

## MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CABRERIZOS (AMBITO SECTOR UR.CON-8).

### DOCUMENTO REFUNDIDO (SEPTIEMBRE DE 2018)

<b>Antecedentes e Informes Sectoriales.</b>	2
<b>Memoria Informativa.</b>	3
1. PROMOTORES DE LA MODIFICACIÓN.	3
2. REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN.	3
3. ANTECEDENTES	3
3.1. Generalidades.	3
3.2. Clasificación actual del Sector	4
3.3. Descripción del Sector	4
<b>Memoria Vinculante</b>	6
1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.	6
2.- NORMATIVA VIGENTE Y APLICABLE.	6
2.1. Autonómica.	6
2.2. Municipal	7
3.- PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.	7
4.- IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN.	7
4.1. Modificaciones de Ordenación General.	7
4.2. Modificaciones de Ordenación Detallada.	8
5.- JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES MODIFICADAS.	9
6.- AUSENCIA DE AFECCIÓN A ÁREAS SOMETIDAS A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS.	10
7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL RUCYL.	10
8.- JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.	10
9.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL.	11
10.- TRÁMITE AMBIENTAL.	11
11.- OTRAS AFECCIONES: APLICACIÓN ORDEN FOM/208/2011.	11
11.1 Informes preceptivos:	11
11.2 Informes NO preceptivos:	12
12.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/2009 DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN.	13
13.- DOCUMENTACIÓN.	13
14.- RESUMEN EJECUTIVO	13

## Antecedentes e Informes Sectoriales.

La Modificación de la Normas Subsidiarias de Cabrerizos en el ámbito de Sector UR.CON-8 de abril de 2017, fue aprobada inicialmente por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Cabrerizos el 25 de mayo de 2017, siendo publicado dicho acuerdo en el BOCyL de 10 de julio de 2017.

Transcurrido el periodo de información pública, que finalizó el 11 de agosto de 2017, no han sido presentadas alegaciones.

Por otro lado los informes sectoriales emitidos por las distintas administraciones y organismos de la Comunidad Autónoma y del Estado, son favorables, con las consideraciones que a continuación se indican, recogidas en el presente Texto Refundido para la Aprobación Definitiva.

En el informe emitido por la Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones, Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información (informe no preceptivo para las modificaciones de planeamiento general según lo dispuesto en el Artículo 5 d) de la ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero) se indica que las referencias a la normativa sectorial de telecomunicaciones no son correctas, corrigiéndose en epígrafe 11.2. Informes NO preceptivos.

En el informe emitido por la Jefatura de mantenimiento de Salamanca, Dirección de Mantenimiento y Explotación de Red Convencional de ADIF, se efectúan una serie de indicaciones relativas a las limitaciones a la propiedad recogidas en el Plano PI 03 del presente Refundido.

## Memoria Informativa

### 1. PROMOTORES DE LA MODIFICACIÓN.

La presente Modificación Puntual es de iniciativa privada, se ajusta a lo dispuesto en los arts. 50.1 «*Elaboración por los particulares*» y 58 «*Modificación*» de la vigente Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y concordantes del Reglamento que la desarrolla, y está promovida por los propietarios del Sector UR.CON-8 de las Normas Subsidiarias Municipales:

- **D. Manuel Sánchez Montero**, con NIF: 7.758.374-Z y **D<sup>a</sup> Rosalía Segundo Hernández**, con NIF 70.929.801-D, con domicilio a efectos de notificaciones en Cabrerizos, calle de La Vía nº 18.
- **D<sup>a</sup> Celedonia y D<sup>a</sup> María del Carmen Aguado Fraile**, con NIF: 7.807.994-T y NIF: 7.740.702-Y respectivamente, con domicilio a efectos de notificaciones en Cabrerizos, calle de La Vía nº 26.
- **D<sup>a</sup> Mercedes Tejedor Gil**, con NIF: 07.818.241-N, con domicilio a efectos de notificaciones en Salamanca, calle Velarde nº 3.
- **D. José Jurado Ruiz**, con NIF: 03.402.748-J, con domicilio a efectos de notificaciones en Salamanca, avenida de Italia nº 14, Esc. 3, Bj. A
- **D. Nicolás Sánchez Livianos**, con NIF: 07.568.280-S, con domicilio a efectos de notificaciones en Salamanca, avenida de Portugal nº 34, 1º D

### 2. REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN.

El autor del presente documento es José Luis García-Risueño Garzón, Arquitecto Superior. Colegiado Nº 2318 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León, con residencia y despacho profesional en Salamanca (37002) CL. Bordadores, 17; 6E.

### 3. ANTECEDENTES

#### 3.1. Generalidades.

La figura de planeamiento general, actualmente vigente, en el municipio de Cabrerizos es el documento denominado Normas Subsidiarias Municipales, que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca mediante acuerdo de 30 de noviembre de 1995 y publicadas en el BOCyL con fecha 12 de junio de 1996.

En ellas se establecían una serie de sectores clasificados como suelo urbano en base, entre otras razones, al grado de consolidación por la edificación, entre ellos el Sector UR.CON-8 objeto del presente documento, estableciendo para su desarrollo lo siguiente:

4.- CRITERIOS GENERALES DE ACTUACION.

4.1.- CRITERIOS PARA LA CLASIFICACION DEL SUELO.-

4.1.1.- SUELO URBANO.-

.....

URBANO POR CONSOLIDACION

Se clasifican como suelo urbano por consolidación las zonas con un grado de consolidación que llega a los dos tercios teniendo en cuenta la ordenación propuesta (Art. 10 de la Ley del Suelo) y aquellos justificados más arriba como corrección de errores. Estos terrenos, previa a la concesión de licencias o certificaciones de consolidación, deberán estar sujetos a la redacción y desarrollo de un **Plan Especial de regularización de viales y cesiones obligatorias**.

El número de parcelas y edificaciones posibles en cada sector será el marcado en los planos de cada uno de ellos que se adjuntan en el Anexo 7, y que han servido de justificación para la clasificación propuesta.

A la vista de la resolución de la sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo celebrada el día 29 de junio de 1995, en el punto 1º, se entiende reconocida la

clasificación de suelo urbano propuesta anteriormente, matizada con la necesidad de recoger las cesiones y reservas del Anexo del Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales residenciales. Las reservas y cesiones se que justificaran los correspondientes Planes Especiales de Reforma Interior ajustándose al citado Anexo y a los siguiente: serán el 10 % de su superficie para espacios libres.

Esta superficie deberá estar preferentemente en el sector, pero si por imposibilidad física, dado el grado de consolidación, no es esto posible, se justificaran con su ubicación en espacios libres sobrantes del sector U.Ur.-9 o en los nuevos espacios libres clasificados en el casco urbano.

En este caso se procederá a realizar compensaciones económicas sustitutivas de las cesiones para la adquisición de terrenos dedicados a espacios libres en otros sectores del término municipal. En cuando al resto de las reservas se podrecherà a realizar compensaciones económicas sustitutivas para la compra de terrenos dedicados a estas reservas<sup>1</sup>.

El Plan Especial de Reforma Interior que se redacte será acorde con la vigente normativa urbanística -Ley del Suelo de Castilla y León y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León- de aquí la necesidad de la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales que ha de recoger las determinaciones de ordenación general previstas en la citada normativa.

Los promotores de la presente Modificación Puntual son los propietarios de las fincas que configuran el denominado en las Normas Sector UR.CON-8

La presente memoria se complementa con el resto de documentos: Memoria Vinculante y Planos.

### 3.2. Clasificación actual del Sector

Los terrenos objeto de la propuesta de PERI tienen la clasificación de suelo urbano por consolidación.

### 3.3. Descripción del Sector Emplazamiento

El Sector UR.CON-8 de las NNSSMM se encuentran situado en el suroeste del núcleo urbano de Cabrerizos, entre la vía del ferrocarril de Salamanca a Ávila que lo delimita por el sur, y el casco urbano de Cabrerizos que lo hace por el norte, existiendo entre el sector y el casco urbano una franja de terreno en ladera con protección natural.



Ilustración 1

**Estado actual**

El sector está formado por la agrupación de seis parcelas teniendo el conjunto forma trapezoidal, delimitado al norte por parcela privada; al noreste por camino público; al sur por la calle de la Vía; y al oeste por parcela privada.



Ilustración 2

De la seis parcelas cinco se hallan edificadas, como se muestra en Ilustración 2, con viviendas unifamiliares y otras edificaciones e instalaciones auxiliares, edificadas en los años ochenta la mayor parte, con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias Municipales.

El sector dispone de los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua y saneamiento de las redes municipales, suministro de energía eléctrica, telefonía y pavimentada la calle de La Vía.

**Topografía**

La topografía del terreno presenta una pendiente ascendente de aproximadamente el 8% de sur a norte en el límite este del sector, llegando al 11% en la zona central. La pendiente media del tramo de camino publico incluido en el sector es de 8,50%. La calle de La Vía tiene una pendiente media ascendente de oeste a este del 0,60 %, pudiendo considerarse prácticamente llana.

**Superficie y Propiedad**

El Sector UR.CON-8 tienen forma sensiblemente trapezoidal, ocupando una superficie inicial de 8.866,40 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIES						
PARCELA Nº PLAN	CATASTRAL		ESCRITURA	MEDICIÓN TOPOGRAFO		PROPIEDAD
	REFERENCIA	SUP. M <sup>2</sup>	SUP. M <sup>2</sup>	SUP. M <sup>2</sup>	%	
01	0194901TL8309S0001TQ	1.280,00	1.240,00	1.323,56	19,30%	MANUEL SÁNCHEZ MONTERO / ROSALIA SEGUNDO HERNANDEZ MANUEL SÁNCHEZ MONTERO / ROSALIA SEGUNDO HERNANDEZ CELEDONIA Y M <sup>o</sup> DEL CARMEN AGUADO FRAILE JUAN BAUTISTA CABRERA TORRES JOSE JURADO RUIZ NICOLAS SANCHEZ LIVIANO
02	0194902TL8309S0001FO	1.120,00	1.200,00	1.145,36	16,70%	
03	0194903TL8309S0001MQ	945,00	1.007,25	979,60	14,28%	
04	0194904TL8309S0001OQ	830,00	830,00	767,63	11,19%	
05	0194905TL8309S0001KQ	850,00	916,00	837,93	12,22%	
06	0194906TL8309S0001RQ	1.585,00	1.827,00	1.804,72	26,31%	
		6.610,00	7.020,25	6.858,80	100,00%	
VIALES	CALLE DE LA VIA			1.344,35		
	CAMINO			663,25		
				2.007,60		
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR				8.866,40		

## Memoria Vinculante

### 1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente Modificación Puntual, de iniciativa particular, de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento del municipio de Cabrerizos, tiene por **objeto**:

- 1º.- Adecuar la normativa que regula el desarrollo del Sector UR.CON 8 a los vigentes Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

### 2.- NORMATIVA VIGENTE Y APLICABLE.

La normativa urbanística tanto a nivel autonómico como municipal vigente y aplicable a la presente autorización de uso excepcional en suelo rústico, es la que se indica a continuación:

#### 2.1. Autonómica

LEY DE URBANISMO.

Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

BOCyL: 15-ABR-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).
- 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).

#### REGLAMENTO DE URBANISMO.

Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

BOCyL 2-FEB-2004; 2-MAR-2004 y 11-OCT-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 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).*

## 2.2. Municipal

### NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CABRERIZOS.

Aprobación definitiva por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha. 30 de noviembre de 1995 y publicadas en el BOCyL con fecha 12 de junio de 1996

BOCyL N° 112 de fecha 12 de junio de 1996.

BOP N° 171 de fecha 03 de septiembre de 2004.

## 3.- PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

La Modificación Puntual es el instrumento de planeamiento adecuado para efectuar el cambio de algunas determinaciones de ordenación general, según lo establecido en los artículos 58.1 de la LUCyL y 169.1 del RUCyL.

## 4.- IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN.

### 4.1. Modificaciones de Ordenación General.

#### Determinaciones de ordenación general previstas en las Normas para el Suelo Urbano por Consolidación

Usos .....	Residencial.
Tipología .....	Vivienda unifamiliar aislada.
Altura máxima .....	2 plantas y/o 7,00 m.
Planta bajo cubierta. ....	Permitida
Parcela mínima .....	* La existente reconocida por el Ayuntamiento mediante certificado de consolidación.
	* La reconocida por el Plan Especial que se redacte, en base a los planos de parcelas y edificaciones existentes, que se marcan en el Anexo 7 de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias.
Edificabilidad máxima en parcela .....	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Retranqueos .....	Frente 3 m.
	Fondo 3 m. Con acuerdo de colindancia <3m.
	Lateral 3 m. Con acuerdo de colindancia <3m.
Ocupación máxima.....	* La existente y reconocida por el Ayuntamiento.
	* 30 % en las parcelas no edificadas.
Planeamiento.....	Plan Especial de Reforma Interior. Cesiones y reservas: Anexo del Rgto. de Planeamiento para Planes Parciales y condiciones expresadas en las presentes Normas.
Proyecto de Urbanización.	
Superficie .....	UR.CON-1.... 5.00 Ha
	UR.CON-2.... 4.80 Ha
	UR.CON-4.... 0.60 Ha
	UR.CON-5.... 0.90 Ha
	UR.CON-6.... 2.80 Ha
	UR.CON-7.... 1.10 Ha

UR.CON-8.... 0.95 Ha

UR.CON-9.....1.20 Ha

**Determinaciones de ordenación general que se modifican en las Normas para el Suelo Urbano por Consolidación en el Sector UR.CON-8**

Usos .....Residencial.

**Tipología ..... Vivienda unifamiliar aislada/  
pareada con proyecto conjunto.**

Altura máxima .....2 plantas y/o 7,00 m.

Planta bajo cubierta .....Permitida

**Parcela mínima ..... 550 m<sup>2</sup>**

\* La existente reconocida por el Ayuntamiento mediante certificado de consolidación.

\* La reconocida por el Plan Especial que se redacte, en base a los planos de parcelas y edificaciones existentes, que se marcan en el Anexo 7 de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias.

Edificabilidad máxima en parcela .....0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**Retranqueos ..... Frente 3 m.****Fondo 3 m. Con acuerdo de colindancia <3m.****Lateral 3 m. Con acuerdo de colindancia <3m.**

Ocupación máxima.....\* La existente y reconocida por el Ayuntamiento.

\* 30 % en las parcelas no edificadas.

Planeamiento.....Plan Especial de Reforma Interior.

**Densidad de población ..... Mínima ≈ 10 viviendas/Ha.****Máxima ≈ 11 viviendas/Ha.****Art. 122. 2. d) y 86 bis. 3. a) y c)****Índice de Integración Social ..... Se excusa la reserva****Según Artículo 122. 2. e) 1º.****Cesiones y reservas (¹) ..... Artículo 128. 2. c), d) y e) del RUCyL,  
condiciones expresadas en las presentes  
Normas.****Aparcamientos una plaza de aparcamiento de  
uso público por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.****Espacios libres públicos 10 m<sup>2</sup> de suelo por  
cada 100 m<sup>2</sup> edificables.****Equipamientos públicos 10 m<sup>2</sup> de suelo por  
cada 100 m<sup>2</sup> edificables.**

Proyecto de Urbanización.

**Superficie ..... UR.CON-8.... 0,8866 Ha.****4.2. Modificaciones de Ordenación Detallada.**

No se propone ni realiza ninguna, en este documento.

## 5.- JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES MODIFICADAS.

### **Tipología: Vivienda unifamiliar aislada/pareada con proyecto conjunto.**

Se propone la tipología de vivienda pareada con proyecto conjunto para poder cumplir de forma acorde con las edificaciones existentes con la densidad de población estimada en 8 viviendas.

### **Parcela mínima: 550 m<sup>2</sup>**

Por la misma razón expresada anteriormente, se establece la parcela mínima a efectos de materializar las 8 viviendas.

### **Retranqueos: Frente 3 m.**

**Fondo 3 m. Con acuerdo de colindancia <3m.**

**Lateral 3 m. Con acuerdo de colindancia <3m.**

De acuerdo con la Modificación 02/2012 (BOCyL N° 112 de 13 de junio de 2013) epígrafe 11.2 *Condiciones Generales de la Edificación*, dado que parte de las edificaciones existentes están adosadas o próximas a los linderos interiores.

### **Densidad de población: Mínima≈ 10 viviendas/Ha.**

**Máxima≈ 11 viviendas/Ha.**

**Art. 122. 2. d) y 86 bis. 3. a) y b)**

Si bien la calle de La Vía no está incluida en la relación de sistemas generales de Cabrerizos, lo cierto es que tampoco es en exclusiva un sistema local del UR.CON-8, puesto que es una calle de Cabrerizos perteneciente a su malla urbana, por lo que se excluye en el computo de la superficie del sector a efectos de número mínimo de viviendas.

La superficie considerada a efectos del computo del número de viviendas es:  $8.866,40\text{m}^2 - 1.344,35\text{m}^2 = 7.522,05\text{m}^2$  para ocho parcelas, es decir 10,63 viv/Ha.

### **Integración Social: Se excusa la reserva (según Artículo 122. 2. e) 1°.)**

En el artículo citado se dice que en determinados sectores de suelo urbano no consolidado, las Normas podrán reducir la reserva a un porcentaje inferior o incluso excusarla, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

La excusa de la reserva se justifica las circunstancias del sector, en el reducido tamaño y la consolidación del mismo, la finalidad está en la regularización del mismo para poder completar la urbanización.

### **Cesiones y reservas <sup>(1)</sup>: Artículo 128. 2. c), d) y e) del RUCyL, condiciones expresadas en las presentes Normas.**

**Aparcamientos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.**

**Espacios libres públicos 10 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.**

**Equipamientos públicos 10 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.**

Las parcelas disponen de más de una plaza de aparcamiento en el interior. Si nos atenemos a las superficies consignadas en las fichas catastrales las parcelas edificadas tienen al menos dos plazas de aparcamiento, con lo que deberán reservarse únicamente el número de plazas de uso público, reducido su número al 50% según lo dispuesto en el Artículo 104. 3. b) del RUCyL.

Respecto de las cesiones de suelo para espacios libres y equipamiento públicos al no disponer de suelo el sector para materializar dichas cesiones, el PERI

contendrá el procedimiento para sustituir las cesiones por compensaciones económicas, tal como prevén las NN.SS.MM.

**Superficie UR.CON-8: 0,8866 Ha.**

Las superficie del sector según la medición llevada a cabo es de 8.866,40 m<sup>2</sup>.

**6.- AUSENCIA DE AFECCIÓN A ÁREAS SOMETIDAS A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS.**

En la presente modificación puntual de las NN.SS.MM., no se altera ningún parámetro que suponga alguna incidencia en los potenciales riesgos naturales o tecnológicos derivados del actual instrumento de planeamiento urbanístico; por consiguiente, no deberá ser solicitado informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana, modificada por 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 de 23 diciembre, BOE de 11 enero 2011).

**7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL RUCYL.**

En la presente modificación se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 169 «Modificaciones» del RUCyL, en cuanto a que contiene las determinaciones adecuadas a su específica finalidad. Igualmente contiene los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y los cambios que se introducen, incluyendo este documento denominado Memoria Vinculante.

La modificación propuesta no supone una modificación de los espacios libres ni de los equipamientos, por lo que no es de aplicación el artículo 172 «*Modificaciones de espacios libres y equipamientos*» del RUCyL.

Tampoco aumenta el volumen edificable con destino a usos privados en las condiciones que establece el artículo 173 «*Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población*» del RUCyL.

**8.- JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.**

El artículo 169.3.b).1º del RUCyL establece la obligación de justificar el interés público que ampara cualquier modificación puntual del planeamiento. En este sentido se procede a realizar dicha justificación.

El artículo 5.2. del RUCyL, 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 esta actividad urbanística pública se desarrolle dentro del marco, no sólo legal, sino también ajustándose a las necesidades de su municipio.

Mediante la presente modificación se pretende favorecer la regularización de una parcelación urbanística con un elevado grado de consolidación por la edificación surgida con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias Municipales

El interés público en el que se fundamenta la presente modificación está suficientemente acreditado, al dar respuesta a la previsión de las NN.SS.MM para el Sector UR.CON-8, regularizando la situación del mismo.

## **9.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL.**

Las modificaciones contenidas en el presente documento no alteran el modelo territorial definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

Los ajustes que se plantean en este documento no tienen ninguna influencia sobre la ordenación general establecida por las NN.SS.MM., al referirse exclusivamente al desarrollo de las previsiones en ellas contenidas de acuerdo con la normativa urbanística.

En este sentido, se considera que la modificación que se plantea supone un claro beneficio para el municipio, puesto que busca adaptarse a las necesidades reales que tiene el municipio, completando el desarrollo del mismo.

## **10.- TRÁMITE AMBIENTAL.**

En aplicación del artículo 157 del RUCyL, la Modificación Puntual que se plantea no es objeto de evaluación ambiental, puesto que:

- 1º. No modifica la clasificación de suelo urbano o urbanizable.
- 2º. No modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.
- 3º. No modifica la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.
- 4º. No incrementa la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable.

## **11.- OTRAS AFECCIONES: APLICACIÓN ORDEN FOM/208/2011.**

A continuación se analiza la aplicación a la presente modificación de la *ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

El artículo 5 de la mencionada instrucción establece los informes que deben solicitarse para el caso de la Modificación Puntual que nos ocupa, que son los citados en el artículo 3 con una serie de excepciones.

### **11.1 Informes preceptivos:**

- Informe de los órganos de la administración de la comunidad autónoma competentes en materia de urbanismo y ordenación del territorio, que se solicitará a la Comisión Territorial de Urbanismo y Medio Ambiente.
- Informe de los órganos de la administración de la comunidad autónoma competentes en materia de patrimonio cultural, que se solicitará a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
- Informe de la Subdelegación del Gobierno.
- Informe de la Diputación Provincial.

- Informe del Servicio Territorial de Fomento, la carretera SA-804 de Salamanca a Cantalpino, es de titularidad de la comunidad autónoma.
- Informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento.
- Informe de la Confederación Hidrográfica, no es preceptivo puesto que la presente modificación no afecta a zonas de afección y policía del dominio público hidráulico y tampoco se establecen determinaciones de ordenación detallada.

### 11.2 Informes NO preceptivos:

- Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente.
- Informe de la Agencia de Protección Civil de la Consejería de Interior y Justicia.
- Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnología de la Información del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital no es exigible según se establece en el apartado d) del artículo 5 de la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011.  
En fases posteriores de desarrollo del sector se estará a lo dispuesto en Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones
- Informe de la Delegación de Defensa en Castilla y León, no es preceptivo puesto que la presente modificación no afecta a instalaciones de interés para la defensa nacional ni a terrenos incluidos en zonas de interés para la defensa nacional.
- Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento no es preceptivo puesto que la modificación propuesta no afecta a aeropuertos de interés general o terrenos incluidos en sus zonas de servicio o sujetos a servidumbres aeronáuticas.
- Informe del Ministerio de Medio Ambiente, no es preceptivo puesto que la modificación propuesta no afecta a terrenos previstos para los proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas de interés general contemplados en los Planes Hidrológicos de cuenca o en el Plan Hidrológico Nacional.
- Informe de la Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Cultura no es preceptivo, puesto que no hay afección a Bienes de interés cultural de titularidad del Estado adscritos a servicios públicos gestionados por la administración del Estado o que formen parte del Patrimonio Nacional.

En cuanto al alcance y vinculación de los informes citados anteriormente, se estará a lo dispuesto en el art. 8 de la precitada Orden FOM/208/2011.

## 12.- 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., donde se dice 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.

Como es lógico, cualquier instrumento de planeamiento ex novo clasifica suelos y, por este motivo, modifica su zonificación acústica de forma implícita. Sin embargo, 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.

## 13.- DOCUMENTACIÓN.

Este documento consta de la presente Memoria de carácter vinculante, y Planos de carácter informativo

## 14.- RESUMEN EJECUTIVO

La presente modificación puntual se refiere exclusivamente al sector UR.CON-8 de las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos, los ajustes que se plantean en este documento no tienen ninguna influencia sobre la ordenación general establecida por las NN.SS.MM.

En el siguiente cuadro se indican a modo de resumen las determinaciones de ordenación general que se modifican o incluyen.

	NNSSMM	MODIFICACION PUNTUAL
Tipología	Vivienda unifamiliar aislada	Vivienda Unifamiliar aislada / pareada con proyecto conjunto
Parcela mínima	La existente reconocida por el Ayuntamiento mediante certificado de consolidación. La reconocida por el Plan Especial que se redacte, en base a los planos de parcelas y edificaciones existentes, que se marcan en el Anexo 7 de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias.	550 m <sup>2</sup>
Retranqueos	Frente 3 m. Fondo 3 m.. Lateral 3 m.	Frente 3 m. Fondo 3 m. Con acuerdo de colindancia <3m. Lateral 3 m. Con acuerdo de colindancia <3m.
Densidad de población		Mínima≈ 10 viviendas/Ha Máxima≈ 11 viviendas/Ha Art. 122. 2. d) y 86 bis. 3. a) y b)
Cesiones y reservas	Anexo del Rgto. de Planeamiento para Planes Parciales y condiciones expresadas en las presentes Normas.	Artículo 128. 2. c), d) y e) del RUCyL, condiciones expresadas en las presentes Normas. Aparcamientos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m <sup>2</sup> edificables. Espacios libres públicos 10 m <sup>2</sup> de suelo por cada 100 m <sup>2</sup> edificables. Equipamientos públicos 10 m <sup>2</sup> de suelo por cada 100 m <sup>2</sup> edificables.
Superficie	0,95 Ha	0,8866Ha

De acuerdo con lo establecido en el Art. 156 del RUCyL, el acuerdo de aprobación inicial produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la letra a) y 1.º y 2.º de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general.

Dicha suspensión de licencias tendrá, de acuerdo con lo dispuesto en el Art.156 5 a) del RUCyL, una duración máxima de dos años.

SALAMANCA, julio de 2018

Fdo.: José Luis García-Risueño Garzón  
Arquitecto Superior. Colegiado N° 2318 del COAL