



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

D. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de Salamanca

ACUERDO de 17 de diciembre de 2025, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca, por el que se aprueba definitivamente el plan parcial del sector U.UR-21 de Cabrerizos (Salamanca). Expte.: 23-099.

En la sesión de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo celebrada el 17 de diciembre de 2025, en relación con Plan Parcial del sector U.Ur-21 de Cabrerizos. Promueve: Construcciones Arjol 2000, S.L. (Expte. 23-099), se examinó el contenido del expediente de referencia, en el que constan los siguientes:

ANTECEDENTES

Primero.– Con fecha 21-07-2025 el Ayuntamiento de Cabrerizos remitió el acuerdo de aprobación provisional y una parte de la documentación correspondiente a la tramitación administrativa.

Por este motivo, la sección de urbanismo del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital requirió el día 11-08-2025 al Ayuntamiento para la subsanación de cinco deficiencias entre las que destacaba la repetición del periodo de información pública ajustándose a lo dispuesto en los artículos 155.2.a) y 432 del RUCyL, es decir de dos a tres meses de duración y no únicamente de un mes, así como la presentación de un informe de secretaría debidamente firmado; el certificado municipal informando de la adopción del acuerdo de aprobación inicial; la notificación del acuerdo de aprobación provisional a los organismos informantes y el documento de la Modificación diligenciado conforme a los artículos 155.3 y 160.3 del RUCyL.

El Ayuntamiento respondió el día 01-12-2025, aportando la documentación solicitada, con el fin de continuar su tramitación para la aprobación definitiva.

Segundo.– El objeto de este expediente es tramitar un Plan Parcial [PP] que establezca la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable [SUR] U.Ur-21, de Cabrerizos.

El instrumento de planeamiento general de Cabrerizos son sus Normas Subsidiarias Municipales [NSM], que fueron aprobadas el 30-11-1995 (B.O.C. y L., 12-06-1996). No están adaptadas, por tanto, a la legislación urbanística actual –Ley de Urbanismo de Castilla y León [LUCyL] y su Reglamento [RUCyL]–.

La IV Modificación de las NSM de Cabrerizos, aprobada el 01-04-2003 (B.O.C. y L., 30-06-2003) delimitó tres nuevos sectores de SUR al norte del núcleo de población, los

denominados U.Ur-19, U.Ur-20 y U.Ur-21. Para este último se establecieron las siguientes determinaciones de ordenación general:

Delimitación:	(en planos)
Superficie:	28,96 Ha
Uso predominante:	Residencial
Uso prohibido:	Agropecuario
Edificabilidad máx.:	0,4 m ² /m ²
Densidad población:	10 *-18 Viv/Ha
Ocupación máx.:	50 %
Integración social:	30 % *
Altura máx.:	2p+BC / 7,5 m
Otras:	Asegurar sistemas locales de interés preferente, como vías obligatorias en la ordenación detallada para estructurar la comunicación lateral.

(*) Por aplicación directa del RUCyL

La propuesta de ordenación detallada que se presenta trata de responder a los siguientes objetivos:

«A) Dar continuidad al sector colindante SUUr.8, cuya ordenación general es similar, y que se encuentra ejecutado y consolidado como modelo asentado y acorde al tipo de vivienda demandado en Cabrerizos.

B) Evitar la previsión de desclasificación a suelo rústico común, para el 19-10-2024, conforme a la DT3.c) de la citada Ley 7/2014, de 12 de septiembre.

Para cumplir los citados objetivos se realizan las siguientes propuestas de ordenación:

- 1) Fijar la superficie del sector, así como las superficies de las parcelas incluidas en el mismo, mediante levantamiento topográfico efectuado.
- 2) Ordenar las manzanas, de tal forma que cumplan los condicionantes fijados por la ordenación general, en cuanto al viario:
 - las vías de interés preferente marcadas en el planeamiento general y que son vinculantes.
 - las conexiones con el trazado de calles de la zona consolidada UUr8 ya incluida en casco urbano totalmente consolidado. (...)
- 3) Plantear para las manzanas lucrativas privadas, manzanas de vivienda unifamiliar que es la demandada en el municipio, adaptable a las distintas

tipologías edificatorias (...) se abordan algunas manzanas más grandes que las del SUUr8, a fin de que puedan acoger un mayor número de viviendas en la tipología de vivienda unifamiliar agrupada (...).

4) Resolver la conexión del Sector a las redes de los servicios municipales existentes, a través del SUUr8 colindante.

5) Ubicar los Espacios Libres, en la zona más al sur del sector, a fin de que sirvan además de transición a la compleja topografía existente en dicha zona.

6) Ubicar la reserva de equipamiento en tres manzanas estratégicas, una de ellas de gran extensión.

7) Adaptar las definiciones de la normativa urbanística, a las del planeamiento general vigente.

8) Dejar establecido el ámbito de la gestión urbanística en una sola unidad de actuación, y sin perjuicio de su ulterior división, mediante la correspondiente modificación del plan parcial (Art. 171 RUCYL) a fin de adaptar su correcta ejecución a la demanda concreta de viviendas efectivas.

9) Señalar el plazo para cumplir los deberes urbanísticos, con un amplio margen para su adaptación a la evolución y previsiones del mercado inmobiliario».

La medición topográfica arroja un valor para la superficie total del sector de 288.907 m². La edificabilidad lucrativa total prevista será de 115.563 m², toda ella con uso residencial. El detalle de los datos numéricos de la ordenación, por manzanas, ha quedado plasmado en un cuadro-resumen que se ha incluido en el informe-propuesta del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital.

El cumplimiento de los parámetros de ordenación general del sector se resume como sigue:

Uso: Residencial (viv. unifamiliar ais./par./hil./agrup.)

Edificabilidad total lucrativa: 115.563 m² (0,4 m²/m²)

Densidad población: 463 – 520 viv. (16-18 Viv/Ha)

Edificab. viv. libre [VL]: 80.894 m² (70 %)

Edificab. viv. protegida [VPP]: 34.669 m² (30 %).

Ocupación máx.: 50 %

Altura máx.: 2p+BC / 7,5 m

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

ELP: 17.380 m² (17.334 m²)

EqP: 17.383 m² (17.334 m²)

Aparcamientos públicos: 1.200 (1.155), de las cuales 32 para personas con movilidad reducida.

Se aplican coeficientes de ponderación (1,00 a la VL y 0,592 a la VPP) y se calcula el aprovechamiento medio del sector: $Apm = 0,356086$. Se propone una sola Unidad de Actuación.

La Normativa regula la ordenación detallada establecida por medio de las siguientes ordenanzas:

- RU y RUP Edificación residencial unifamiliar (aislada/pareada/adossada/agrupada).
- EQ-PB Sistema local de equipamiento público.
- EL Sistema local de espacio libre público.
- VI Sistema local de viario público.
- SU Sistema local de servicios urbanos.

En el Título III – Condiciones de urbanización de la Normativa se analizan los distintos servicios urbanos que se implementarán en el sector (red viaria, espacios libres y servicios urbanos de abastecimiento, saneamiento, pluviales, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones).

En los planos PO.3 a PO.13 se han grafiado las principales redes y elementos de tales infraestructuras.

No se declaran usos fuera de ordenación y se establece un plazo máximo de 10 años para cumplir los deberes urbanísticos.

Las determinaciones del PP han quedado plasmadas en la siguiente documentación:

- a) DI-MI Memoria informativa.

Anexo A.1 – Notas registrales.

Anexo A.2 – Acuerdo favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural sobre informe arqueológico.

Anexo A.3 – Orden MAV/416/2024 (Informe ambiental estratégico).

- b) DI-PI Planos de información (6).

- c) DN-MV Memoria vinculante (incluye resumen ejecutivo).

- d) DN-NU Normativa urbanística.

- e) DN-PO Planos de ordenación (14).

- f) DN-EE Estudio económico (incluye informe de sostenibilidad económica).

Cuarto.– El informe del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de fecha 11 de diciembre de 2025, el cual obra íntegro en el expediente de referencia,

indica que no se observan deficiencias relevantes en el documento técnico analizado, constatándose que han sido subsanadas y/o justificadas las apuntadas en su informe previo, por lo que desde el punto de vista técnico, se informa favorablemente el Plan Parcial del sector U.Ur-21 de Cabrerizos.

No obstante, no se ha acreditado la notificación a los organismos informantes y a los interesados en el expediente del certificado del acuerdo de aprobación provisional aprobado por el Pleno de 24-11-2025 (artículo 159.4 del RUCyL).

Por lo expuesto, se propone suspender la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector U.Ur-21 de Cabrerizos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y sus sucesivas modificaciones, Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público y demás disposiciones de general aplicación.

Primero.– La competencia para resolver sobre la aprobación definitiva le corresponde a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca, a tenor de lo dispuesto en los artículos 54, 58 y 138 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de Septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, en el artículo 161 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Segundo.– La tramitación administrativa del expediente se ajusta a lo dispuesto en la LUCYL y en el RUCYL. El Ayuntamiento procedió a la aprobación inicial del documento, sometiéndolo a dos periodos de información pública como consta acreditado en el expediente y en el informe del Servicio Territorial de Movilidad, insertando anuncio en el B.O.C. y L., en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en página web. Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el art 52.4 de la LUCYL y 153 del RUCYL en cuanto a la solicitud de informes sectoriales. Igualmente, el Ayuntamiento ha aprobado provisionalmente el Plan Parcial del sector U.Ur-21 adoptándose el Acuerdo por el Pleno Municipal de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. No obstante, no consta que el acuerdo de aprobación provisional de 24-11-2025 se haya notificado a los organismos que han emitido informes ni a los alegantes.

Tercero.– La Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo a la vista del informe del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital, que de acuerdo con lo actuado en otras ocasiones y a falta sólo de la notificación a los organismos informantes y a los alegantes en el expediente, procedería la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, si bien, quedando pendiente su publicación y entrada en vigor hasta que se acredite la notificación de la aprobación provisional a los organismos informantes, así como a los alegantes al expediente.

Por lo expuesto, la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo acuerda aprobar definitivamente el Plan Parcial del sector U.Ur-21 de Cabrerizos, quedando pendiente la publicación en el B.O.C. y L. y por tanto su entrada en vigor, hasta que se acredite por el Ayuntamiento el cumplimiento de lo previsto en el Art. 159.4 del RUCYL sobre la notificación de la aprobación provisional a los organismos que hayan emitido informe y a quienes hayan presentado alegaciones.

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

El instrumento de planeamiento urbanístico aprobado podrá consultarse íntegramente en la dirección electrónica www.jcyl.es/plau/

(Archivo de Planeamiento Urbanístico), una vez haya sido publicado el presente acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León.

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

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

Salamanca, 20 de enero de 2026.

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

V.º B.º

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