

Julio 2024



Documento para Aprobación Inicial

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
DE SALAS DE LOS INFANTES (Burgos)**

**RECLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN
A SUELO URBANO CONSOLIDADO**

Parcela catastral 09341A503055200000RO

Polígono 503, Parcela 5520 - Paraje CORRALITOS,

SALAS DE LOS INFANTES

Promotor: **Don Manuel Rojo Blanco**

Técnicos redactores: **G. DEL HOYO ARQUITECTOS SLP**

ÍNDICE

1	MEMORIA INFORMATIVA	2
1.1	DATOS GENERALES	2
1.1.1	AUTOR DEL ENCARGO	2
1.1.2	AUTOR DE LA MODIFICACIÓN	2
1.2	ANTECEDENTES, OBJETO Y ALCANCE.....	2
1.2.1	ANTECEDENTES	2
1.2.2	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	4
1.2.3	ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	5
1.3	JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ADOPTADA	5
1.4	NORMATIVA APLICABLE	6
1.4.1	NORMATIVA URBANÍSTICA DE CARÁCTER ESTATAL	6
1.4.2	NORMATIVA URBANÍSTICA DE CARÁCTER REGIONAL.....	6
1.4.3	NORMATIVA URBANÍSTICA DE CARÁCTER LOCAL.....	7
1.5	ORDENANZAS Y ARTÍCULOS AFECTADOS.....	8
1.6	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA DOCUMENTACIÓN.....	8
1.7	EMISIÓN DE INFORMES PREVIOS	8
1.8	SUSPENSIÓN DE LICENCIAS	10
1.9	DOCUMENTOS QUE FORMAN LA MODIFICACIÓN	10
2	MEMORIA VINCULANTE	11
2.1	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	11
2.1.1	CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN, ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO y ARGUMENTOS SOCIO-ECONÓMICOS.....	11
2.2	IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NN.SS. QUE SE ALTERAN	15
2.2.1	REDACCIÓN ACTUAL Y REDACCIÓN MODIFICADA	15
	RECLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN A SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	15
A.	MODIFICACIÓN DEL PLANO 07 - CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE SALAS DE LOS INFANTES.....	15
	MODIFICACIÓN DEL PLANO 09 - CALIFICACIÓN DEL SUELO DE SALAS DE LOS INFANTES.....	15
2.3	CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 58 DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y DEL ARTÍCULO 173 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.....	18
2.3.1	JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 58 DE LA LCYL Y DEL ARTÍCULO 173 DEL RUCyL EN LA MODIFICACIÓN AMPLIACIÓN SUELO URBANO SU.....	19
2.3.2	PROPIETARIOS TITULARES DE LA PARCELA CATASTRAL Nº 09341A50305200000RO.....	20
2.4	ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE	20
2.5	AFECCIÓN DE LA MODIFICACIÓN A ÁREAS SOMETIDAS A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS	21
2.6	AFECCIÓN SOBRE EL DESPLIEGE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICAS.....	21
2.7	AFECCIÓN SOBRE EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....	21
2.8	AFECCIÓN SOBRE LA LEY 5/2009, DE RUIDO DE CYL.....	22
2.9	INFORME DE SOSTEBILIDAD ECONÓMICA-ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	22
2.10	RESUMEN EJECUTIVO	22
2.11	CONSIDERACIONES FINALES.....	23
	PLANOS - DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	24

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1 DATOS GENERALES

1.1.1 AUTOR DEL ENCARGO

La presente **Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales** (en adelante NN.SS.) **de Salas de los Infantes** se redacta por encargo de Don Manuel Rojo Blanco con DNI 33.338.282-N y domicilio en C/ Antonio López nº 246 portal D, piso 4º B, 28026 de Madrid.

1.1.2 AUTOR DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación ha sido redactada por G. del Hoyo ARQUITECTOS S.L.P., con CIF: B-09462136, Sociedad Colegiada COACYL nº 84, representados por Mariluz y Alicia García del Hoyo, con domicilio profesional en Calle Burgos 1 de Salas de los Infantes (Burgos), ambas Arquitectas Superiores, colegiadas nº 2.705 y 2.606 respectivamente del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León.

1.2 ANTECEDENTES, OBJETO Y ALCANCE

1.2.1 ANTECEDENTES

Salas de los Infantes cuenta con *Normas Subsidiarias Municipales* aprobadas definitivamente con fecha 6 de abril de 1998 y su publicación en BOCYL el 13 de mayo de 1998.

El resto de normativa y las posteriores modificaciones al documento son las siguientes:

- 04/12/1984 *Plan Parcial Parque Lara.*
- 08/06/1989 *(publicación BOCYL 18/08/1989) Plan Parcial RESIDENCIAL A-6 JARDIN DE LOS INFANTES.*
- 02/11/1989 *Plan Parcial Industrial.*
- 03/12/2002 *(publicación BOCYL 13/01/2003) Modificación Puntual: Nueva Línea de Edificación en La Calle Juan Yagüe (Actual N-234).*
- 13/04/2005 *(publicación BOCYL 20/05/2005) Modificación Puntual: Cambio de Clasificación de Zona de 7.951 M2 de SAU A7 a SU.*
- 21/10/2005 *(publicación BOCYL 21/11/2005) Plan Parcial del Sector AC-A3 y Proyecto de Actuación.*

- 21/10/2005 (publicación BOCYL 21/11/2005) *Modificación Puntual:*
Reclasificación Fincas Nº 13, 15 y 17 de C/ Gral. Yagüe.
- 04/10/2006 (publicación BOCYL 06/11/2006) *Modificación Puntual:* *Ampliación de Polígono Industrial en "Eras De San Isidro III" Sectores 1 y 2, Reclasificación a Suelo Urbanizable Delimitado Industrial.*
- 04/10/2006 (publicación BOCYL 06/11/2006) *Modificación Puntual:*
Reclasificación de Parcelas 5116A, 5116B y 5110.
- 19/12/2008 (publicación BOCYL 03/02/2009) *Modificación Puntual:* *Reclasificar parte de la parcela 25106 del Pol 511 pasando de SNUP a SUC.*
- 20/01/2009 (publicación BOCYL 12/02/2009) *Estudio de Detalle Ampliación de Instituto de Enseñanza Secundaria "Alfoz de Lara".*
- 23/07/2009 (publicación BOCYL 25/09/2012) *Convenio Urbanístico "Parque Lara, S.L."*
- 07/02/2013 (publicación BOCYL 06/03/2013) *Estudio Detalle en Calle de Santa Cecilia.*
- 23/12/2014 (publicación BOCYL 10/02/2015) *Modificación del Plan Parcial Parque Lara.*
- 02/11/2017 (publicación BOCYL 27/11/2017) *Modificación Puntual de las NN.SS. para Reclasificar parte de una Parcela de SNUC a SUC. 918 m²*
- 03/07/2018 (publicación BOCYL 08/08/2018) *Modificación Puntual de las NN.SS. para Uso Dotacional.*


Con la presente Modificación Puntual se da repuesta a una necesidad de adaptación de una parcela urbana en suelo rústico clasificada como Suelo No Urbanizable Común a la realidad urbanística de la misma al contar con el carácter propio de Ordenanza de Casco Antiguo tal y como se justificará en la presente memoria, no perdiendo en ningún momento el carácter del modelo territorial vigente.

1.2.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente Modificación Puntual de las NN.SS. de Salas de los Infantes se sitúa, parcialmente, en la siguiente parcela.

PARCELA CATASTRAL	09341A503055200000RO
Polígono 503, Parcela 5520 - Paraje CORRALITOS, 09600, SALAS DE LOS INFANTES (Burgos)	

De acuerdo a la consulta descriptiva y gráfica catastral vigente, la parcela tiene una superficie de 1.589,00 m².



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 09341A503055200000RO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 503 Parcela 5520
CORRALITOS. SALAS DE LOS INFANTES [BURGOS]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	PD Prados o praderas	01	1.589

PARCELA

Superficie gráfica: 1.589 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 3 de Agosto de 2022

El promotor de la presente modificación la considera oportuna para adaptar las NN.SS. a la realidad de la localidad y de parte de una parcela en particular, incrementando sus posibilidades de desarrollo, de posibilidad edificatoria y facilitando con ello un impulso de actividad y fijación de población.

Este documento tiene como **objetivos generales**:

1. RECLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN COMO SUELO URBANO EN PARTE DE LA PARCELA CATASTRAL 09341A503055200000RO EN SUELO RÚSTICO SITA EN EL POLÍGONO 503, PARCELA 5520 - PARAJE CORRALITOS, 09600, DE SALAS DE LOS INFANTES (BURGOS) PASANDO DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN A SUELO URBANO CONSOLIDADO CON ORDENANZA CASCO ANTIGUO CA-U2.

La modificación pretende adaptar con esta propuesta la realidad física de la parcela a los criterios de clasificación de la LUCyL y del RUCyL sin afectar a la población general. Como más adelante se dirá, la modificación redundará en el interés general y público facilitando el desarrollo del planeamiento urbanístico.

Las NN.SS. vigentes disponen, como instrumento de Ordenación Urbana en pleno desarrollo, de la suficiente capacidad para adaptarse a las diferentes vicisitudes que se van planteando, tanto a través de la clasificación y calificación de su suelo y de sus características como de la reglamentación particular de la facultad de edificar.

1.2.3 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Esta memoria como propuesta de modificación, no altera el modelo territorial ni de configuración urbana, ni las clasificaciones globales de suelo, por lo que se estará a las mismas en todo lo no modificado expresamente en este documento.

En particular, son de aplicación y no se modifican las definiciones y terminología relativas al régimen del suelo, normas generales de la edificación, condiciones de parcela y de construcción y condiciones de protección. Igualmente, las definiciones de los usos permitidos y prohibidos en cada zona y el resto de las áreas de ordenanzas y su regulación específica, son las que se recogen en las NN.SS. de Salas de los Infantes aprobadas, salvo en lo expresamente citado como modificado o regulado en esta modificación.

1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ADOPTADA

La presente Modificación se justifica, según el *apartado 1 del artículo 58, **Modificaciones**, de la Ley 5/1999, modificada por la Ley 4/2008*, como un cambio en las NN.SS. de Salas de los Infantes que no implica su revisión, y se ajustará al procedimiento establecido para su primera aprobación en el *artículo 52, **Aprobación inicial e información pública**, de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo*:

De otro lado y según el artículo 157 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en informe de fecha 29 de mayo de 2023 se ha pronunciado sobre la necesidad de someterse al trámite de *Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada*, como así se ha procedido.

1.4 NORMATIVA APLICABLE

1.4.1 NORMATIVA URBANÍSTICA DE CARÁCTER ESTATAL

–Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana. BOE de 31 de enero de 1979

–Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación. BOE de 6 de noviembre de 1999.

–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. BOE de 31 de octubre de 2015

1.4.2 NORMATIVA URBANÍSTICA DE CARÁCTER REGIONAL

LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

–Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCYL 10 de diciembre de 1998) y sus modificaciones.

–Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (BOCYL núm. 70 de 15 de abril de 1999).

–Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCYL 2 de febrero de 2004) y sus modificaciones.

–Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León (BOCYL 11 de febrero de 2005).

–Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCYL 18 de septiembre de 2008)

–Decreto 24/2013, de 27 de junio, regulador de funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCYL 3 de julio de 2013)

–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 de septiembre de 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 de mayo de 2016).

–Ley 5/2019, de 19 de marzo, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León

–Decreto 6/2021, de 11 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la regulación de las actividades extractivas en suelo rústico.

NORMAS E INSTRUCCIONES TÉCNICAS URBANÍSTICAS DE CASTILLA Y LEÓN

–ORDEN FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en Castilla y León de la LEY 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo (BOCYL 18 de junio de 2007).

–ORDEN FOM/1602/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León tras la entrada en vigor de la LEY 4/2008, de 15 de septiembre (BOCYL 19 de septiembre de 2008).

–ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos urbanístico (BOCYL 8 de abril de 2016).

–ORDEN FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos Urbanístico (ITPLAN).

1.4.3 NORMATIVA URBANÍSTICA DE CARÁCTER LOCAL

–Salas de los Infantes cuenta con NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES aprobadas definitivamente con fecha 6 de abril de 1998 y su publicación en BOCYL el 13 de mayo de 1998.

1.5 ORDENANZAS Y ARTÍCULOS AFECTADOS

- MODIFICACIÓN DEL PLANO Nº 7 – CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE SALAS DE LOS INFANTES (BURGOS)
- MODIFICACIÓN DEL PLANO Nº 9 – CALIFICACIÓN DEL SUELO DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE SALAS DE LOS INFANTES (BURGOS)

1.6 TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA DOCUMENTACIÓN

La tramitación administrativa a llevar a cabo para la presente Modificación Puntual de las NN.SS. de Salas de los Infantes se hará de conformidad con el *artículo 58.3 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificado por la Ley 4/2008 y por la Ley 7/2014*, y con el *artículo 169 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 45/2009*, y la modificación se ajustará al procedimiento establecido para su primera aprobación en los *artículos 153 y siguientes del RUCyL y sus modificaciones*.

1.7 EMISIÓN DE INFORMES PREVIOS

Como ya se ha indicado en el apartado 1.3., *la Consejería de Fomento y Medio Ambiente – Servicio de Evaluación Ambiental y Auditoría Ambientales* debe pronunciarse sobre la necesidad del **Trámite ambiental**, de acuerdo al *artículo 52 bis Trámite ambiental, de la Ley 5/1999, modificada por la Ley 4/2008*.

Se tendrá también en cuenta la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre **emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos urbanístico**.

*Artículo 2.- _____ Solicitud de informes: A partir del momento en que el instrumento se encuentre «dispuesto para su aprobación inicial» Y **previamente a la adopción del acuerdo de aprobación inicial.***

Informes exigibles

Según el *Artículo 5 Modificaciones del planeamiento* de la citada Orden, deben solicitarse los informes citados en el *Artículo 3 Planeamiento general*, con las **excepciones marcadas en el artículo 5:**

Artículo 3 _____ Apartado a)

- ✓ **Servicio Territorial de Fomento (art. 3. a) 1º)** por ser población menor de 5000 habitantes.

- ✓ **Comisión Territorial de Patrimonio Cultural (art. 3. a) 2º)**
- ✓ **Subdelegación del Gobierno (art. 3. a) 4º)**
- ✓ **Diputación Provincial (art. 3. a) 7º)**

No son exigibles:

Artículo 3 Apartado a)

- *Informe de la Agencia de Protección Civil (art. 3. a) 3º)* por no afectar la modificación a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección del riesgo según el art. 5. b).
- *Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo–Telecomunicaciones (art. 3. a) 6º)* por no afectar la modificación al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas según el art. 5.c).
- *Informe de Confederación Hidrográfica del Duero (art. 3. a) 5º)* por no afectar la modificación a zonas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico según el art. 5.d).

Apartado b)

De acuerdo al artículo 5. a), sólo cuando los elementos citados en cada apartado existan en el ámbito de la modificación, o cuando dichos elementos produzcan servidumbres acústicas.

No son exigibles:

Por no existir elementos en el ámbito de la modificación ni producir servidumbres acústicas:

- *Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente*, por no existir vías pecuarias, montes, terrenos forestales, espacios naturales protegidos u otros terrenos incluidos en la Red de Áreas Naturales Protegidas en el ámbito de la modificación (art. 3. b) 1º).
- *Informe del Servicio Territorial de Fomento*, por no existir tramos de carreteras de titularidad de la Comunidad de Castilla y León en el ámbito de la modificación (art. 3. b) 2º).
- *Informe de la Delegación de Defensa en Castilla y León*, por no existir instalaciones de interés para la defensa nacional o terrenos incluidos en zonas de interés para la defensa nacional en el ámbito de la modificación (art. 3. b) 3º).
- *Informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento*, por no existir tramos de líneas ferroviarias, otros elementos de infraestructura ferroviaria o sus zonas de servicio, que formen parte de la red de ferrocarriles de interés general en el ámbito de la modificación (art. 3. b) 4º)
- *Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental* por no existir tramos de carreteras de titularidad del Estado en el ámbito de la modificación (art. 3. b) 5º).

- *Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento por no existir aeropuertos de interés general o terrenos incluidos en sus zonas de servicio o sujetos a servidumbres aeronáuticas en el ámbito de la modificación (art. 3. b) 6º).*
- *Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente por no existir 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 en el ámbito de la modificación (art. 3. b) 7º).*
- *Informe de la Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Cultura por no existir 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 el ámbito de la modificación (art. 3. b) 8º).*

1.8 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

En cumplimiento del artículo 156 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 45/2009, procede la **suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas** de acuerdo al apartado 2.10 Resumen ejecutivo de la Memoria Vinculante del presente documento.

1.9 DOCUMENTOS QUE FORMAN LA MODIFICACIÓN

En cumplimiento del artículo 58.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y del artículo 169 3.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que se refieren a los documentos necesarios para reflejar adecuadamente las determinaciones a considerar, se redacta el presente **DOCUMENTO** en el que se expresan y justifican los objetivos y propuestas de ordenación.

- 1.- MEMORIA INFORMATIVA
 - 2.- MEMORIA VINCULANTE
- PLANOS – DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Se incluyen EXTRACTOS DE LOS PLANOS 07, 09 Y C8.

2.- MEMORIA VINCULANTE

2 MEMORIA VINCULANTE

2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

De conformidad con lo señalado en el artículo 169.3.b.2º del RUCyL, se justifica a continuación la modificación propuesta.

2.1.1 CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN, ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO Y ARGUMENTOS SOCIO-ECONÓMICOS

El Municipio de Salas de los Infantes cuenta con *NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES* aprobadas definitivamente con fecha 6 de abril de 1998 y su publicación en BOCYL el 13 de mayo de 1998.

La modificación únicamente afecta parcialmente a una parcela rústica con referencia catastral 09341A50305520000RO que se encuentra clasificada como *Suelo No Urbanizable Común*.

En una modificación puntual previa de las NN.SS. de la localidad se modificó la parcela al otro lado del camino rural frente a la parcela en iguales condiciones (*Modificación Puntual de las NN.SS. para Reclasificar parte de una Parcela de SNUC a SUC. 918 m² de fecha 02/11/2017 - publicación en BOCYL 27/11/2017*), por lo que se entiende que, contando con iguales características, es posible su modificación.

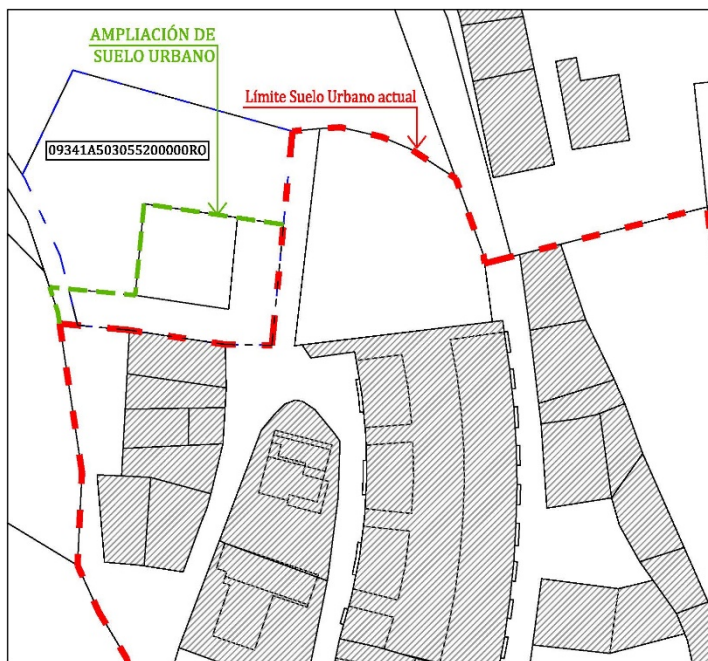
La zona donde se ubica la superficie de la parcela objeto de la reclasificación se encuentra junto a una zona con Ordenanza de Casco Antiguo y cumple con los *Criterios de clasificación como Suelo Urbano del artículo 23 del RUCyL (apartados 1a) y 1b)* “*contando a una distancia menor de 50 metros de instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica y con acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles*”. Además, puede incluirse en la **categoría de Suelo Urbano Consolidado** de acuerdo al apartado 1.a) del artículo 25 del RUCyL ya que “*puede puedan alcanzar la condición de solar mediante actuaciones de gestión urbanística aislada*”.

En la citada modificación anterior se definió el nuevo ancho del vial existente mediante cesiones hasta un ancho de 6 m como continuación de la Calle Santa Cecilia y en iguales condiciones.

Además, como así se refleja en la documentación gráfica, cuenta con los servicios urbanos a pie de parcela de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Por tanto:

- El terreno está integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y por tanto cuenta con acceso público integrado en la malla urbana y con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica
- Cuenta con las condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.
- Están disponible a una distancia máxima de 50 m de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.



La ubicación en una calle donde uno de los frentes y las parcelas anexas estén dentro de la *Ordenanza de Casco Antiguo CA-U2* y en un entorno totalmente edificado, hace que la modificación afiance el carácter del núcleo consolidado de la parcela objeto de la modificación.

EDIFICACIONES CONSOLIDADAS EN EL ENTORNO DE LA MODIFICACIÓN

Esta ubicación entre parcelas con Ordenanza de Casco Antiguo y en un ámbito con edificaciones consolidadas, ahonda en el interés general de la modificación por la posibilidad de favorecer la consolidación del núcleo urbano existente, recuperando los espacios vacíos insertos en la propia trama urbana y ampliando el límite del suelo urbano conforme a un desarrollo natural de la población.

La propuesta que se plantea se dirige a precisar determinaciones en la trama urbana consolidada, asegurando la continuidad de acciones ya iniciadas y prácticamente desarrolladas desde hace décadas en el tejido urbano. Se procura con ello lograr posibilidades de desarrollo y gestión del ámbito de suelo y no dificultar la implementación de las necesarias inversiones privadas ni el asentamiento de población.

Es por ello que el promotor de la presente modificación la considera oportuna para adaptar las NN.SS. a la realidad de la localidad incrementando las posibilidades de desarrollo edificatorio del entorno rural, contribuyendo al desarrollo urbano del municipio y facilitando con ello un impulso de actividad y fijación de población.

Este cambio no supone ninguna merma en la calidad de vida de la población dándose en un contexto donde el equilibrio entre lo residencial y lo productivo es más que correcto.

La ubicación de la parcela tampoco tiene limitación alguna en el ámbito de la aplicación del *apartado 5 del artículo 36 del Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León*, ya que en su apartado c) la distancia mínima a los cementerios de las futuras edificaciones y las reconstrucciones o ampliaciones de las existentes para poblaciones menores de 5.000 habitantes es 15 m.

La Modificación Puntual de la NN.SS. de Salas de los Infantes se considera por tanto justificada pretendiéndose únicamente la correcta y eficaz gestión del suelo, como misión específica y propia de la actividad planificadora.

Se estiman así plenamente justificadas las razones de conveniencia y oportunidad que motivan su redacción, contribuyendo a posibilitar el desarrollo urbanístico.



INSTALACIONES EXISTENTES	
—	AGUA
—	SANEAMIENTO
—	R. ELÉCTRICA
—	R. TELECOMUNICACIONES

Ubicación de los servicios existentes

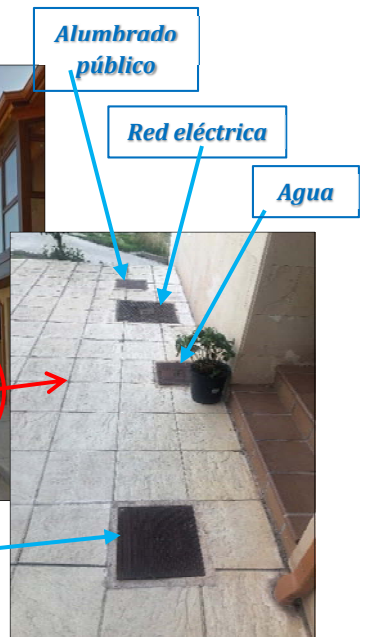
Parcela objeto de la modificación



Saneamiento



Telecomunicaciones



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DE UBICACIÓN DE SERVICIOS Y ACCESOS

2.2 IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NN.SS. QUE SE ALTERAN

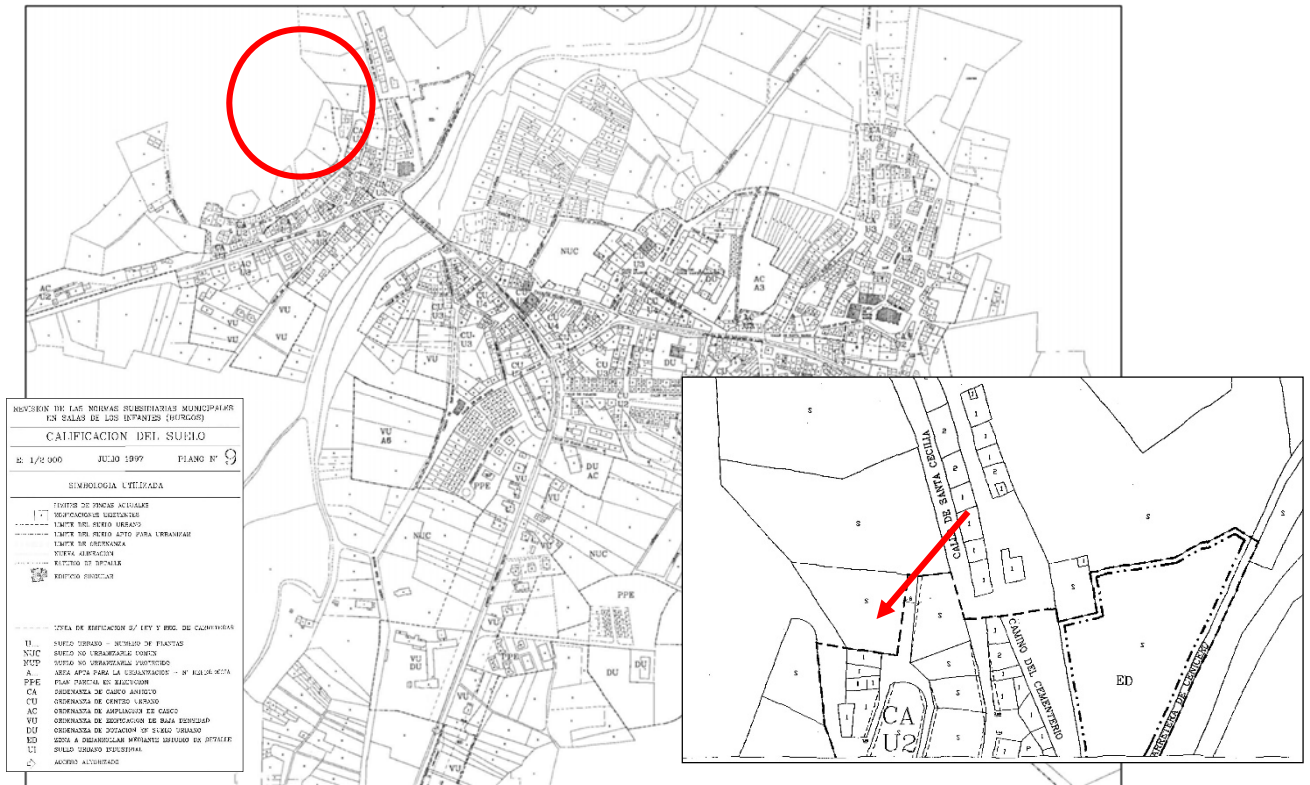
2.2.1 REDACCIÓN ACTUAL Y REDACCIÓN MODIFICADA

RECLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN A SUELO URBANO CONSOLIDADO

- A. MODIFICACIÓN DEL PLANO 07 - CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE SALAS DE LOS INFANTES**
MODIFICACIÓN DEL PLANO 09 - CALIFICACIÓN DEL SUELO DE SALAS DE LOS INFANTES

Se detalla a continuación el ámbito de la modificación con la clasificación actual y la propuesta
Se complementa esta información en el apartado *PLANOS – Documentación gráfica* del presente documento.

(Se incluyen EXTRACTOS DE LOS PLANOS 07, 09 y C8)



Plano 09 – CALIFICACIÓN DEL SUELO y Plano C8 Actual según las NN.SS



Plano 09 – CALIFICACIÓN DEL SUELO y Plano C8 Modificado según las NN.SS

Ordenación PROPUESTA según las NN.SS. - ORDENANZA CASCO ANTIGUO CA-U2

2.3 CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 58 DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y DEL ARTÍCULO 173 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

Es importante señalar que las modificaciones que se introducen no suponen afecciones o reducción de suelos públicos o dotacionales.

La letra d) del apartado 3 del artículo 58 de la Ley 5/1999, modificada por la Ley 7/2014 de Medidas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, dice **“La aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, salvo cuando, en actuaciones de regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución.”**

El apartado 1 del artículo 173 del Decreto 22/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 6/2016, dice que

1. Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:

b) En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:

1.º- Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 m² de aumento debe exigirse una reserva de 20 m² de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

2.º- Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 m² para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

2.3.1 JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 58 DE LA LCYL Y DEL ARTÍCULO 173 DEL RUCyL EN LA MODIFICACIÓN AMPLIACIÓN SUELO URBANO SU

La superficie ampliada de Suelo Urbano dentro de la parcela catastral número 09341A503055200000RO es de 574,35 m² divididos de la siguiente manera:

- Suelo Urbano con Ordenanza CA-U2 249,94 m²
- Vial Público 324,41 m²

De acuerdo el artículo 24) Normas particulares para el casco antiguo (CA), la edificabilidad viene dada de acuerdo a las Normas de carácter general de las Normas Subsidiarias Municipales de la localidad:

Artículo 18) Condiciones de aprovechamiento.

18.1) Ocupación: Se permite la total ocupación de las parcelas en suelo urbano, dentro de las alineaciones oficiales con la vía pública, los fondos máximos establecidos y los retranqueos obligatorios a linderos.

18.3) Fondos: Se establece un fondo máximo de 16 metros contados a partir de la alineación de la parcela con la vía pública, salvo en los casos de patios de manzana cuya alineación interior obligatoria se establece en la documentación gráfica de las Normas.

En planta baja podrá ocuparse todo el fondo del solar. No se permite la realización de vuelos, cerrados o abiertos, por detrás del fondo máximo autorizado.

Para el caso de la zona ampliada de Suelo Urbano edificable, la superficie máxima edificable sería la siguiente:

Superficie ampliada de S.U.	249,94 m ²
Planta Baja	Se permite toda la ocupación del solar
Plantas Altas	Fondo máximo de 16 metros.

De acuerdo a la configuración de la ampliación de S.U., es posible la edificación completa de la parcela en dos plantas y, por tanto:

SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	$249,94 \text{ m}^2 \times 2 = 499,88 \text{ m}^2$	$< 500 \text{ m}^2$
-------------------------------------	--	---------------------

La parcela mínima también viene dada por las Normas de carácter general de las Normas Subsidiarias Municipales de Salas de los Infantes:

Artículo 18) Condiciones de aprovechamiento.

18.5) Parcela mínima: La superficie mínima de parcela será de 100 m², en el caso de nueva parcelación. En otros casos se admitirán las parcelas ya existentes.

Para el caso de la zona de Suelo Urbano edificable, el número de parcelas en el que se podría dividir la ampliación de suelo sería:

Superficie ampliada de S.U.	249,94 m ²
Parcela mínima	100 m ²

Y, por tanto:

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	$249,94 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 2$	$< 5 \text{ Viviendas}$
-----------------------------------	--	-------------------------

*La modificación prevista en este documento no tiene como consecuencia un incremento del volumen edificado y del número de viviendas previstas en el conjunto del suelo urbano y urbanizable clasificado en una cuantía que supere el límite establecido en el artículo 173 del RUCyL. Y es por ello que **no es necesaria la previsión de nuevas superficies destinadas a espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas.***

2.3.2 PROPIETARIOS TITULARES DE LA PARCELA CATASTRAL Nº 09341A503055200000RO

De acuerdo a lo determinado en el citado *apartado 1 del artículo 173 del Decreto 22/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*, se hace constar en el expediente los **titulares** de otros derechos reales **sobre la finca afectada con referencia catastral 09341A503055200000RO durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.**

2.4 ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

La presente modificación propuesta de las NN.SS. de Salas de los Infantes no altera su carácter y pese a modificar las determinaciones de ordenación general y resulta de escasa entidad en relación al conjunto del suelo urbano actual, mejorando además la trama viaria existente de acuerdo al *artículo 120.1.b) del RUCyL* y con ello la accesibilidad circulación de vehículos en esta zona de borde de suelo urbano objeto de la modificación.

La citada modificación no modifica el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y suponen además una adaptación tanto a las necesidades propias del municipio como a los requerimientos legislativos de la Normativa Urbanística de rango superior como son la *Ley de Urbanismo de Castilla y León*, el *Reglamento de Urbanismo de Castilla y León* y las *Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos*.

2.5 AFECCIÓN DE LA MODIFICACIÓN A ÁREAS SOMETIDAS A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS

Cumplimiento de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León

Apartado 1 del Artículo 12 La Ordenación del territorio y el urbanismo como prevención de los riesgos (redactado por la disposición final novena de la Ley 19/2010, 22 diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León)

1. Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las **modificaciones** de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, **se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.**

[...]

El objeto del informe sería delimitar, esclarecer y analizar los posibles riesgos, tanto naturales como tecnológicos, a los que puede verse afectados los terrenos objeto de la Modificación Puntual de las NN.SS. de Salas de los Infantes presentada.

En este sentido la modificación no produce cambios en la estructura urbana consolidada sino únicamente una reclasificación de una única parcela incorporándola al Suelo Urbano Consolidado.

Por tanto, **la modificación no se ve afectada por posibles cambios en el comportamiento del medio físico y tecnológico del término municipal a resultas de las determinaciones de planeamiento modificadas, por lo que no es necesario establecer ningún tipo de medidas especiales ante situaciones de riesgo.**

2.6 AFECCIÓN SOBRE EL DESPLIEGE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICAS.

No se ve afectado ningún elemento de las redes públicas de comunicación electrónica.

2.7 AFECCIÓN SOBRE EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

No se ve afectado ningún elemento del patrimonio arqueológico.

2.8 AFECCIÓN SOBRE LA LEY 5/2009, DE RUIDO DE CYL.

No se ve afectado ningún elemento a tener en cuenta respecto de la Ley 5/2009.

- JUSTIFICACIÓN DEL ART. 7 DE LA LEY 5/2009, DE RUIDO DE CYL

El área de intervención de la presente Modificación Puntual no está afectada por ninguna zona de servidumbre acústica por lo que no hay impedimento para conseguir los objetivos de calidad acústica para ruido ambiental aplicables a áreas exteriores.

2.9 INFORME DE SOSTEBILIDAD ECONÓMICA-ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

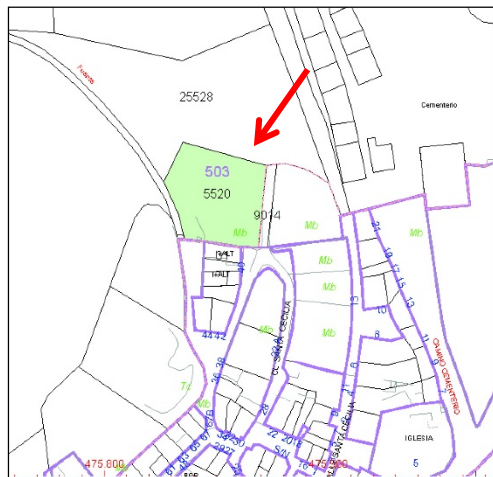
La modificación planteada amplía la posibilidad de edificación en el municipio lo que posibilita sus posibilidades de desarrollo e indirectamente sus condiciones económicas, no estimándose ningún coste para la Hacienda Municipal u otras Haciendas Públicas.

2.10 RESUMEN EJECUTIVO

Se propone la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Salas de los Infantes (Burgos) en el siguiente ámbito:

- **Ampliar la superficie de Suelo Urbano con la reclasificación de Suelo No Urbanizable Común a Suelo Urbano Consolidado** en una superficie de suelo de 574,35 m² (249,94 m² en Suelo Urbano con Ordenanza CA-U2 y el resto, 324,41 m² en Vial Público) en parte de la parcela con referencia catastral **09341A50305520000RO**.

Se suspende el otorgamiento de 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 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 6/2016, en el área donde se altera la clasificación urbanística o la determinación de ordenación a que hace referencia la presente modificación puntual planteada, en decir, en la siguiente parcela:



Polígono 503 Parcela 5520 – Paraje Corralitos, Salas de los Infantes (Burgos)

La suspensión *no afecta a actos del suelo conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión (artículo 156, apartado 3.b) y comenzará al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantendrá de acuerdo al apartado 5 del artículo 156 el RUCyL.*

2.11 CONSIDERACIONES FINALES

La presente Modificación Puntual cumple las determinaciones de la Normativa Urbanística vigente y sus reglamentos de desarrollo, en particular la *Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*. Tras su tramitación y aprobación la Modificación propuesta pasará a formar parte de las determinaciones de las NN.SS. de Salas de los Infantes.

Con la presente memoria y la documentación gráfica adjunta que se acompaña, queda definido este documento para su aprobación.

En Salas de los Infantes, julio de 2024

PROMOTOR –Don Manuel Rojo Blanco

ARQUITECTAS - Mariluz y Alicia García del Hoyo - G. DEL HOYO ARQUITECTOS S.L.P.

