



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

D. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de Salamanca

ACUERDO de 21 de diciembre de 2023, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca, por el que se aprueba definitivamente la modificación de Normas Subsidiarias Municipales y Plan Parcial del sector U.UR 19-1, en el término municipal de Cabrerizos (Salamanca). Expte.: 22-037.

En la sesión de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, celebrada el 21 de diciembre de 2023 en relación con la Modificación de N.S.M. y Plan Parcial del sector U.Ur 19-1 de CABRERIZOS. Promotor: Construcciones Prieto Sierra, S.A. Redactoras: Nuria Prieto Sierra y Ana Beatriz Hernández Alonso. (Expte. 22-037), se examinó el contenido del expediente de referencia, en el que constan los siguientes:

ANTECEDENTES

Primero.– La Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo conoció este asunto en su sesión de fecha 28-07-2023 y acordó «suspender la aprobación definitiva para que subsanen las deficiencias advertidas y relacionadas en el antecedente de hecho tercero». Dichas deficiencias eran tanto de carácter técnico como deficiencias de tramitación administrativa.

El acuerdo de la CTMAyU se notificó al Ayuntamiento el día 02-08-2023. Con fecha 10-01-12-2023 el Ayuntamiento ha aportado documentación.

Segundo.– El objeto de este expediente es la tramitación simultánea de los dos instrumentos de planeamiento urbanístico que se relacionan a continuación:

- Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales (NSM) de Cabrerizos.
- Plan Parcial del sector U.Ur.19-1.

1) *Modificación de NSM*

El objetivo es modificar el instrumento de planeamiento general de Cabrerizos, esto es, sus NSM, que fueron aprobadas el 30-11-1995 (B.O.C. y L., 12-06-1996). No están adaptadas, por tanto, a la legislación urbanística actual –LUCyL y RUCyL–.

La Disposición Transitoria Primera del Decreto 45/2009 por el que se modificó el RUCyL establece que en los municipios no adaptados a la normativa urbanística vigente, las modificaciones de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico deben cumplir lo dispuesto en dicho Decreto, si bien tan solo en aquellas determinaciones que sean objeto de modificación.

Se exige el cumplimiento del Art.169 del RUCyL («Modificaciones»), así como de los Arts.117 a 130 referentes a las determinaciones propias de las NUM. Sobre la tramitación, se estará a lo dispuesto en los Arts. 149 a 166 del RUCyL.

Las NSM delimitaron tres sectores de suelo urbanizable delimitado -U.Ur.19 a U.Ur.21- en una Modificación que fue aprobada en 2003. Con posterioridad, en 2009, se aprobó una nueva Modificación de las NSM que unía los dos primeros sectores en uno solo de gran superficie -sector 19 (41,77 Ha)-, estableciendo al tiempo su ordenación detallada.

La Modificación de NSM que ahora se tramita propone dejar sin efecto esa ordenación detallada y dividir el sector 19 en cuatro nuevos sectores de suelo urbanizable (SUR) residencial: U.Ur.19-1, U.Ur.19-2, U.Ur.19-3 y U.Ur.19-4, tramitando simultáneamente el Plan Parcial del U.Ur.19-1.

Las principales determinaciones de ordenación general que se establecen ahora desde las NSM para los cuatro nuevos sectores de SUR son:

Denominación	Superficie	Uso predominante	Usos prohibidos	Edificabilidad máxima	Densidad de población	Reserva mínima de VPP	Tipología	Ocupación máx. parcela
U.Ur.-19.1	U.Ur.-19.2	U.Ur.-19.3	U.Ur.-19.4					
72.616 m ²	59.742 m ²	140.597 m ²	144.770 m ²					
Residencial	Residencial	Residencial	Residencial					
Agrop./Indust.	Agrop./Indust.	Agrop./Indust.	Agrop./Indust.					
0,4 m ² /m ²	0,4 m ² /m ²	0,4 m ² /m ²	0,4 m ² /m ²					
15-18 viv/Ha	15-18 viv/Ha	15-18 viv/Ha	15-18 viv/Ha					
30%	30%	30%	30%					
Aisl./par./agrup	Aisl./par./agrup	Aisl./par./agrup	Aisl./par./agrup					
50 %	50 %	50 %	50 %					

La conveniencia de la Modificación de NSM se ha justificado por la necesidad de plantear sectores ajustados a la capacidad de absorción real del municipio para facilitar su desarrollo, así como por las circunstancias y perspectivas tanto socio-económicas como sanitarias que se dan en la actualidad.

La demanda de suelo para usos residenciales ha sido asimismo justificada en el documento redactado.

En cuanto a la acreditación del interés público de la Modificación, en el documento redactado se incluye la siguiente argumentación:

«(...) 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».

2) Ordenación detallada del sector U.Ur.-19.1

La ordenación detallada del sector habrá de respetar las determinaciones de ordenación general establecidas por las NSM, e incluir al menos las determinaciones que se citan en el Art. 128 del RUCyL. Así mismo, debe darse cumplimiento a lo especificado en el Art. 140 de dicho RUCyL acerca de las dotaciones urbanísticas necesarias.

Se indican, como objetivos generales de la actuación: crear una gran zona verde en torno al arroyo del norte y prever una parcela dotacional en el sur que recoja el pabellón deportivo existente y permita su ampliación, enlazar con la trama viaria la carretera de Villares con el camino del Manzano, facilitar las futuras actuaciones edificatorias con parcelas que permitan todas las tipologías de vivienda unifamiliar contempladas en las NSM, prever una reserva de suelo suficiente para alojar la proporción mínima de VPP exigida y mejorar los accesos desde las carreteras y caminos limítrofes.

Como objetivos específicos de la ordenación se marcan los siguientes:

- Creación de una amplia zona verde en torno al arroyo, evitando parcelas edificables en zonas inundables.
- Crear un vial que atraviese el sector y que una la carretera de Villares con el camino del Manzano.
- Dimensionar una red viaria interior adecuada a las necesidades del tráfico y aparcamiento previsibles.
- Destacar el carácter de residencial unifamiliar y dotacional, con un único sistema local de equipamiento público que integre la actual edificación deportiva.
- Dimensionamiento de las parcelas edificables de manera que se puedan implantar todas las tipologías de vivienda unifamiliar permitidas.
- Dotar al ámbito de ordenación de una solución para los servicios urbanos.

La edificabilidad lucrativa total del sector será de 28.085 m², para un total de 105 a 126 viviendas. El resto de los datos numéricos de la ordenación consta en el documento técnico y se ha reflejado en el informe del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital.

Las reservas para los diferentes sistemas locales -espacios libres públicos, equipamientos públicos y plazas de aparcamiento- de todo el sector son las siguientes (entre paréntesis las mínimas exigidas por el RUCyL):

ELP: 8.129 m² (4.213 m²)

EqP: 6.000 m² (4.213 m²)

Aparcamientos públicos: 321 (281), de las cuales, 8 para personas con movilidad reducida.

Se calcula el aprovechamiento medio del sector: $Apm = 0,37228$ y no se divide el sector en Unidades de Actuación.

La Normativa regula la ordenación detallada establecida para el sector mediante las siguientes ordenanzas:

1. RU-RUP Residencial Unifamiliar (Agrupada, Pareada o Aislada).
2. SL. EQ Pu. Sistema local de Equipamiento público.
3. SL. EL Sistema local de Espacios Libres Públicos
4. VI Viario Público
5. SU Servicios Urbanos

En el Título III.– *Condiciones de urbanización, Cap.3 Servicios urbanos* de la Normativa se analizan los distintos servicios urbanos que se implementarán en el sector (Redes de alcantarillado y drenaje, Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, Alumbrado público, Red eléctrica y Red de telecomunicaciones). Así mismo, se han grafiado en los planos de ordenación las principales redes y elementos de tales infraestructuras.

3) Documentación

Modificación de NSM.

– Memoria.

– Planos.

PO-1M Estado actual.

PO-2M Estado modificado.

Plan Parcial del sector U.Ur.19-1

- DI-MI Memoria informativa.
- DI-PI Planos de información (5).
- DN-MV Memoria vinculante (incluye Resumen ejecutivo).
- DN-PO Planos de ordenación (11).
- DN-NU Normativa urbanística.
- DN-EE Estudio económico.

Tercero.– El informe del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de fecha 15 de diciembre de 2023, el cual obra íntegro en el expediente de referencia, indica que una vez analizada la documentación técnica que cuenta con la última aprobación provisional del Ayuntamiento, no se observan deficiencias relevantes que pudieran impedir su aprobación definitiva, si bien, respecto al Plan Parcial del sector U.Ur.19-1, debe corregirse aún la cuestión relativa al número mínimo de viviendas del sector, que no podrá ser en ningún caso inferior a 109.

Por lo expuesto, se propone la aprobación definitiva de la Modificación de NSM y Plan Parcial del sector U.Ur.19-1 de Cabrerizos, debiendo corregirse en este último el dato correspondiente al número mínimo de viviendas del sector establecido por la ordenación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y sus sucesivas modificaciones, 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, la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público y demás disposiciones de general aplicación.

Primero.– La competencia para resolver sobre la aprobación definitiva le corresponde a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca, a tenor de lo dispuesto en los artículos 54, 58 y 138 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de Septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, en el artículo 161 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y 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.

Segundo.– La tramitación administrativa del expediente se ajusta a lo dispuesto en la LUCYL y en el RUCYL. El Ayuntamiento procedió a la aprobación inicial del documento, sometiéndolo a información pública por un plazo de dos meses, insertando anuncio en el B.O.C. y L., en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en página web. Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el art 52.4 de la LUCYL y 153 del RUCYL en cuanto a la solicitud de informes sectoriales. Igualmente, el Ayuntamiento ha aprobado provisionalmente Modificación de N.S.M. y Plan Parcial del sector U.Ur 19-1 de Cabrerizos adoptándose el Acuerdo por el Pleno Municipal de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Tercero.– La Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, a la vista del informe del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital, propone aprobar definitivamente los dos instrumentos de planeamiento urbanístico tramitados -Modificación de N.S.M. y Plan Parcial del sector U.Ur 19-1-, subsanando en este último, según posibilita el Art. 161.3.a) del RUCyL, el número mínimo de viviendas total exigido -109-, mediante el incremento en una unidad del mínimo previsto en cada una de las manzanas reguladas por la ordenanza RU–Residencial unifamiliar libre.

Por lo expuesto, la *Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo acuerda aprobar definitivamente* la Modificación de N.S.M. y Plan Parcial del sector U.Ur 19-1 de *Cabrerizos*. (Promotor: Construcciones Prieto Sierra, S.A.) subsanando en el Plan Parcial el número mínimo de viviendas total previsto -109-.

El Acuerdo será ejecutivo y entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León con los requisitos establecidos, y se notificará al Ayuntamiento, a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad, a quienes se personaran durante el periodo de información pública y, en su caso, al promotor, conforme a lo exigido en los Arts. 60 y 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, y artículos equivalentes en su desarrollo reglamentario.

El instrumento de planeamiento urbanístico aprobado podrá consultarse íntegramente en la dirección electrónica www.jcyl.es/plau/ (Archivo de Planeamiento Urbanístico), una vez haya sido publicado el presente acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Este Acuerdo se comunica sin que se haya aprobado el Acta correspondiente, lo que se le advierte de conformidad con el artículo 18.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.

Contra el presente Acuerdo, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo de conformidad con el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. El recurso contencioso-administrativo se interpondrá, de conformidad con el Art. 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 10, 14.1 y 46, respectivamente, de la citada Ley 29/1998 sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Salamanca, 2 de enero de 2024.

*La Secretaria de la Comisión Territorial
de Medio Ambiente y Urbanismo,
Fdo.: MARTA M.^a CASTRO MARTÍN*

V.º B.º

*El Vicepresidente de la Comisión Territorial
de Medio Ambiente y Urbanismo,
Fdo.: FERNANDO DÍAZ TORRES*