



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

D. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

Servicio Territorial de Fomento de Burgos

ACUERDO de 2 de noviembre de 2017, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Burgos, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Salas de los Infantes (Burgos). Expte.: 71/16w.

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero.– El Ayuntamiento aprobó inicialmente el expediente en fecha 30 de mayo de 2016.

Segundo.– En sesión plenaria de 24 de noviembre de 2016 tuvo lugar su aprobación provisional.

Tercero.– Con fecha 27 de octubre de 2017 se ha emitido informe técnico, de carácter favorable.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero.– La competencia para pronunciarse sobre la aprobación definitiva del expediente corresponde a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Burgos, conforme a lo establecido en el Art. 3.1 del 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.– Una vez expuesto el informe técnico del Servicio Territorial de Fomento es analizado el expediente.

La modificación puntual de las NUM pretende reclasificar la parcela ubicada en «Los Corralillos» con referencia catastral 09341A503055210000RK de Suelo No Urbanizable Común (SNUC) a Suelo Urbano Consolidado (SUC), con la ordenanza aplicable en las parcelas de su entorno: «CA-U2».

Se trata de una parcela de 918 m² al noroeste de la población y colindante con el SUC. Esta parcela cuenta con acceso desde la calle Santa Cecilia y dispone de los servicios urbanos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico. Por tanto cumple con los criterios de clasificación del suelo urbano enunciados en el Art. 23 del RUCyL, en las condiciones previstas en el Art. 25 del RUCyL para ser considerado como Suelo urbano Consolidado.

No obstante, se recuerda, que el propietario deberá completar la urbanización de su parcela para obtener la condición de solar cumpliendo con las obligaciones recogidas en el Art. 41 del RUCyL.

Así pues, se estima que la modificación propuesta se halla conforme a la normativa aplicable, resultando procedente su aprobación definitiva.

A la vista de lo indicado en los anteriores Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo adoptó el siguiente

ACUERDO:

Aprobar definitivamente la presente Modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Salas de los Infantes, promovida por la mercantil Mecersa, SA.

La presente aprobación se realiza al amparo de lo establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (Arts. 54 y ss.) y Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Arts.161 y ss.). Para su entrada en vigor, conforme a los artículos 60 y 61 de esta Ley, se procederá por esta Comisión a la oportuna publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, de conformidad con lo establecido en 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 al de la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León, conforme a 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.

Burgos, 7 de noviembre de 2017.

El Secretario,

Fdo.: JUAN C. VALDIVIELSO AUSÍN

V.º B.º

El Presidente,

Fdo.: BAUDILIO FERNÁNDEZ-MARDOMINGO BARRIUSO



- Documentos cuyo contenido se publica a continuación:
 - Memoria Vinculante
 - Normativa
- Otros documentos que integran la presente Modificación Puntual, pero cuyo contenido no se publica:
 - Memoria Informativa
 - Anexos
 - Ficha catastral
 - Fotografías
 - Documentación Gráfica-Planos

Arquitecto_ Sara Martínez Alonso

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE SALAS DE LOS INFANTES. Parcela 5521 polígono 503

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA.

2.1.1. GENERALIDADES

La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Salas de los Infantes, plantea la reclasificación de la parcela 09341A50305210000RK, descrita anteriormente, como Suelo Urbano Residencial. (Clasificación según dichas normas y Suelo Urbano Consolidado, según el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

Dicha modificación es viable dado que la parcela linda al sur, en su totalidad, y al este, los primeros 10m según mediciones catastrales, con el casco antiguo de Salas de los Infantes, límite de Suelo Urbano y cumple el artículo 23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL).

Esta parcela contaría con acceso rodado de 6m de anchura mínima, cesión de terreno que se hace al ayuntamiento para que el camino existente alcance esa dimensión mínima según indica la ordenanza zonal, y posee abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica disponibles a pie de parcela, con las condiciones necesarias para servir a las edificaciones que permite el planeamiento urbanístico, como se aprecia en las fotografías adjuntas en el anexo 2 de la presente modificación.

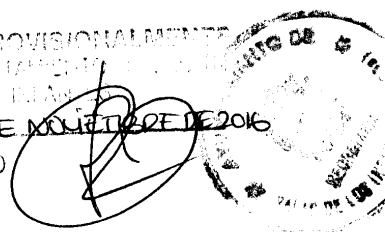
Como la parcela objeto de la modificación linda al sur con suelo urbano se plantea en la presente, que este regulada por la misma ordenanza de la zona limítrofe, la ordenanza de la normativa vigente de Casco Antiguo con 2 alturas, CA U2.

Dicha ordenanza no contempla parámetros de edificabilidad, por lo que se establece un máximo de 400mm2 edificables en la presente Modificación Puntual.

APROBADO INICIALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
DE SALAS DE LOS INFANTES
FECHA: 30 DE DICIEMBRE DE 2016
EL SECRETARIO



APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
DE SALAS DE LOS INFANTES
FECHA: 24 DE NOVIEMBRE DE 2016
EL SECRETARIO

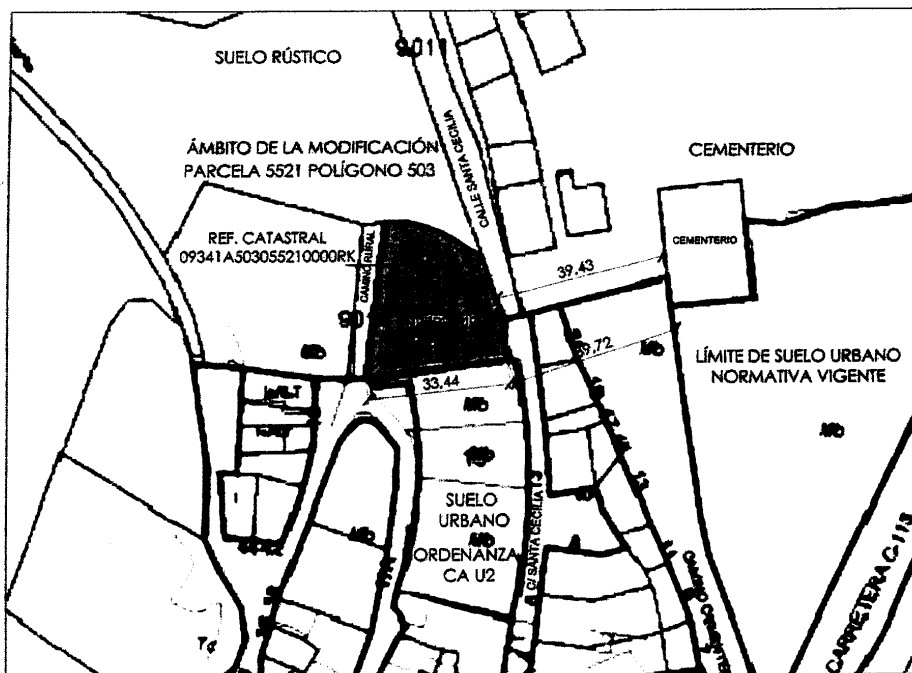


Arquitecto_ Sara Martínez Alonso

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE SALAS DE LOS INFANTES. Parcela 5521 polígono 503

Conforme al artículo 173.b) del RUCYL, no se precisa incrementar las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, ya que la superficie edificable con destino privado se incrementa en 400m², inferior a los 500m² indicados en el citado artículo, y se trata de una parcela con un único titular.

La modificación plantea una ordenación detallada del ámbito, de modo que se propone la creación de un vial que ocupe el camino rural situado en el lindero oeste de la parcela que podrá tener continuidad en el futuro uniéndose a la calle Santa Cecilia. Estos aspectos se describen de forma más amplia en el apartado siguiente.



Situación actual del ámbito de la presente modificación.

APROBADO INICIALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
DE SALAS DE LOS INFANTES
FECHA 30 DE JUNIO DE 2016
EL SECRETARIO



APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
DE SALAS DE LOS INFANTES
FECHA 24 DE NOVIEMBRE DE 2017
EL SECRETARIO



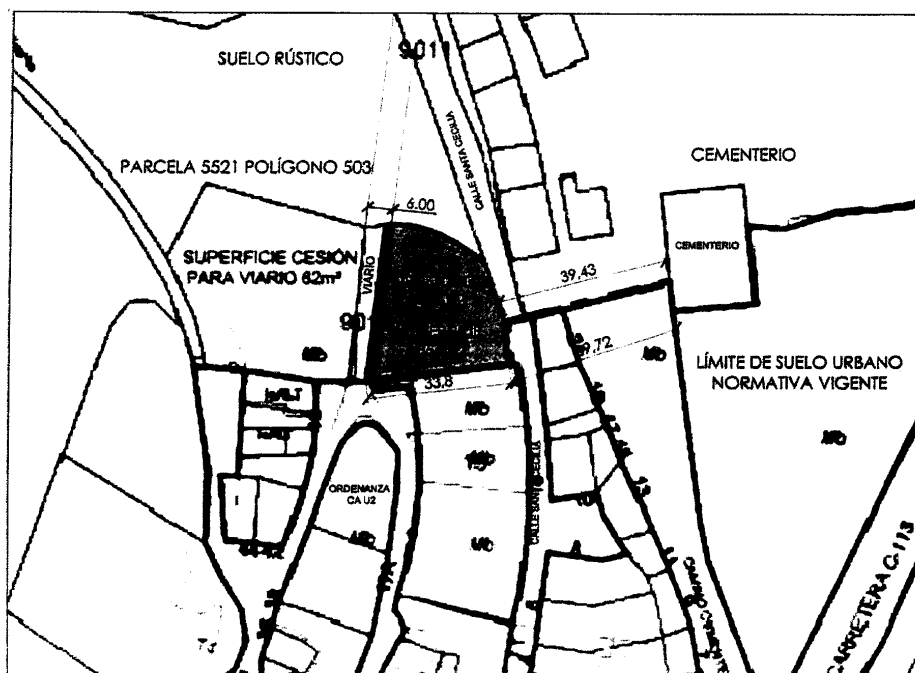
Arquitecto_ Sara Martínez Alonso

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE SALAS DE LOS INFANTES. Parcela 5521 polígono 503**2.1.2. ORDENACIÓN DETALLADA**

Se plantea la ordenación de la zona afectada por la modificación bajo los parámetros del suelo urbano, de modo que no se incrementan reservas de suelo para espacios libres públicos y dotaciones urbanísticas por lo explicado en el apartado anterior.

No obstante, como se ha señalado, se prevé una cesión de terrenos, de aproximadamente 62m², según mediciones catastrales, para que el viario de acceso a la parcela tenga una anchura mínima de 6,00 metros según indican las Normas Subsidiarias Municipales para vías de ordenanza CA U2.

Esta cesión, en términos de superficie quedará definida de manera definitiva, cumpliéndose los 6,00 metros de anchura mínima para la totalidad del viario en el límite oeste de la parcela.



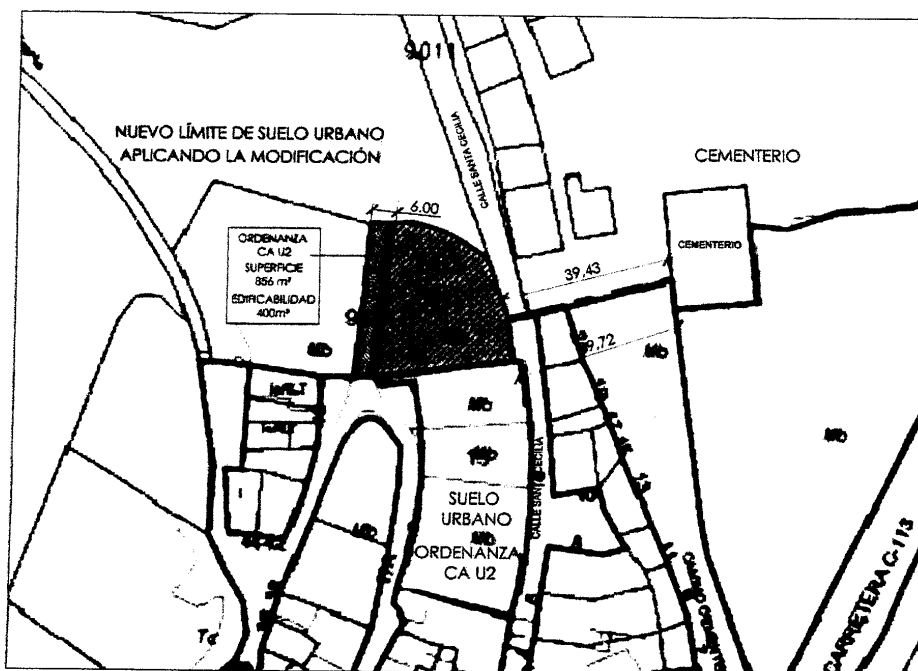
Ordenación detallada del ámbito de la modificación sobre cartografía catastral.

APROBADO INICIALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO DE SALAS DE LOS INFANTES
FECHA 30 DE MAYO DE 2017
EL SECRETARIO

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO DE SALAS DE LOS INFANTES
FECHA 24 DE NOVIEMBRE DE 2017
EL SECRETARIO



Arquitecto_ Sara Martínez Alonso

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE SALAS DE LOS INFANTES. Parcela 5521 polígono 503

Nuevo Límite de Suelo Urbano tras la aplicación de la ordenación detallada planteada en la presente modificación puntual sobre cartografía catastral.

APROBADO INICIALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO DE
SALAS DE LOS INFANTES
FECHA: 30 DE JUNIO DE 2016
EL SECRETARIO



APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO DE
SALAS DE LOS INFANTES
FECHA: 24 DE NOVIEMBRE DE 2016
EL SECRETARIO

INSTRUMENTO DE ENMIENDA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE SALAS DE LOS INFANTES. Parcela 5521 polígono 503**2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA.****2.2.1. JUSTIFICACIÓN EN EL MARCO DE LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA VIGENTE**

En el presente apartado se explican las justificaciones de la modificación planteada fundamentadas en el cumplimiento de las disposiciones de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y del Decreto 22/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

A) Modificaciones: Art. 58 LUCyL y art. 169 RUCyL

Se plantea con la presente modificación puntual el cambio de clasificación de una parcela de superficie catastral de 918 metros cuadrados, en una zona colindante con el casco urbano de Salas de los Infantes, correspondiente con una alteración de escasa entidad en el conjunto del municipio, como ha quedado indicado en el apartado 1.2. de la presente memoria, por tanto no implica la revisión del Planeamiento General Vigente.

La presente modificación contiene los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones.

También quedan reflejadas en los apartados 2.2.4, 2.3 y 2.4 del presente escrito, la justificación de la conveniencia de la modificación, la identificación de las determinaciones que se alteran y el análisis de la influencia de la modificación propuesta sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

B) Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población: Art. 173 RUCyL

En la presente modificación puntual se establece una parcela con una edificabilidad máxima de 400 metros cuadrados, por lo tanto, según indica el

APROBADO FINALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO DE
SALAS DE LOS INFANTES
EL 30 DE TIENE DE 2017
SECRETARÍA
SALAS DE LOS INFANTES

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO DE
SALAS DE LOS INFANTES
EL 24 DE NOVIEMBRE DE 2017
EL SECRETARIO
SALAS DE LOS INFANTES

Arquitecto_Sara Martínez Alonso

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE SALAS DE LOS INFANTES. Parcela 5521 polígono 503

artículo 173 del RUCYL, no se precisa incrementar las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas.

C) Criterios de clasificación Art. 22 y 23 RUCyL y Art. 11, 30 y 31 LUCyL

La presente modificación puntual ha considerado las características y aptitudes potenciales de la parcela a la que hace referencia dada su ubicación en el límite del Suelo Urbano de Salas de los Infantes, lindando con la ordenanza CA U2, por lo que se plantea, de manera coherente, la clasificación del terreno como Suelo Urbano Residencial de Ordenanza CA U2.

Por otra parte, en justificación de los artículos 11, 30 y 31 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, la parcela que nos ocupa reúne los requisitos para considerarla como suelo urbano, atendiendo a que:

- Está integrada en la malla urbana, lindando en todo su límite sur y parcialmente en el este, con el límite de casco urbano consolidado y posee dos accesos desde vía pública, en su límite oeste un camino rural y en el sureste, la calle Santa Cecilia.
- Actualmente dispone de los servicios de suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, y entronque a la red municipal de saneamiento a pie de parcela, y con condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones que permite el planeamiento vigente.

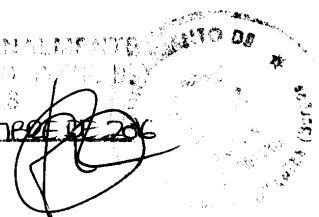
2.2.2. JUSTIFICACIÓN EN EL MARCO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

El objeto de la presente modificación puntual es la reclasificación de una parcela de suelo rústico a suelo urbano, bajo los criterios que marca la normativa urbanística vigente y aplicándose los parámetros de la ordenanza limítrofe de suelo urbano, CA U2, de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Salas de los Infantes.

APROBADO INICIALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO DE
DE SALAS DE LOS INFANTES
FECHA: 30 DE JULIO DE 2016
EL SECRETARIO



- 16 APROBADO DE OVIACIONALMAYE
POR EL AYUNTAMIENTO DE
DE SALAS DE LOS INFANTES
FECHA: 24 DE NOVIEMBRE DE 2016
EL SECRETARIO



Arquitecto_ Sara Martínez Alonso

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE SALAS DE LOS INFANTES. Parcela 5521 polígono 503

2.2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

La justificación de la conveniencia de la presente modificación puntual se centra en:

1º.- Con la reclasificación como suelo urbano de la parcela objeto de este documento, atendiendo a su situación limítrofe con el actual borde norte del Suelo Urbano, no se distorsiona la actual morfología urbana, ni se facilita un posible crecimiento incontrolado o “desarraigado” de lo ya consolidado, sino todo lo contrario, contribuye al desarrollo natural del casco antiguo.

2º.- La escasa o nula disponibilidad de suelo urbano destinado a vivienda unifamiliar, como modo más tradicional de tipología de edificación residencial en esta zona del municipio, y que es la tipología que tiene mayor demanda en los ámbitos rurales, limita el asentamiento y aumento de la población de manera permanente o temporal, por lo que potenciar la posibilidad de construir una vivienda unifamiliar es de interés vital para los núcleos rurales, ya que consolidan la población presente y el realizar edificaciones de nueva construcción asegura una continuidad en las generaciones siguientes.

3º.- Con las cesiones de terreno para viario previsto en la modificación, se mejora cualitativa y cuantitativamente la comunicación de este barrio del municipio, generándose un nuevo vial que en un futuro podría comunicarse con la calle Santa Cecilia para que las edificaciones existentes en la actualidad, fuera de suelo urbano, pudiesen formar parte del mismo, en un desarrollo lógico de la zona.

2.2.4. ACREDITACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO.

La presente modificación puntual acredita el interés público según se indica a continuación:

- Esta modificación favorece el desarrollo natural y coherente del límite norte del Suelo Urbano de Salas de los Infantes, manteniendo la tipología edificatoria mayoritaria

APROBADO INICIALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO DE
SALAS DE LOS INFANTES
EL DÍA 30 DE JUNIO DE 2016
EL SECRETARIO

-17-

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO DE
SALAS DE LOS INFANTES
EL DÍA 24 DE NOVIEMBRE DE 2017
EL SECRETARIO

Arquitecto_ Sara Martínez Alonso

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE SALAS DE LOS INFANTES. Parcela 5521 polígono 503

existente en ese barrio del municipio, fomentando así un desarrollo homogéneo de la zona, y ampliando las posibilidades de construir una vivienda unifamiliar, opción muy limitada, y demandada a su vez en el ámbito municipal, debido a la escasez de parcelas en suelo urbano en este área de Salas de los Infantes.

- Asimismo se plantea por la presente, la ejecución de un vial en continuidad con el ya existente en Suelo Urbano, mediante la cesión de terrenos por parte de la propiedad de la parcela objeto de la modificación, para que dicho viario alcance las dimensiones exigidas en la ordenanza correspondiente, que facilitará las comunicaciones en la zona, pudiendo en un futuro conectarse con la prolongación de la calle Santa Cecilia y posibilitar a las edificaciones residenciales existentes, en la actualidad fuera de suelo urbano, pasar a formar parte del mismo y aportar funcionalidad y coherencia a la ordenación de este área del municipio.

- Por otro lado, la delimitación de Suelo Urbano vigente se realizó en 1998 ajustándose a las previsiones de crecimiento existentes en ese momento, definiéndose extensas zonas de suelo urbanizable para su futuro desarrollo. La realidad urbanística en 2016 es muy diferente a la prevista, ya que estos sectores no se han desarrollado debido a la actual situación socioeconómica, existiendo así carencias de suelo urbano para pequeñas edificaciones residenciales, que convivirían en el borde del suelo urbano con edificaciones tradicionales y nuevas edificaciones residenciales de reciente construcción, que contribuyan al desarrollo coherente de ese límite de suelo urbano.

Considerar de interés general, que transcurridos 18 años desde la aprobación definitiva de las vigentes Normas Subsidiarias de Salas de los Infantes, la aprobación inicial del Plan General, suspendido en su tramitación, originó unas expectativas en vecinos y visitantes, que vieron frustradas sus expectativas de promover posibles crecimientos urbanos.

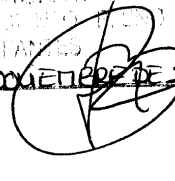
Las modificaciones puntuales, como la presente, se convierten en el único procedimiento que posibilita el legítimo derecho a fijar residencia en la localidad,

APROBADO INICIALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO DE
SALAS DE LOS INFANTES
EL 30 DE JUNIO DE 2006
EL SECRETARIO



- 18 -

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO DE
SALAS DE LOS INFANTES
EL 24 DE NOVIEMBRE DE 2017
EL SECRETARIO



Arquitecto_Sara Martinez Alonso

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE SALAS DE LOS INFANTES. Parcela 5521 polígono 503

contribuyendo a su crecimiento, y a su vez permite al Ayuntamiento la legalización de actuaciones irregulares.

2.3. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO QUE SE MODIFICAN.

La presente Modificación Puntual, modifica únicamente la superficie de suelo urbano delimitada para el núcleo de Salas de los Infantes en el documento vigente de Normas Subsidiarias Municipales.

Las normas urbanísticas que se proponen para aplicar en el nuevo suelo urbano que se obtiene de la tramitación de esta Modificación Puntual son las mismas que las vigentes en la actualidad para el suelo urbano colindante de ordenanza CA U2, POR LO TANTO NO SE MODIFICA NINGUNA OTRA DETERMINACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

2.4. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES.

Por tratarse de una actuación de carácter tan acotado en cuanto a volumen y ubicación, se entiende que no trasciende del ámbito local y no afecta a ninguno de los instrumentos de ordenación del territorio tanto provinciales como autonómicos.

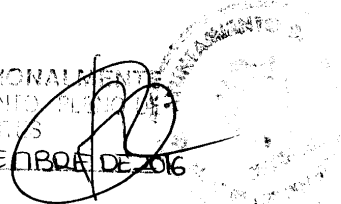
De la misma forma podemos decir que tampoco tiene influencia sobre otros instrumentos sectoriales de la Comunidad o del Estado, como son los distintos planes de infraestructuras industriales, forestales, de carreteras o de tratamiento de residuos.

APROBADO INICIALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
DE SALAS DE LOS INFANTES
FECHA 30 DE JUNIO DE 2016
EL SECRETARIO



- 19 -

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO DE
SALAS DE LOS INFANTES
FECHA 24 DE NOVIEMBRE DE 2016
EL SECRETARIO



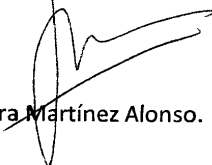
DE SALAS DE LOS INFANTES. Parcela 5521 polígono 503

2.5. CONCLUSIÓN.

Este documento, tras su tramitación y aprobación definitiva se incorporará a las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales de Salas de los Infantes.

Burgos, Febrero de 2016

El arquitecto,



Sara Martínez Alonso.

APROBADO INICIALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLANO
DE SALAS DE LOS INFANTES
FECHA: 30 DE JUNIO DE 2016
EL SECRETARIO



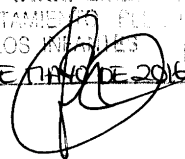
APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLANO
DE SALAS DE LOS INFANTES
FECHA: 24 DE NOVIEMBRE DE 2016
EL SECRETARIO

Arquitecto: Sara Martínez Alonso

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE SALAS DE LOS INFANTES. Parcela 5521 polígono 503

Las normas urbanísticas que se proponen para aplicar en el nuevo suelo urbano que se obtiene de la tramitación de esta Modificación Puntual son las mismas que las vigentes en la actualidad con la misma ordenanza que el solar limítrofe, ordenanza de Casco Antiguo de dos plantas CA U2.

APROBADO INICIALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO DE
SALAS DE LOS INFANTES
EL DÍA 30 DE JUNIO DE 2016
EL SECRETARIO



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO DE
SALAS DE LOS INFANTES
EL DÍA 24 DE NOVIEMBRE DE 2016
EL SECRETARIO

