se considera suficiente y se establece un plazo de 4 años, para la finalización de las obras de urbanización.

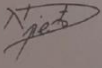
Y dentro del capítulo 6 "Financiación y plazos".

	PLAN PARCIAL	PROYECTO ACTUACIÓN	OBRAS DE URBANIZACIÓN
--FEBRERO 2008	Presentación		
--MAYO 2008	Aprobación Inicial		
--OCTUBRE 2008	Aprobación Definitiva		
--ENERO 2009		Presentación	
--FEBRERO 2009		Aprobación Definitiva	
--MAYO 2009			Inicio
--DICIEMBRE 2010			Final de obra

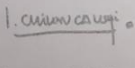
Se establecen los siguientes plazos para la ejecución del Plan Parcial

Salamanca, febrero 2.009

LOS REDACTORES



Fdo: Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos



Fdo.: Ignacio Chitón Callejo
Arquitecto

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Por lo tanto se observa que se han incumplido los plazos establecidos. Aun así teniendo en cuenta el máximo de 10 años que establece el artículo 49 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en octubre de 2019 se habrían incumplido también.



A día de hoy se observa que lo planteado en un único plan parcial y en una sola fase no se adapta a la realidad actual de crecimiento.

Si bien la población del municipio de Cabrerizos ha ido creciendo en los últimos 20 años, este se ha producido de una manera sostenida. En el 2002 2.488 hab, año 2009 3.773 hab, año 2015 4.198 hab, año 2019 4.263 hab, enero 2020 4.254 hab, datos INE.

Por ello dos de los propietarios del Plan Parcial, Construcciones Prieto Sierra S.A y Manuel García Sanchez proponen actuaciones más reducidas y sostenibles adaptadas a la realidad y a las condiciones de crecimiento como a las de ejecución de los promotores.

Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

1.- INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Se redacta la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Cabrerizos en la provincia de Salamanca, por iniciativa privada de Construcciones Prieto Sierra S.A y Manuel García Sánchez, en aplicación del art. 50.1 de la LUCyL la iniciativa particular podrá comenzar el proceso de elaboración de planeamiento urbanístico, aunque su aprobación corresponde a la Administración.

Artículo 50. Elaboración y avances.

1.El planeamiento urbanístico podrá ser elaborado por las Administraciones públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponderá exclusivamente a las primeras.

.....

2.- EQUIPO REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El presente, documento de Modificación Puntual se redacta por:

INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L.

Nuria Prieto Sierra, Ingeniera de Caminos Canales y Puertos
Calle Toro nº 13. 4I. 37002 Salamanca.

ARQUITECTO

Ana Beatriz Hernández Alonso Arquitecto nº coal 3.408 con ejercicio profesional en la Calle Rio Valdeginatate nº 26. 37185 Villamayor.

3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

NORMATIVA ESTATAL:

- 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.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Texto Refundido de Régimen Local RDL 781/1986, de 18 de abril.

NORMATIVA AUTONÓMICA:

- Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL)(BOCyL 15/04/1999)

Modificada por:

- LEY 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 12/07/2002).
- LEY 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2002).
- LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).
- LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).
- LEY 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 28/12/2007).

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- LEY 17/2008, de 23 de diciembre, de medidas financieras y de creación de la empresa pública Castilla y León Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León (BOCyL 29/12/2008).
- LEY 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 07/09/2010).
- 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 23/12/2010).
- LEY 1/2012, de 28 de febrero, de medidas tributarias, administrativas y financieras (BOCyL 29/02/2012).
- 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 (BOCyL 19/09/2014).
- LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).
- LEY 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León (BOCyL 30/03/2015).
- LEY 2/2017, de 4 de julio, de Medidas Tributarias y Administrativas (BOCyL 6/07/2017).
- LEY 5/2019, de 19 de marzo, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 26/03/2019)

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Normas de rango Reglamentario

- Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL)(BOCyL2/02/2004; CE BOCyL 2/03/2004 y 11/10/2006)

Modificado por:

- DECRETO 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León (BOCyL 26/12/2005).
- DECRETO 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 11/10/2006).
- DECRETO 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 25/01/2008).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 17/07/2009; CE BOCyL 24/09/2009 y 28/10/2009).
- DECRETO 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones (BOCyL 13/03/2013).
- DECRETO 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y

Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

- del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 3/07/2013).
- LEY 11/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Reestructuración del Sector Público Autonómico (BOCyL 27/12/2013).
 - DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 28/07/2014).
 - 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 (BOCyL 19/09/2014).
 - LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).
 - LEY 10/2014, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y de financiación de las entidades locales vinculada a ingresos impositivos de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 29/12/2014).
 - DECRETO 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a 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 (BOCyL 4/03/2016; CE BOCyL 15/04/2016).

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

PLANEAMIENTO GENERAL MUNICIPAL VIGENTE:

Revisión de Normas Subsidiarias Municipales aprobadas en acuerdo de CTU de fecha 30/11/1995 y publicadas en 12/06/1996. Y sus Modificaciones, entre las que se ha de señalar la Modificación Puntual de NNSS para unificación de UUr-19 y UUr-20 en un sector con Ordenación Detallada. Aprobada en acuerdo de CTU de Salamanca en fecha 30 de julio de 2009 y publicado en BOCyL en fecha 20 de octubre de 2009.

4- OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

OBJETO DE MODIFICACIÓN:

La presente modificación puntual, de iniciativa privada, de las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos tiene por **objeto**:

1. Dejar sin efecto la ordenación detallada actualmente aprobada para el Sector UUr-19 (Modificación Puntual de NNSS para unificación de UUr-19 y UUr-20 en un sector, Sector 19, con Ordenación Detallada), en fecha 30 de Julio de 2009 y publicada el 20 de octubre de 2009. En dicho instrumento se establecía un plazo de 4 años para la finalización de las obras de urbanización, entendiéndose por lo tanto que en ese tiempo se cumplirían los deberes urbanísticos, según señala el artículo 49 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, incumpléndose dichos plazos ya que no consta presentado en el Ayuntamiento de Cabrerizos Proyecto de Actuación ni determinaciones de reparcelación ni de urbanización.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

2. Y posteriormente delimitar nuevos sectores de suelo urbanizable acorde con las condiciones socioeconómicas y demográficas del momento. Ya que la delimitación vigente a día de hoy de un único sector, el Sector 19 con una superficie de 417.724,7507 m², no resulta viable en su ejecución teniendo un único sector y por lo tanto un único instrumento de desarrollo de segundo grado. Así se redelimita el suelo urbanizable existente (sin ordenación detallada) resultando cuatro sectores cuya delimitación se plantea atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, teniéndose en cuenta los límites de terrenos de dominio público así como las determinaciones de propiedad.

De esta manera se plantean los siguientes sectores:

- Sector UUr 19.1..... 72.616,050 m²
- Sector UUr 19.2..... 59.741,7399 m²
- Sector UUr 19.3..... 140.597,3879 m²
- Sector UUr 19.4..... 144.769,5729 m².

Así mismo se plantean los parámetros generales para los sectores.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Sector UUr 19.1

Superficie de Sector	72.616,050 m ²
Instrumento de Ordenación	Ordenación Detallada (art. 128 RUCyL)
Densidad máxima de población	18 viv/ha
Densidad mínima de población	15 vivi/ha
Uso Global	Residencial
Edificabilidad Bruta	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela	50%
Tipología	Aislada, pareada y Agrupada
Cesiones y reservas	Las marcadas en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Reserva de 30% de la edificabilidad residencial para residencial de protección. Art.122 RUCyL.

Sector UUr 19.2

Superficie de Sector	59.741,7399 m ²
Instrumento de Ordenación	Ordenación Detallada (art. 128 RUCyL)
Densidad máxima de población	18 viv/ha
Densidad mínima de población	15 vivi/ha
Uso Global	Residencial
Edificabilidad Bruta	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela	50%
Tipología	Aislada, pareada y Agrupada
Cesiones y reservas	Las marcadas en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Reserva de 30% de la edificabilidad residencial para residencial de protección. Art.122 RUCyL.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Sector UUr 19.3

Superficie de Sector	140.597,3879 m ²
Instrumento de Ordenación	Ordenación Detallada (art. 128 RUCyL)
Densidad máxima de población	18 viv/ha
Densidad mínima de población	15 vivi/ha
Uso Global	Residencial
Edificabilidad Bruta	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela	50%
Tipología	Aislada, pareada y Agrupada
Cesiones y reservas	Las marcadas en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Reserva de 30% de la edificabilidad residencial para residencial de protección. Art.122 RUCyL.

Sector UUr 19.4

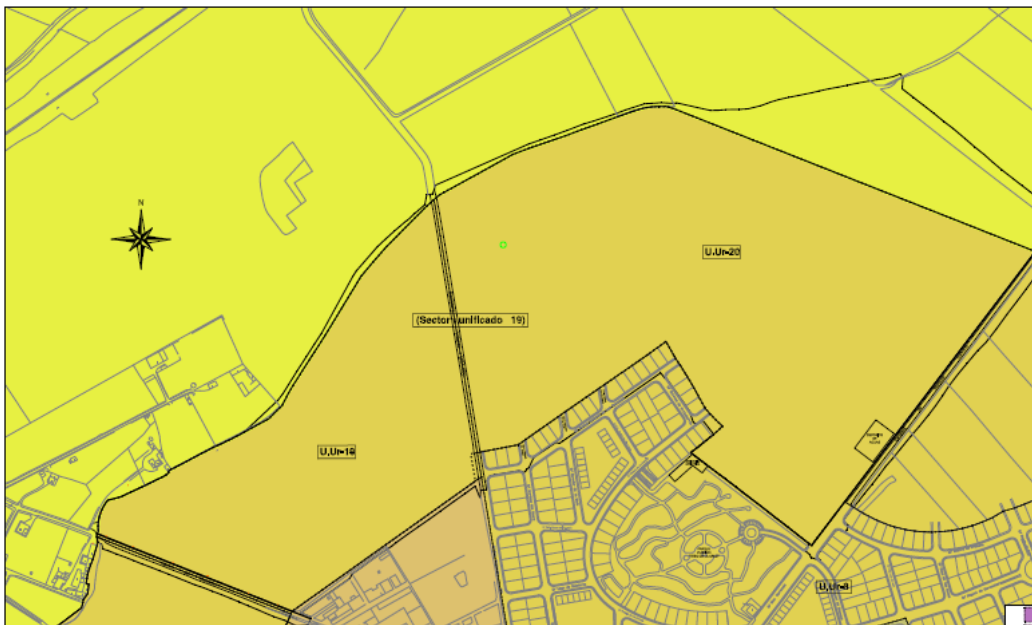
Superficie de Sector	144.769,5729 m ²
Instrumento de Ordenación	Ordenación Detallada (art. 128 RUCyL)
Densidad máxima de población	18 viv/ha
Densidad mínima de población	15 vivi/ha
Uso Global	Residencial
Edificabilidad Bruta	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela	50%
Tipología	Aislada, pareada y Agrupada
Cesiones y reservas	Las marcadas en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Reserva de 30% de la edificabilidad residencial para residencial de protección. Art.122 RUCyL.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS**ÁMBITO DE MODIFICACIÓN:**

La presente Modificación Puntual, afecta al ámbito del sector urbanizable aprobado con la Ordenación Detallada y denominado Sector 19. (Modificación Puntual de NNSS para unificación de UUr-19 y UUr-20 en un sector, Sector 19, con Ordenación Detallada).

Se adjunta el plano de planeamiento vigente del ámbito afectado por la presente Modificación, (PI-2).

El ámbito afectado por la Modificación puntual es el suelo urbanizable denominado en el planeamiento vigente Sector Unificado 19.



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Reportaje fotográfico del ámbito:

Desde Camino del Manzano.



Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS



Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS



Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Desde la Carretera DSA-610.



5- CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con el art. 57 del texto vigente de la Ley 5/1999, de 8 de abril (en adelante LUCyL),

“Se entiende por Revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años”.

El art. 168 del texto vigente del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL), establece *“reconsideración de la ordenación general”* al afirmar que se trata de *“la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos”*.

En la presente modificación, si bien se pretende quedar sin efecto una modificación anterior, no supone una reconsideración total de la ordenación del municipio de Cabrerizos.

Del mismo modo, el art. 58 de la LUCyL, y el art. 169 del RUCyL afirman que: *“Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos”*. Nos encontramos claramente en esta situación, ya que la Modificación Puntual que en este momento se propone en el presente documento, no es sino una modificación puntual que reconsidera ciertos aspectos para adaptarlos a la situación tanto socioeconómica actual como de la demanda real existente en el entorno en el que se engloba el municipio de Cabrerizos.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

La normativa urbanística de Cabrerizos no está adaptada a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Si bien la disposición transitoria tercera de la LUCyL (2009) establece que se pueden aprobar modificaciones en municipios con normativa no adaptada siempre y cuando la población sea inferior a 5000 habitantes.

Disposición Transitoria Tercera.– Vigencia de los instrumentos de planeamiento general no adaptados a la Ley de Urbanismo.

En los Municipios en los que, al entrar en vigor este Decreto, el instrumento de planeamiento general aún no esté adaptado a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el régimen urbanístico aplicable hasta dicha adaptación será el establecido en la citada Ley y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las siguientes particularidades:

- a) En suelo urbano no incluido en unidades de actuación o de ejecución, o ámbitos equivalentes, se aplicará el régimen del suelo urbano consolidado. No obstante, la previsión contenida en el punto 2.º de la letra b) del artículo 40 sólo se aplicará a los terrenos afectados por revisiones y modificaciones que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo.*
- b) En suelo urbano incluido en unidades de actuación o de ejecución, o ámbitos equivalentes, se aplicará el régimen del suelo urbano no consolidado.*
- c) En suelo urbanizable programado y en suelo apto para urbanizar con sectores delimitados, se aplicará el régimen del suelo urbanizable.*
- d) En suelo urbanizable no programado, en suelo apto para urbanizar sin sectores delimitados y en suelo no urbanizable común, genérico o con cualquier denominación que implique la inexistencia de protección especial, se aplicará el régimen del suelo rústico común.*
- e) En suelo no urbanizable protegido o con cualquier denominación que implique protección especial, se aplicará el régimen que establezca el propio planeamiento general.*
- f) Las competencias municipales serán las previstas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales.*

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

g) En Municipios con más de 5.000 habitantes no podrán aprobarse definitivamente modificaciones del planeamiento general ni instrumentos de planeamiento de desarrollo.

h) El Consejero de Fomento podrá aprobar cuando le corresponda, o en otro caso autorizar la aprobación, de las modificaciones e instrumentos citados en el apartado anterior, cuando concurren circunstancias de relevante interés social.

Dado que la población de Cabrerizos, según los datos obtenidos del INE en el momento de redacción del presente documento son de 4.254 Habitantes < 5.000 por lo que se podrán aprobar modificaciones del planeamiento.

Por lo tanto el art. 168 del texto vigente del RUCyL, matiza más el concepto de "reconsideración de la ordenación general" al afirmar que se trata de "la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos".

En el caso de la presente modificación no se produce la reconsideración total de la ordenación general propuesta por las NNSS municipales de Cabrerizos vigente, ni se aumentan las superficies de suelos urbanos o urbanizables, ni se incrementa la previsión del número de viviendas en más del 50%. Ya que los sectores de suelo urbanizable planteados mantienen los parámetros y por lo tanto el número global de viviendas establecidas no se modifica.

Nos encontramos por tanto ante un Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Cabrerizos.

6- NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL

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 que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, entendiéndose como tales:

...

b) Las modificaciones de instrumentos de planeamiento general en las que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

1º. Que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial. 2º. Que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.

3º. Que modifiquen la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afección significativa sobre los mismos.

4º. Que se incremente más de un 20 % la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior. Si el uso predominante es industrial, sólo se requerirá evaluación ambiental si además el ámbito es mayor de 50 hectáreas.”

La modificación del RUCyL que entró en vigor el 4 de abril de 2016 incorpora una redacción diferente, pero no contradictoria con lo anterior en el art. 157.1 del RUCyL. En esta última modificación no se establece una casuística concreta y deriva la decisión de sometimiento a lo establecido en la legislación ambiental.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

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 en aplicación de las indicaciones de la LUCyL no es necesario un nuevo trámite ambiental, ya que la modificación propuesta no se encuentra en ninguno de los casos contemplados en el art. 52.bis.1.b) 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 realiza ninguna observación, 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.
- Tampoco se incrementa en más de un 20% la superficie conjunta de los mismos respecto a la ordenación vigente.

Respecto de lo mencionado en la Legislación Ambiental consideramos lo siguiente sin perjuicio de la intervención durante el procedimiento del Órgano Sustantivo y Ambiental.

El Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, BOCyL (13/11/2015) establece en su Disposición adicional segunda al respecto de la Evaluación ambiental estratégica lo siguiente:

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

1. En el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León, la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas a los que se refiere la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que deban ser adoptados o aprobados por la Administración de la Comunidad Autónoma o por la Administración Local, se regirá por lo establecido en la mencionada ley, sin perjuicio de su aplicación como legislación básica.

2. El órgano ambiental en la Comunidad de Castilla y León a los efectos de la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas señalados en el apartado anterior, será la consejería competente en materia de medio ambiente.

La Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE 11/12/2013) establece en su art. 6 los ámbitos de aplicación de la evaluación ambiental estratégica de la siguiente manera:

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Así mismo en el Art. 5.2 define modificaciones menores a efectos de la evaluación ambiental estratégica las siguientes:

Modificaciones menores: cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

Si bien y a la vista de los anteriores apartados, se puede considerar que la modificación propuesta no precisaría tramite ambiental al no ser al no ser ni tan siquiera una modificación considerada menor, ya que “no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología” y tampoco “producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia” ya que no se clasifica suelo urbano o urbanizable nuevo sino que se trata de una reconsideración del existente. Será por lo tanto el órgano ambiental quien determine si las modificaciones objeto del presente documento son consideradas menores y por lo tanto **SI** procede el

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

realizar la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, en la que dado el caso se englobaría en función de los apartados 2.a) del art. 6 de la Ley Estatal 21/2013.

El órgano administrativo competente es la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición final segunda de la Ley 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

 DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

7- MEMORIA VINCULANTE (Art. 169.3 del RUCyL)

7.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

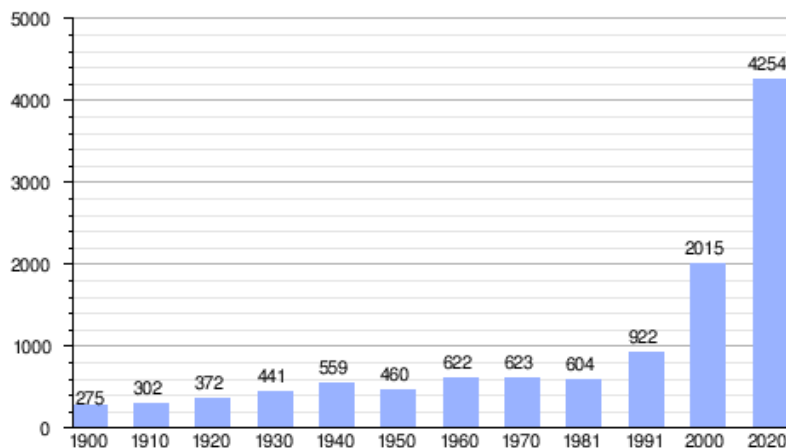
Para poder abordar este punto hemos de tener en cuenta el objeto de la modificación y el análisis que nos lleva a la toma de decisión de realizar la presente modificación que se ha puesto de manifiesto en el punto de antecedentes.

ANÁLISIS JUSTIFICATIVO:

Cabrerizos es un municipio situado a 5,3 Km de Salamanca con un marcado carácter residencial cuyo crecimiento se ha realizado de una manera sostenida en los últimos 20 años.

En el 2002 2.488 hab,
Año 2009 3.773 hab,
Año 2015 4.198 hab,
Año 2019 4.263 hab,
Enero 2020 4.254 hab,

Datos INE.



Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Por otro lado el sector actualmente en vigor tiene una superficie de 417.724,75 m² con una previsión máxima de 751 viviendas.

Si tenemos en cuenta la información consultada en el Instituto Nacional de Estadística en relación con el número de viviendas principales existentes, Cabrerizos cuenta con 1.388 viviendas lo que hace teniendo en cuenta el número de habitantes una media de ocupación por vivienda de 3 personas. Por lo tanto las 751 viviendas planteadas en el actual Sector 19 supondrían un aumento de población de 2.253 habitantes. Si tenemos en cuenta que en los últimos 20 años el aumento de población ha sido de 1.766 habitantes, tendremos una previsión de ocupación de las mismas con un tiempo superior a 20 años suponiendo un crecimiento similar al que ha tenido el municipio.


Por otro lado en el planeamiento aprobado actualmente se establecían unos plazos para la finalización de las obras de urbanización de 4 años.

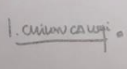
	PLAN PARCIAL	PROYECTO ACTUACIÓN	OBRAS DE URBANIZACIÓN
-FEBRERO 2008	Presentación		
-MAYO 2008	Aprobación Inicial		
-OCTUBRE 2008	Aprobación Definitiva		
-ENERO 2009		Presentación	
-FEBRERO 2009		Aprobación Definitiva	
-MAYO 2009			Inicio
-DICIEMBRE 2010			Final de obra

Se establecen los siguientes plazos para la ejecución del Plan Parcial

Salamanca, febrero 2.009

LOS REDACTORES


Fdo: Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos


Fdo.: Ignacio Chillón Callejo
Arquitecto

Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Dichos plazos se han incumplido. Pero aun teniendo en cuenta el plazo máximo de 10 años que establece el artículo 49 del RUCyL, a día de hoy estaríamos en 12 años.

Por lo que el tiempo de desarrollo ha sido superado con creces, habiendo por lo tanto tenido tiempo para su desarrollo.

Dato que hace reflexionar ante la situación socioeconómica actual en relación con las dimensiones de la actuación. Por ello se plantea la presente Modificación para dejar sin efecto la presente Ordenación Detallada y reclasificar el suelo en sectores que se puedan abarcar y desarrollar llegando al final del conjunto de los deberes urbanísticos incluida la urbanización para de una manera sostenida ir ampliando la oferta de suelo urbano y así poder seguir estableciendo la población en la misma dirección que ha venido haciendo el Ayuntamiento de Cabrerizos con las diferentes actuaciones llevadas a cabo.

Si bien el **artículo 56 de la LUCyL** establece que:

Los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen vigencia indefinida. No obstante, las Administraciones públicas competentes puede proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras Administraciones públicas o de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados en los artículos siguientes.

El RUCyL concreta aún más en su texto pudiendo la Administración competente proceder en cualquier momento con procedimientos de revisión o modificación a instancias de otras Administraciones públicas o de particulares como es el caso de la presente Modificación en la que la iniciativa es particular.

Artículo 167 Vigencia RUCyL

Los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen vigencia indefinida. No obstante, las Administraciones públicas competentes puede proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras Administraciones públicas

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

o de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados en los artículos siguientes.

Una vez sobrepasados los plazos y constatando que el desarrollo del macrosector vigente en la actualidad es de difícil consecución, y teniendo en cuenta los artículos señalados anteriormente, se plantea la presente Modificación Puntual de Las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos.

Por otro lado en cuanto a los derechos que se pudiesen exigir al derogar la Ordenación Detallada actual, el artículo 7 establece las facultades del derecho de propiedad y en concreto el punto 2 de dicho artículo establece:

2. Las condiciones de uso del suelo establecidas en el planeamiento urbanístico no conferirán derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los siguientes supuestos:

a) La aprobación de revisiones o modificaciones del planeamiento urbanístico antes de transcurridos los plazos establecidos en el mismo para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, o bien si transcurridos tales plazos el incumplimiento fuese imputable a la Administración, cuando produzcan una reducción del aprovechamiento que corresponda a los propietarios o hagan inservibles gastos efectuados en cumplimiento de los citados deberes.

b) La aprobación de limitaciones o vinculaciones singulares en orden a la conservación de bienes inmuebles, cuando excedan de los deberes urbanísticos exigibles o produzcan una reducción del aprovechamiento que no pueda ser objeto de equidistribución.

En la misma línea el artículo 13 del RUCyL señala los supuestos indemnizatorios estableciendo que:

1. Las condiciones de uso del suelo establecidas en la normativa urbanística no confieren derecho a exigir indemnización, salvo en los siguientes supuestos:

a) Indemnización por alteración del planeamiento: la aprobación de modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico antes de que transcurran los plazos establecidos en el mismo para cumplir los deberes

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

urbanísticos exigibles, o bien si transcurridos tales plazos los deberes no han podido cumplirse por causas imputables a alguna Administración pública, confieren derecho a los afectados a ser indemnizados cuando produzcan una reducción del aprovechamiento que les corresponda, o hagan inservibles gastos efectuados en cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles. Asimismo existe derecho a indemnización cuando dichos gastos resulten inservibles por acordarse la expropiación del ámbito afectado.

b) *Indemnización por declaración de fuera de ordenación:* las modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico que declaren usos fuera de ordenación de forma expresa o produzcan situaciones de disconformidad con el planeamiento sólo confieren derecho a exigir indemnización cuando concurren las circunstancias citadas en la letra anterior.

c) *Indemnización por alteración del planeamiento con licencia en vigor:* si al entrar en vigor una modificación o revisión del planeamiento urbanístico se ha obtenido licencia urbanística, pero aún no se ha iniciado la realización de los actos que ampare, el Ayuntamiento debe declarar extinguida su eficacia en cuanto sea disconforme con las nuevas determinaciones, previa tramitación de procedimiento en que fije la indemnización por la reducción o extinción de aprovechamiento, en su caso, así como por los perjuicios que justificadamente se acrediten conforme a la legislación sobre expropiación forzosa; si se ha iniciado la ejecución de los actos amparados por la licencia, el Ayuntamiento puede optar entre modificarla o revocarla, fijándose la indemnización de igual forma.

d) *Indemnización por limitaciones singulares:* las limitaciones o vinculaciones singulares que se impongan en orden a la protección, conservación o restauración de terrenos, edificios y demás bienes inmuebles confieren derecho a exigir indemnización en lo que excedan de los deberes urbanísticos exigibles, así como cuando produzcan una reducción del aprovechamiento que no pueda ser objeto de equidistribución entre los interesados. A tal efecto debe entenderse que exceden de los deberes urbanísticos exigibles las limitaciones o vinculaciones singulares que no estén previstas en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento o gestión urbanística, ni en sus revisiones o modificaciones.

e) *Indemnización por anulación, demora o denegación de licencia:* cuando se anule una licencia urbanística, se demore injustificadamente su otorgamiento o se deniegue de forma improcedente, los perjudicados

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

pueden reclamar el resarcimiento por los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos señalados en las normas sobre responsabilidad administrativa. No obstante, en ningún caso ha lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables a los perjudicados.

2. Como regla general, la indemnización correspondiente a los supuestos previstos en el apartado anterior debe satisfacerse por el Ayuntamiento. No obstante, la indemnización debe satisfacerse por otra Administración pública en los siguientes casos:

a) En los supuestos citados en las letras a) y b), cuando los deberes urbanísticos exigibles no se hayan cumplido en plazo por causas imputables a dicha Administración pública, o cuando la expropiación haya sido acordada por otra Administración pública.

b) En el supuesto citado en la letra d), cuando las limitaciones o vinculaciones singulares hayan sido impuestas por dicha Administración pública.

Por lo que con la presentación de la presente Modificación Puntual no se están generando derechos indemnizatorios tal y como establece en su articulado la LUCyL y el RUCyL., ya que la modificación se redacta cuando se han incumplido los plazos establecidos para su desarrollo y en ningún caso este incumplimiento es achacable a las Administraciones, ni no más bien a su equivocado planteamiento inicial con sector fuera de escala en el municipio en el que nos encontramos y más con las condiciones socioeconómicas que han existido en los últimos años y que siguen existiendo en la actualidad.

Por lo tanto se justifica el planteamiento de la Modificación Puntual para la redelimitación de nuevos sectores ajustados al crecimiento sostenible del municipio de Cabrerizos.

La Modificación planteada con sus dos objetivos no supone ni una reclasificación de suelo nuevo ni un aumento de volumen ni intensidad de población.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Dicha justificación se basa así mismo en el interés mostrado por el ayuntamiento a los particulares promotores de la Modificación en relación a facilitar el desarrollo del municipio, cumpliendo siempre la legislación vigente, favoreciendo así el crecimiento sostenible y sostenido del municipio conforme a los criterios de Ordenación Urbanística seguidos en el municipio, y que por otra parte corresponde al Ayuntamiento en su competencia para desarrollar actividad urbanística tal y como se señala en el artículo 5.2 del RUCyL. Y por lo tanto velar para que ésta actividad se desarrolle dentro del marco legal y ajustándose a las necesidades del municipio.

Por otro lado la densidad mínima de viviendas planteada, de 15 viviendas por hectárea, en los parámetros generales de ordenación de cada sector se plantea como garantía de sostenibilidad al establecerse la ordenación detallada guiada por el principio de desarrollo sostenible y favoreciendo la calidad de vida de la población. Se justifica esta densidad planteada en consonancia con los suelos urbanos del entorno y que se encuentran dentro de los mismos condicionantes de ubicación en zonas de ensanche del municipio.

CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN:

La Modificación Puntual es el instrumento de planeamiento adecuado para efectuar el cambio de algunas determinaciones de ordenación general, cuando no suponen una reconsideración total de la Ordenación General del municipio, según lo establecido en los artículos 58.1 de la LUCyL y el 169.1 del RUCyL.

A este respecto se debe tener en cuenta que la normativa urbanística de Cabrerizos no está adaptada a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Si bien la disposición transitoria tercera de la LUCyL (2009) establece que se pueden aprobar modificaciones en municipios con normativa no adaptada siempre y cuando la población sea inferior a 5000 habitantes.

Además de los puntos anteriores, resulta evidente que las circunstancias y perspectivas socio-económicas, así como las sanitarias que se están viviendo en la actualidad han cambiado significativamente el desarrollo urbanístico y por lo tanto se han de plantear sectores a desarrollar ajustados a la capacidad de absorción real del municipio y ajustados en sus dimensiones para que se pueda dar un desarrollo real, por lo tanto la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos ahora en redacción es el instrumento adecuado para su consecución.

7.2 ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.

El artículo 169.3b).1º del Reglamento de urbanismo de Castilla y León establece la obligación de justificar el interés público que ampara cualquier modificación puntual del planeamiento general. En este sentido procede realizar la siguiente justificación.

El artículo 5.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, señala expresamente que “La competencia para desarrollar la actividad urbanística pública corresponde a los Municipios”.

Por consiguiente, es el Ayuntamiento de Cabrerizos quien tiene que velar porque la actividad urbanística se desarrolle dentro del marco, no solo legal sino también ajustándose a las necesidades del municipio.

Dentro de esta potestad-obligación que tiene el Ayuntamiento, y habiéndose comprobado el incumplimiento de plazos para completar

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

los deberes urbanísticos establecidos tanto en la normativa municipal vigente como en el RUCyL y dado que éste permite que estas modificaciones sean a instancia de particulares la presente Modificación Puntual está justificada.

Por otro lado por parte de los promotores si existe una pretensión real de desarrollo ya que en el municipio la oferta de parcelas para este tipo de actuación se han ocupado ya en su mayoría, y que el momento actual existe una demanda de esta tipología en las zonas de entorno de la capital aunque ésta no sea muy importante, existe.

Es por ello que se entiende que existe un interés público no solo por adecuar el planeamiento a las necesidades y a los condicionantes socioeconómicos de la actualidad como establece el propio RUCyL sino porque de dicha actuación se obtendrán beneficios que redundarán en el interés público, y no solo por el aumento de posibles licencias que revierten desde el punto de vista económico en el municipio, sino porque al redimensionar los sectores y plantearlos acorde con las posibilidades reales de desarrollo se permitirá la obtención de espacios libres que redundarán en el beneficio común del municipio y más aún en relación con la obtención de suelo de Equipamiento que permitirá regularizar la situación de un gran equipamiento municipal ya construido dentro del ámbito de la actuación. Su consecución es de claro interés público, tanto por su obtención como por su regularización en el suelo en relación con la propiedad del mismo.

La actuación propuesta a instancias de particular está claro que supone un interés también para el propio municipio de una manera global.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Además queda claro que dicha Modificación NO ALTERA el modelo territorial definido en las Normas Subsidiarias Municipales.

7.3 IDENTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO. Estado Actual y Estado Propuesto.

Como ya se ha explicado en puntos anteriores las modificaciones propuestas son:

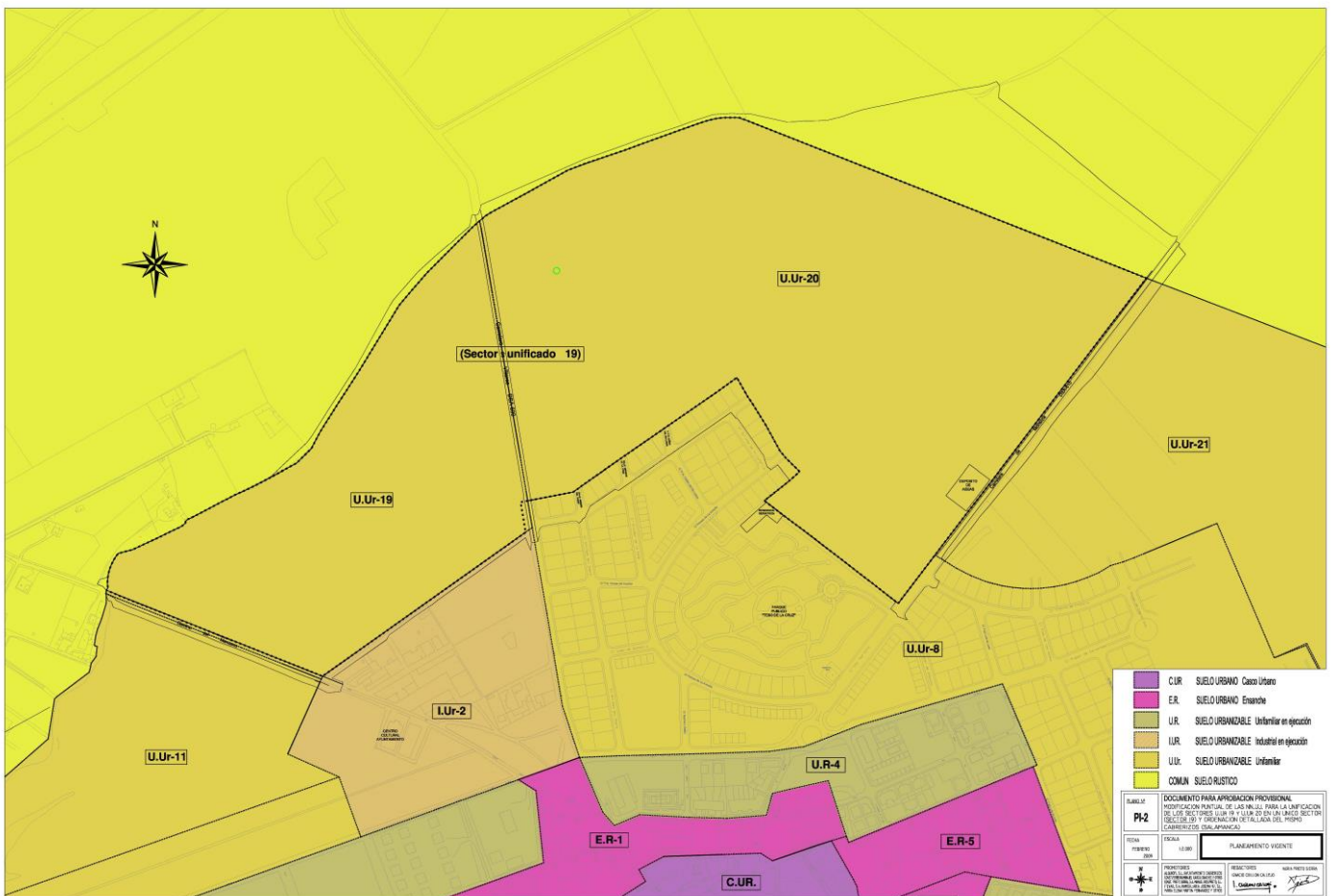
1. Dejar sin efecto la ordenación detallada actualmente aprobada para el Sector UUr-19 (Modificación Puntual de NNSS para unificación de UUr-19 y UUr-20 en un sector, Sector 19, con Ordenación Detallada), en fecha 30 de Julio de 2009 y publicada el 20 de octubre de 2009. En dicho instrumento se establecía un plazo de 4 años para la finalización de las obras de urbanización, entendiéndose por lo tanto que en ese tiempo se cumplirían los deberes urbanísticos, según señala el artículo 49 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, incumpléndose dichos plazos ya que no consta presentado en el Ayuntamiento de Cabrerizos Proyecto de Actuación ni determinaciones de reparcelación ni de urbanización.

2. Y posteriormente delimitar nuevos sectores de suelo urbanizable acorde con las condiciones socioeconómicas y demográficas del momento. Ya que la delimitación vigente a día de hoy de un único sector, el Sector 19 con una superficie de 417.724,75 m², no resulta viable en su ejecución teniendo un único sector y por lo tanto un único instrumento de desarrollo de segundo grado. Así se redelimita el suelo urbanizable existente (sin ordenación detallada) resultando un sector nuevo 19 con una superficie de 72.616,047 m². del cual se presenta conjunta a la Modificación Puntual su Ordenación

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Detallada. El resto del suelo mantiene su clasificación de suelo urbanizable a petición municipal, si bien sin ordenación detallada.

Ambas modificaciones afectan a los planos de la Modificación Puntual de las NNSS

Estado Actual

Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

PLAN PARCIAL SECTOR 19 -NNUU CABRERIZOS

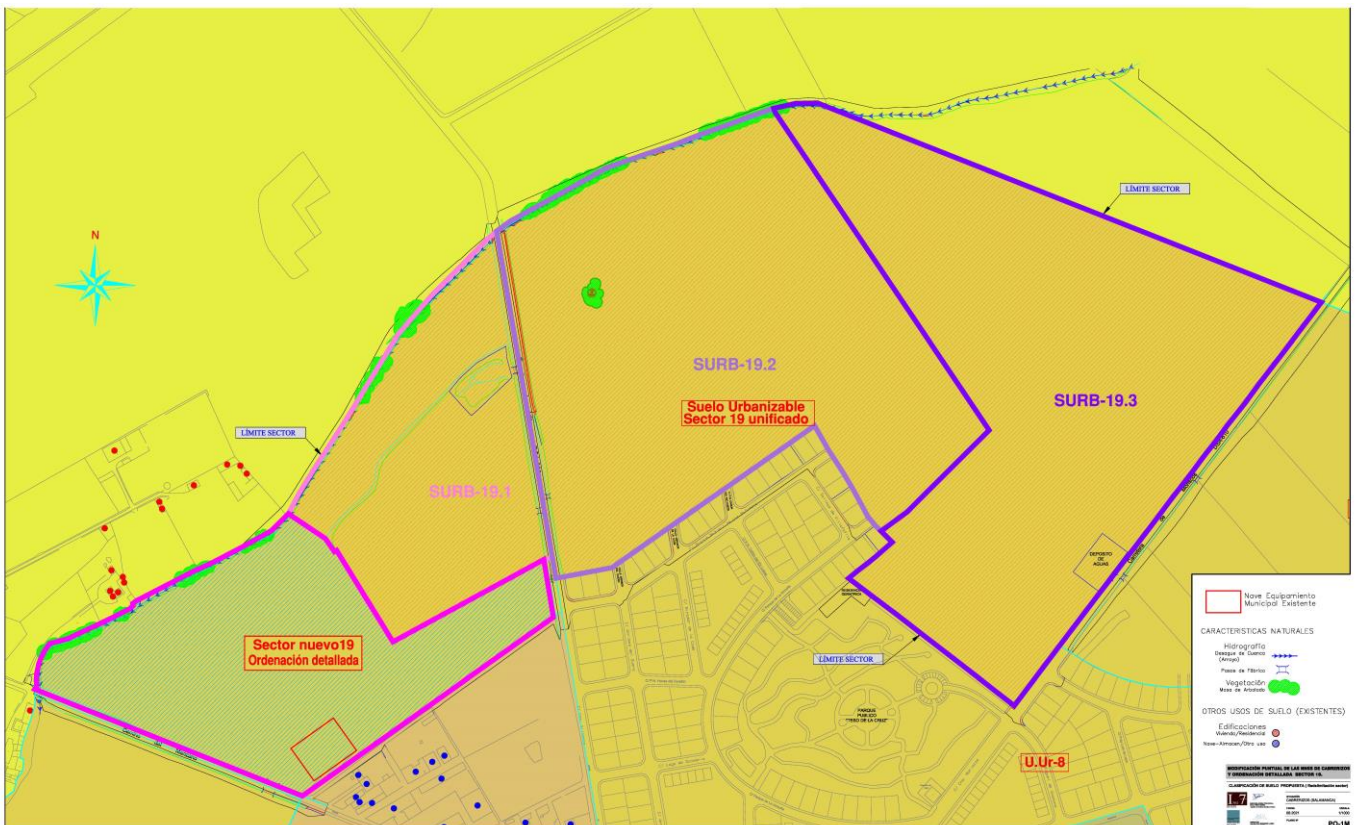
Instrumento de Ordenación:	Ordenación Detallada inherente (art. 128 RUCyL)
Uso Global:	Residencial.
Densidad mínima de población:	17 viv/ha
Densidad máxima de población:	18 viv/ha
SUPERFICIE	417.724,751 m²
Usos incompatibles:	Agrícola, ganadero
Tipología:	Aislada, pareada o agrupada.
Edificabilidad Bruta:	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela:	50%
Altura máxima:	12,5 metros
Aparcamiento:	2 plazas por vivienda (asimilable a art. 44e)
Cesiones y reservas:	Las marcadas en la Ley 5/99 Urbanismo Castilla y León, Incluye la reserva del 30% de la edificabilidad residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	167.089,90 m²

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Estado propuesto con las Modificación Puntual de NNSS Municipales.

Se refleja la modificación propuesta en el plano siguiente en el que se observa la nueva redelimitación de sectores:

- Sector UUr 19.1..... 72.616,050 m²
- Sector UUr 19.2..... 59.741,7399 m²
- Sector UUr 19.3..... 140.597,3879 m²
- Sector UUr 19.4..... 144.769,5729 m².



Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Ficha de parámetros:

Sector UUr19.1

Superficie de Sector	72.616,050 m ²
Instrumento de Ordenación	Ordenación Detallada (art. 128 RUCyL)
Densidad máxima de población	18 viv/ha
Densidad mínima de población	15 vivi/ha
Uso Global	Residencial
Edificabilidad Bruta	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela	50%
Tipología	Aislada, pareada y Agrupada
Cesiones y reservas	Las marcadas en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Reserva de 30% de la edificabilidad residencial para residencial de protección. Art.122 RUCyL.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Sector UUr 19.2

Superficie de Sector	59.741,7399 m ²
Instrumento de Ordenación	Ordenación Detallada (art. 128 RUCyL)
Densidad máxima de población	18 viv/ha
Densidad mínima de población	15 vivi/ha
Uso Global	Residencial
Edificabilidad Bruta	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela	50%
Tipología	Aislada, pareada y Agrupada
Cesiones y reservas	Las marcadas en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Reserva de 30% de la edificabilidad residencial para residencial de protección. Art.122 RUCyL.

Sector UUr 19.3

Superficie de Sector	140.597,3879 m ²
Instrumento de Ordenación	Ordenación Detallada (art. 128 RUCyL)
Densidad máxima de población	18 viv/ha
Densidad mínima de población	15 vivi/ha
Uso Global	Residencial
Edificabilidad Bruta	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela	50%
Tipología	Aislada, pareada y Agrupada
Cesiones y reservas	Las marcadas en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Reserva de 30% de la edificabilidad residencial para residencial de protección. Art.122 RUCyL.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Sector UUr 19.4

Superficie de Sector	144.769,5729 m ²
Instrumento de Ordenación	Ordenación Detallada (art. 128 RUCyL)
Densidad máxima de población	18 viv/ha
Densidad mínima de población	15 vivi/ha
Uso Global	Residencial
Edificabilidad Bruta	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela	50%
Tipología	Aislada, pareada y Agrupada
Cesiones y reservas	Las marcadas en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Reserva de 30% de la edificabilidad residencial para residencial de protección. Art.122 RUCyL.

De la comparativa entre el estado actual y el propuesto se observa que no se han producido respecto de la ordenación vigente cambios ni en la clasificación ni en la previsión de volumen edificable, ni en la intensidad de población actualmente en aplicación.

Por lo tanto queda justificado el artículo 173 del RUCyL.

7.4 ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN EL MODELO TERRITORIAL.

Del objeto puntual de los cambios propuestos dentro del documento de modificación puntual de las NNSS Municipales, se comprueba que no afecta al modelo territorial definido en las mismas, en base a las explicaciones expuestas en puntos anteriores.

7.5 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA ARQUEOLÓGICA, PROTECCIÓN CIVIL, RUIDO.

En materia arqueológica el contenido de la presente Modificación Puntual de Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos, no afecta ni tiene repercusión sobre elementos protegidos y Áreas Arqueológica.

Cumplimiento de la Ley 5/2009 del Ruido de castilla y León.

Según establece el artículo 7.1. de la Ley 5/2009, del Ruido de Castilla y León, la zonificación acústica debe aportarse en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Las Modificaciones están contempladas en el artículo 7.3., que señala que para la aprobación o modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica, requerirá el informe preceptivo del órgano sustantivo.

La presente Modificación Puntual, no incluye determinaciones relacionadas con las zonas de servidumbre acústica; por lo que se entiende que es innecesario aportar zonificación acústica alguna.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Análisis de Riesgos Naturales o Tecnológicos conforme a la Ley 4/2007 del 28 de Marzo de Protección Ciudadana de Castilla y León.

En relación con las afecciones en materia de Protección Civil la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos se establece:

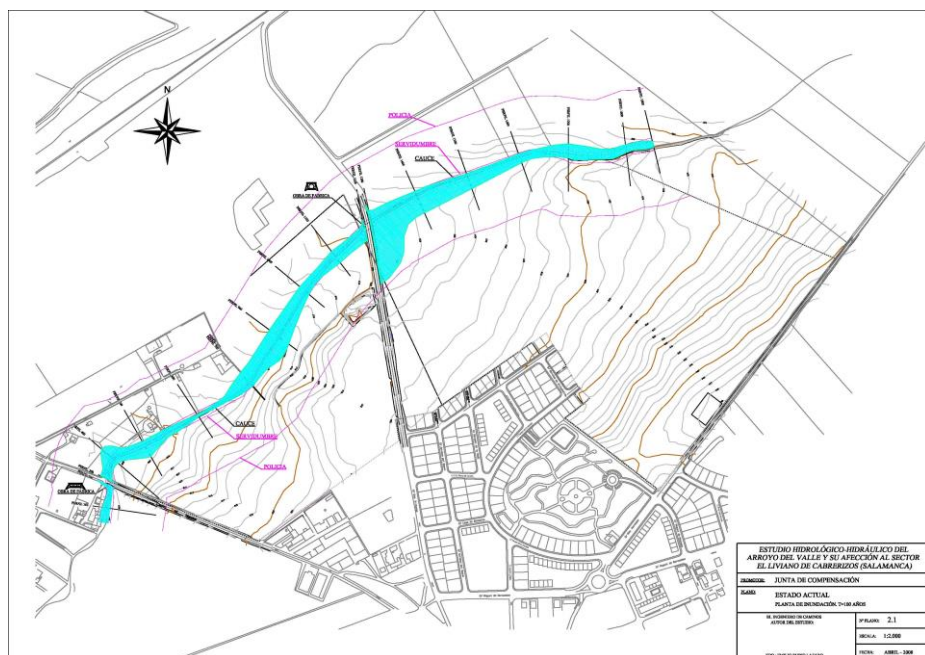
EVALUACIÓN DE RIESGOS.

RIESGOS NATURALES

- **Riesgo de inundación:**

El municipio de Cabrerizos se encuentra dentro del área de afección del río Tormes.

En la zona ámbito de la Modificación se encuentra el Arroyo del Valle del cual se presenta estudio hidráulico, comprobándose que las líneas de afección no afectan de manera sustancial a la zona de actuación.



Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

Protección del estado natural de los cauces

Se seguirá el criterio general de mantener los cauces afectados en un estado lo más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto en cualquier caso y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 bis del texto refundido de la Ley de Aguas, las actuaciones que conlleve dicho planeamiento no podrán suponer un deterioro del estado de las masas de aguas afectadas ni provocarán la imposibilidad del cumplimiento de los objetivos medioambientales establecidos, o que se puedan establecer para la masa de agua en cuestión, así como el resto de normativa y disposiciones legales vigentes, o que se dicten, que sean de aplicación.

Actuaciones en las márgenes de los cauces

De acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En todo caso deberán respetarse en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5 m de anchura, según se establece en el artículo 6 del mencionado Texto Refundido

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Conforme lo establecido en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, toda actuación de las contempladas en el artículo que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización previa de este Organismo para su ejecución.

- **Riesgo de incendios Forestales:**

- Número de incendios por término municipal: Muy Bajo
- Índice de peligrosidad: Bajo
- Índice de riesgo potencial: Muy alto

En aplicación del artículo 88 de la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León el municipio está incluido en riesgo de incendio. Si bien en la Modificación Puntual propuesta no se aprecia afección alguna, sin embargo se advierte que en monte o a 400 m del monte se deberán valorar las medidas preventivas establecidas en:

- Real Decreto 893/2013, de 25 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de Protección Civil de emergencia por incendios forestales. Anexo II.
- Real decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, instalaciones de protección contra incendios y punto 10 del Anexo II, riesgo de fuego forestal.
- Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. Atendiendo al DB-SI,

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

intervención e los bomberos, 1.2 entorno de los edificios, punto 6, " zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales".

- **Riesgo por deslizamiento del terreno:**

No se aprecia repercusión alguna en la Modificación Puntual de las NNSS Municipales de Cabrerizos.

RIESGOS TECNOLÓGICOS:

- **Riesgo derivado del Transporte por carretera y ferrocarril de sustancias peligrosas:**

Teniendo en cuenta el Plan 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):

Riesgo por carretera: No ha sido delimitado

Riesgo por ferrocarril: No ha sido delimitado.

Por lo tanto la Modificación Puntual de las NNSS Municipales de Cabrerizos se ve afectada por la DSA-610 y por el camino del Manzano, si bien no presenta afecciones.

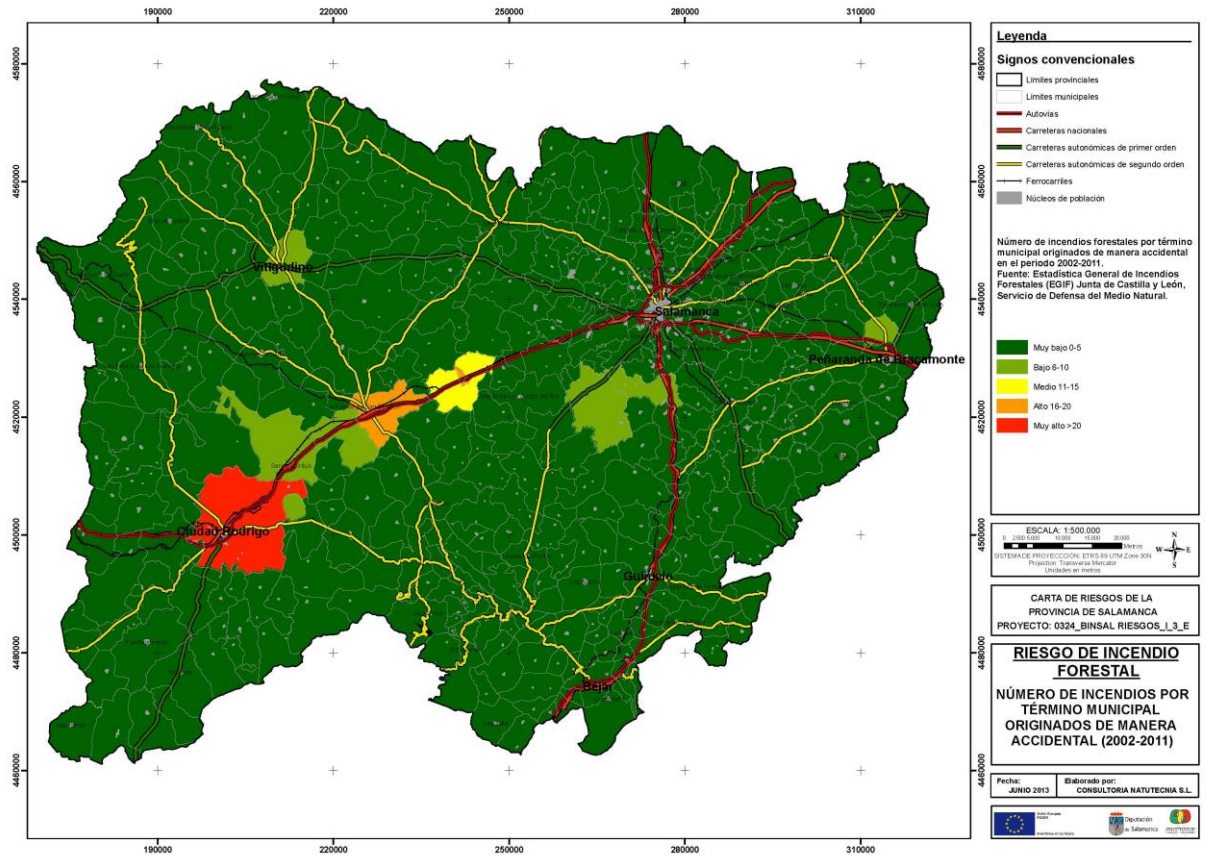
- **Riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan Sustancias Peligrosas:**

La Modificación Puntual de las NNSS Municipales de Cabrerizos no se encuentra afectada por zonas de almacenamiento de sustancias peligrosas.

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

MAPAS RIESGOS

RIESGOS NATURALES INCENDIOS.



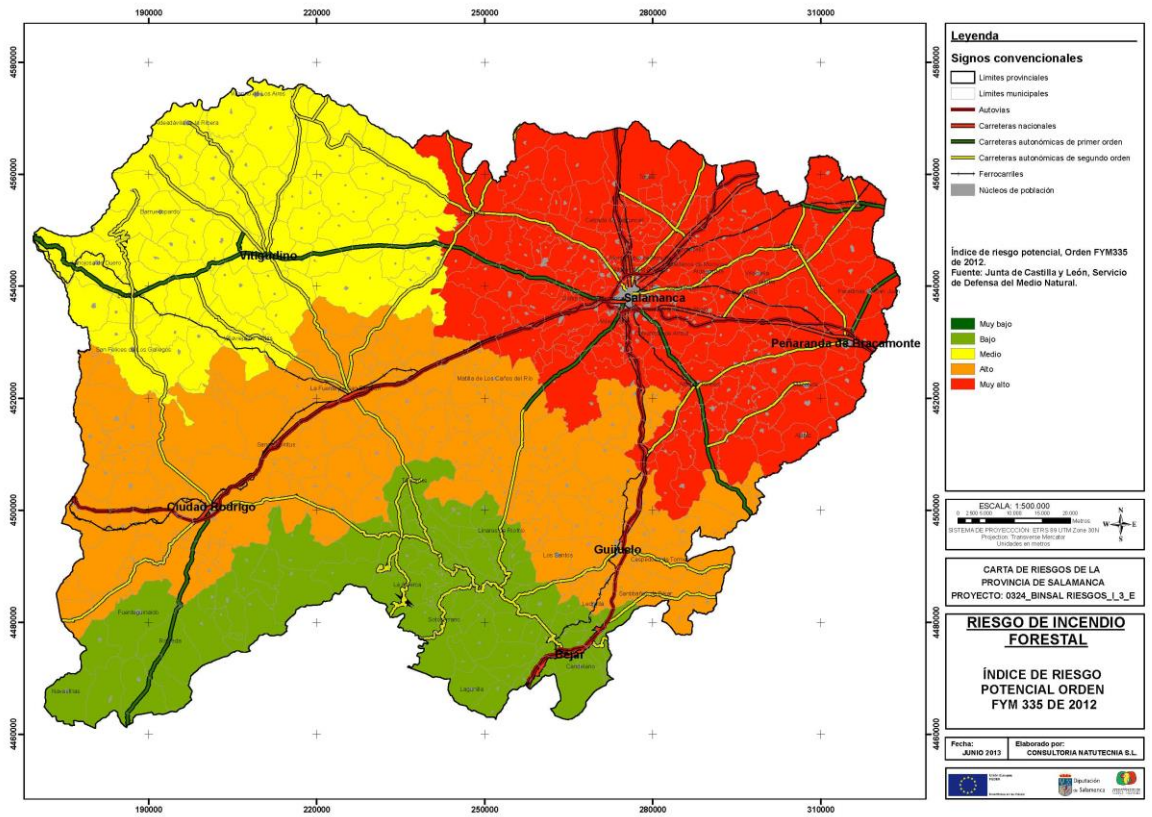
Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS



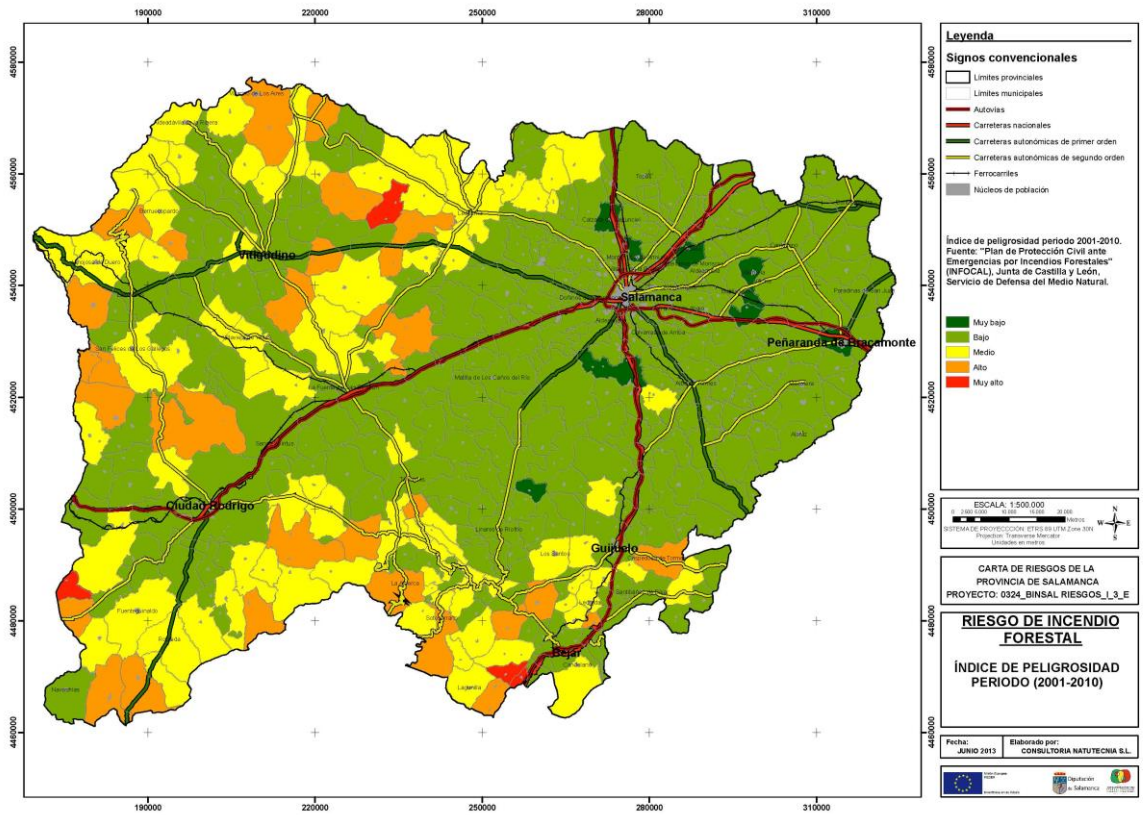
Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS



Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.

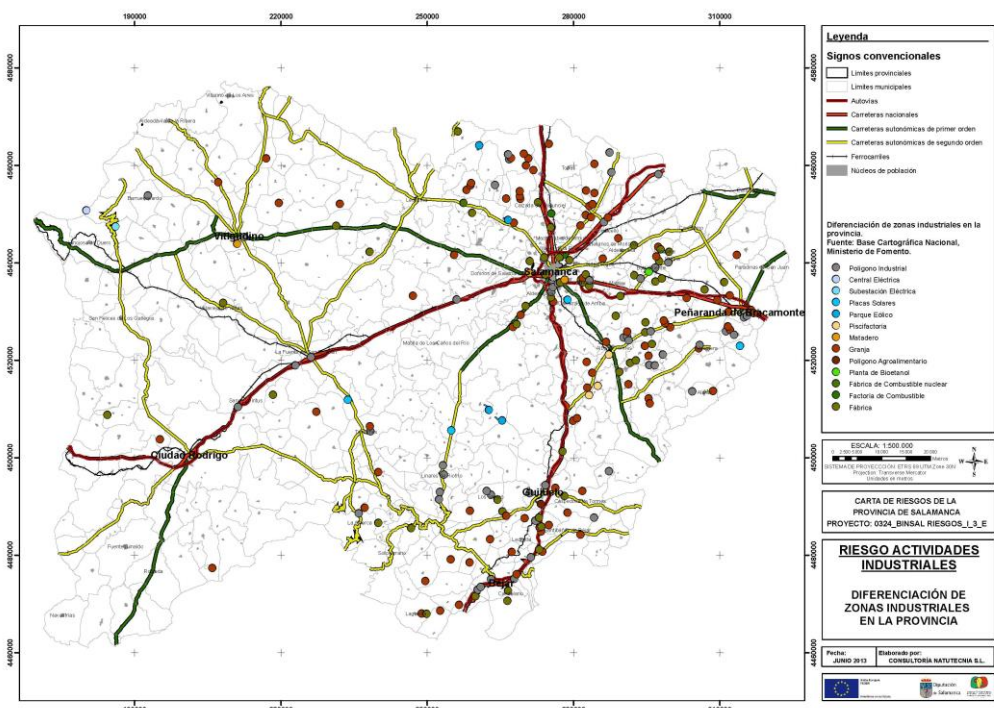
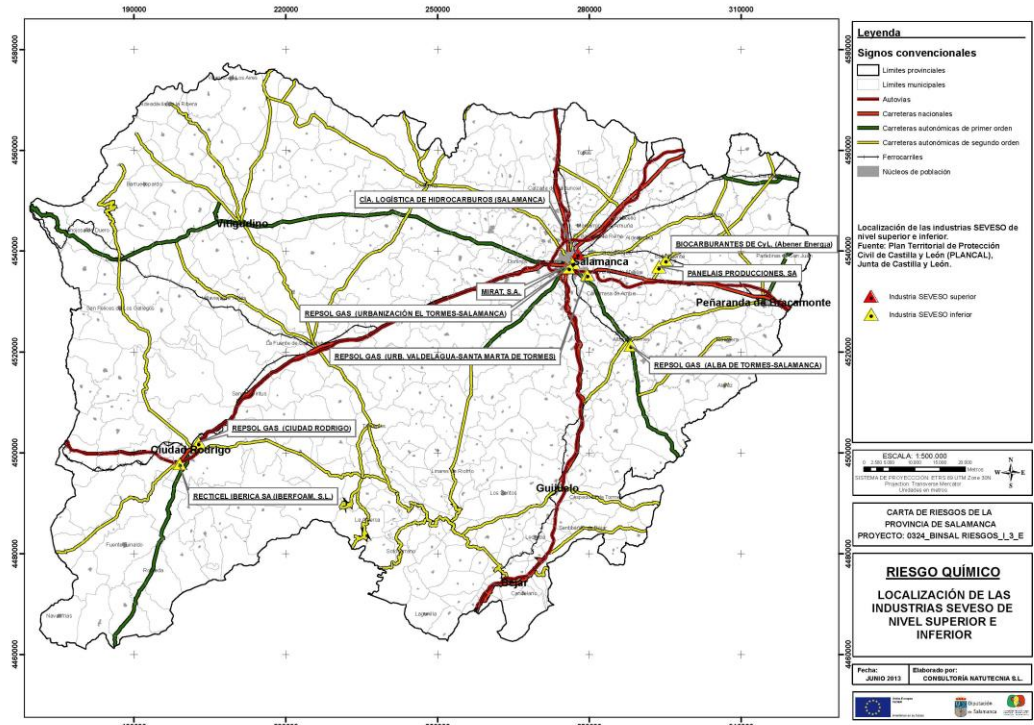


INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

RIESGOS QUIMICO Y ACTIVIDADES INDUSTRIALES



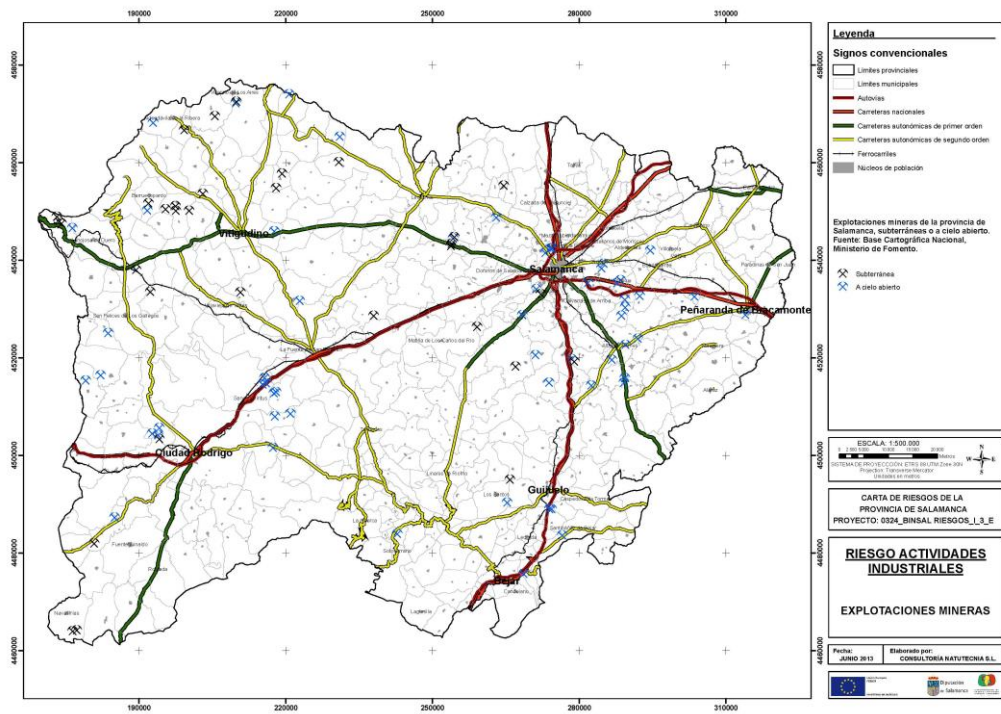
Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



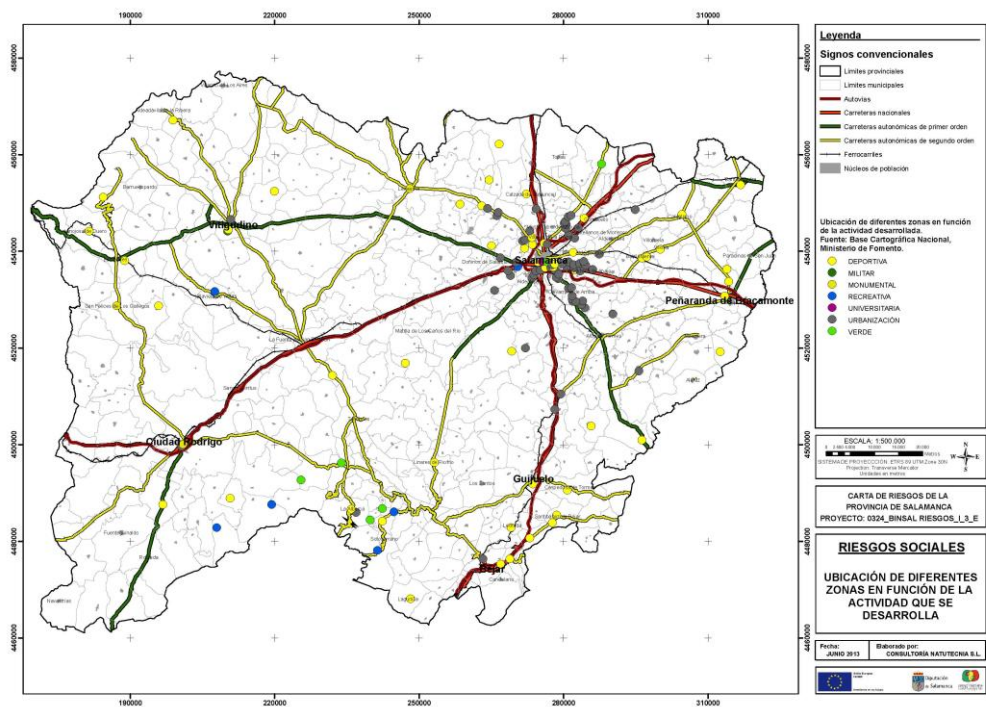
INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS



RIESGOS SOCIALES



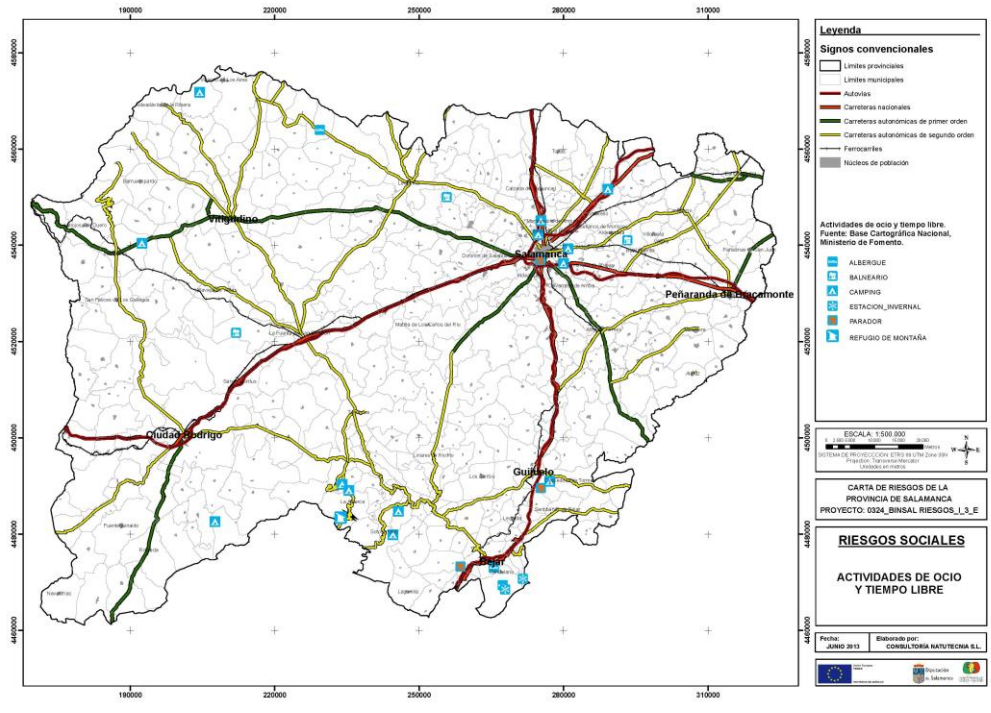
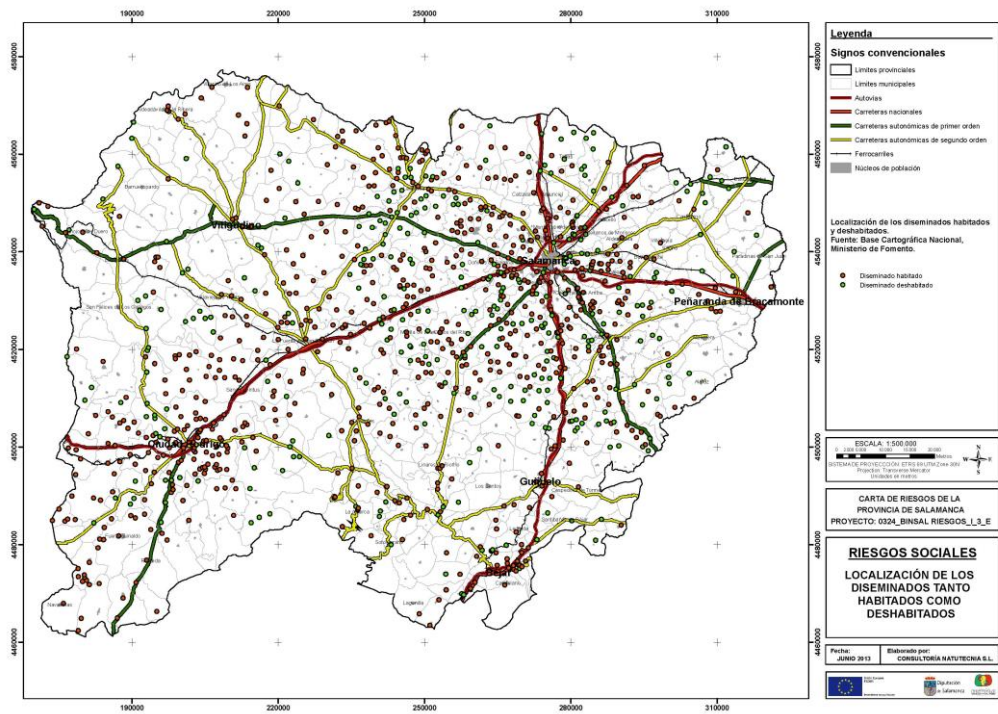
Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS



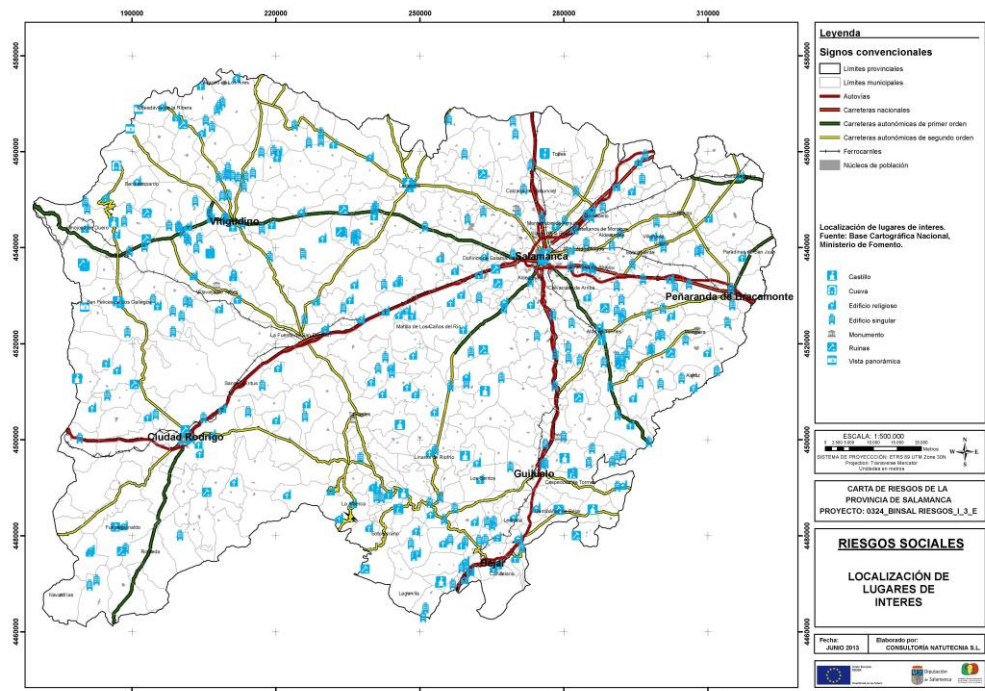
Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



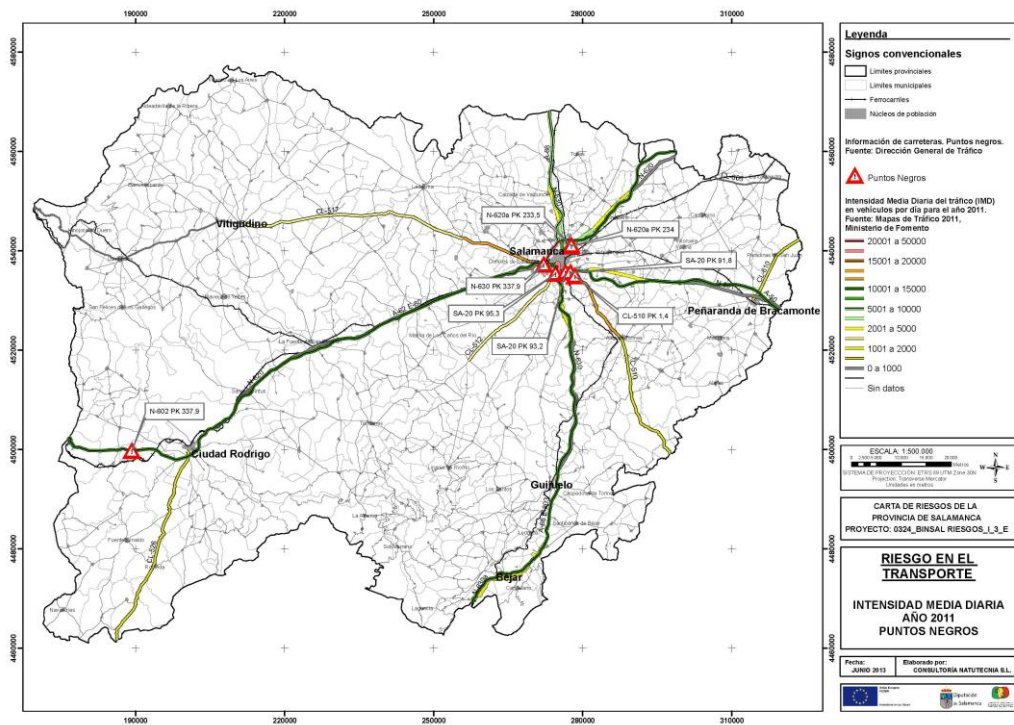
INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS



RIESGOS EN EL TRANSPORTE



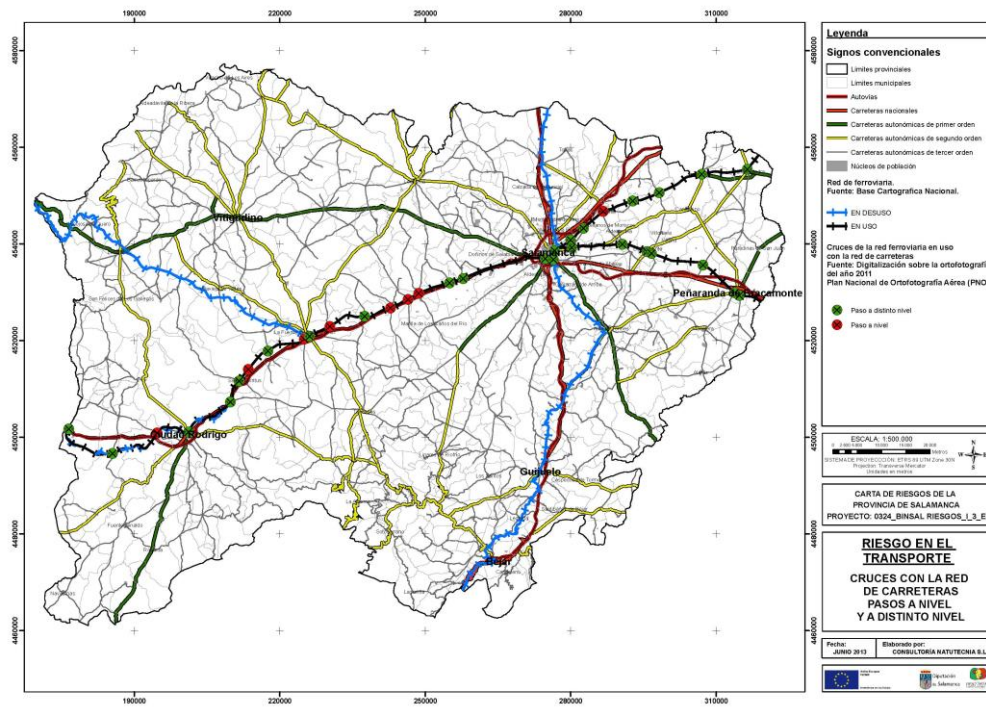
Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS



Arquitecto:
Ana Beatriz Hernández Alonso
Nº 3.408 C.O.A.L.



INGENIERIA TÉCNICOS SIERRA S.L.
Nuria Prieto Sierra
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



7.6 JUSTIFICACIÓN DE VIABILIDAD TÉCNICA.

En los apartados 4 y 5 del Art. 22 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano", se especifica lo siguiente:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre

incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Al respecto del cumplimiento de los dos apartados anteriores debemos mencionar lo siguiente:

a) El apartado 7.3 del presente documento contienen un estudio comparado entre los parámetros urbanísticos existentes y los propuestos.

b) En el apartado de justificación 7.4 contiene el detalle de la afección de la ordenación de estos usos en relación con los usos productivos y se puede observar que no se produce una variación al respecto.

Al respecto del impacto de la actuación de la Modificación Puntual y la ordenación detallada del sector SURB 19, no se observan de manera significativa, al no modificarse los ratios iniciales, de densidad edificatoria y residencial previstos.

7.7 RESUMEN EJECUTIVO.

En los apartados 4 y 5 del Art. 22 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano", se especifica lo siguiente: En el Art. 25.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, "*Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística*", se especifica lo siguiente:

...

3. *En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

Así mismo, en el Art. 130.b).3º del RUCyL "Documentación de las Normas Urbanísticas Municipales".

Un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

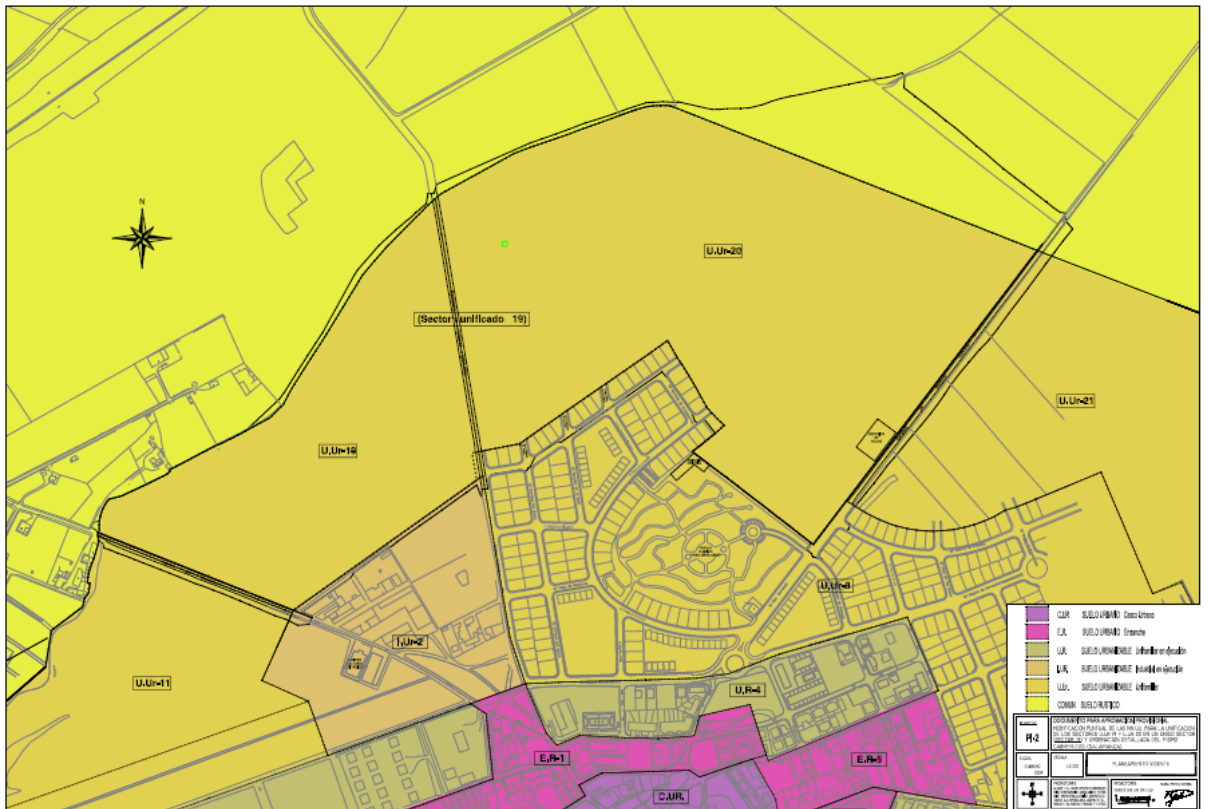
En seguimiento de dicho articulado:

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

1.- Ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente:

El ámbito de la modificación donde se altera la vigente es el ámbito del actual sector unificado 19.

Reproducimos el plano de la documentación gráfica de la **Modificación Puntual de NNSS para unificación de UUr-19 y UUr-20 en un sector con Ordenación Detallada** vigente donde se observa este ámbito:



DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

2.- Ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y duración de la suspensión:

El ámbito de la modificación donde se ha de suspender el otorgamiento de licencias es el ámbito afectado por la modificación que es el límite del anterior sector unificado¹⁹ de Cabrerizos. El plazo y las condiciones de la suspensión está regulado en el art. 156 de RUCyL, el cual reproducimos parcialmente:

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.

...

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.

...

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

DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE CABRERIZOS

8- CONCLUSIÓN PROPUESTA.

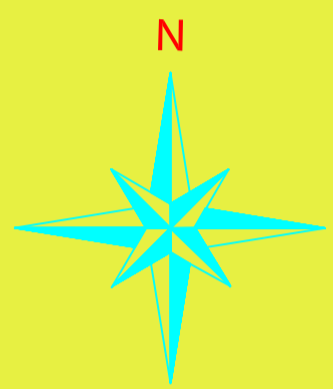
A la vista de todas las cuestiones anteriores expuestas, se propone la modificación puntual de las NNSS Municipales de Cabrerizos constando de los siguientes documentos:

- MEMORIA
- PLANOS DE ORDENACIÓN MODIFICADOS.
 - PO-1M
 - PO.2M

En Salamanca, a Noviembre de 2021.

Fdo: Nuria Prieto Sierra
Ing. Caminos Canales Puertos

Fdo: Ana Beatriz Hernández Alonso
Arquitecto nº coal 3.408



(Sector unificado 19)

U.Ur-21

DEPOSITO DE AGUAS

U.Ur-8

U.Ur-11

I.Ur-2

U.R-4

E.R-1



E.R-5

C.UR.

- C.UR SUELO URBANO Casco Urbano
- SUELO URBANO Ensanche
- SUELO URBANO
- I.UR. SUELO URBANIZABLE Industrial en ejecución
- U.UR. SUELO URBANIZABLE Unifamiliar
- COMUN SUELO RUSTICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE CABRERIZOS

CLASIFICACIÓN DE SUELO VIGENTE

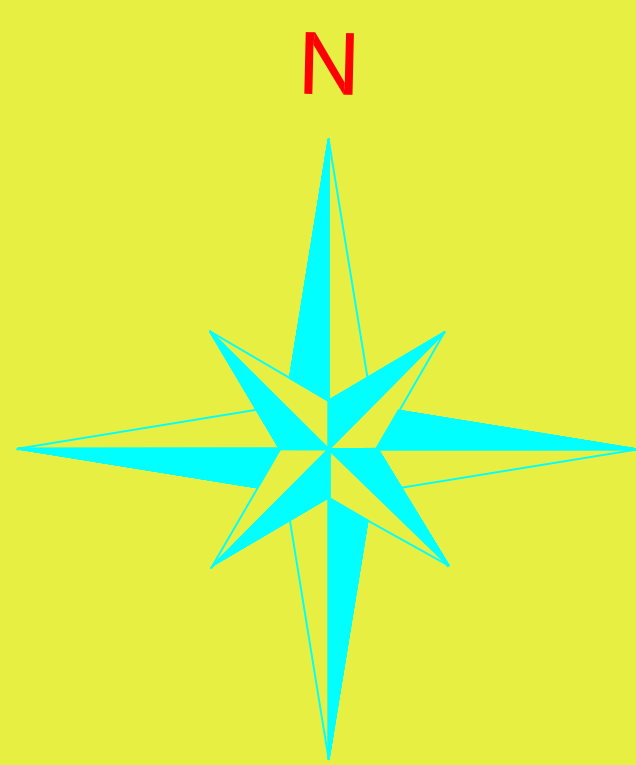
	SITUACIÓN CABRERIZOS (SALAMANCA)	
	FECHA 11.2021	ESCALA 1/1000
	PLANO Nº PO-1M	

SECTOR UUr19.1...SUP=72.616,050 m2

SECTOR UUr19.2...SUP=59.741,7399 m2

SECTOR UUr19.3...SUP=140.597,3879 m2

SECTOR UUr 19.4...SUP=144.769,5729 m2



LÍMITE SECTOR

LÍMITE SECTOR

LÍMITE SECTOR

SURB U Ur-19.3

SURB U Ur-19.4

SURB U.UR-19.2

SECTOR UUr19.1

Suelo Urbanizable

U.Ur-8

Nave Equipamiento Municipal Existente

CARACTERÍSTICAS NATURALES

- Hidrografía Desague de Cuenca (Arroyo)
- Pasos de Fábrica
- Vegetación Masa de Arbolado

OTROS USOS DE SUELO (EXISTENTES)

- Edificaciones Vivienda/Residencial
- Nave-Almacén/Otro uso

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE CABRERIZOS Y ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR 19.

CLASIFICACIÓN DE SUELO PROPUESTA (Redelimitación sector)

	SITUACIÓN CABRERIZOS (SALAMANCA)	FECHA 11.2021	ESCALA 1/1000
	PLANO Nº	PO-1M	