

## D<sup>o</sup> MARÍA ANTONIA ÁLVAREZ- ROBLES SANTOS , SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE CARBAJOSA ( SALAMANCA)

### CERTIFICO:

La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 07/02/2025, adoptó , entre otros , el siguiente **ACUERDO**:

### **QUINTO. APROBACIÓN INICIAL ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SUR-AE-PAS-1 ,PARCELAS P1, P3 Y P4 LOS PAÚLES. EXPED 1263/2024.**

El Sr. Alcalde da el uso de la palabra al Sr Arquitecto Municipal para explicar el punto del orden del día desde el punto de vista técnico. Finalizada la exposición , se da lectura a la propuesta en los siguientes términos.

Se ha presentado Estudio de detalle en el Sector SUR – AE – PAS- 1 “ LOS PAÚLES “ promovido por la sociedades mercantiles “ ALISEDA SERVICIOS DE GESTIÓN INMOBILIARIA S.L.U Y BATUTA GESTIÓN S.L.U “, siendo redactado por , D<sup>o</sup> ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ.

### **Conocidos los siguientes Antecedentes:**

El Plan general de ordenación urbana fue aprobado por ORDEN FYM/181/2017, DE 1 DE MARZO (BOCYL N<sup>o</sup> 54 DE 20-03-2017). En dicho documento, el Solar objeto del presente Estudio de Detalle, en el Sector SUR- SE- PAS- 1 LOS PAÚLES , se clasifica como suelo urbano consolidado dentro del ámbito de aplicación de la Ordenanza “R-9- Residencial Los Paúles ”. EL presente Estudio de Detalle tiene por objeto modificar parte de la ordenación detallada prevista por el PGOU en prevista en el PGOU y que afectan a los parámetros siguientes : la ocupación máxima ( con el incremento del 65 % al 75 % ) y el uso compatible ( se añade la situación “ A “ EDIFICIO EXCLUSIVO )Las parcelas\_afectas son las registrales 75632023TL7376S0001DS, 7563201TL7376S1KS Y 7563204TL7376S0001XS , las cuales se corresponden con las resultantes P1, P3 y P4 del Modificado n.º 2 del Proyecto de Actuación del Plan Parcial del Sector Urm-2 . Dichas parcelas forman una única parcela registral , la n.º 12174 del Registro de la Propiedad n.º 5 de Salamanca .

Se pretende una división en dos zonas diferenciadas , una se destinaría a usos residenciales y comerciales , y la otra exclusivamente a usos residenciales.

### **En base a las siguientes consideraciones jurídicas:**

El Estudio de Detalle es un instrumento de planeamiento de desarrollo que tiene como principal objeto la ordenación detallada del sector u ámbito al que se aplique. Los Estudios de Detalle serán de aplicación en suelo urbano y su objetivo variará dependiendo de si nos encontramos ante suelo urbano consolidado o suelo urbano no consolidado.

En suelo urbano **consolidado** tendrán por objeto modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente



completarla ordenando los volúmenes edificables.

En suelo urbano no consolidado tendrán por objeto establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana o las Normas Urbanísticas Municipales.

También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.

Cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero.

El artículo 157 del RUCYL, en cuanto al trámite ambiental establece “ 1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, así como las modificaciones que afecten a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental. 2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.”

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental establece en su artículo 6.1 que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

## **2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:**



**a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.**

**b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.**

**c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.**

Los Estudios de Detalles deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En particular, y de acuerdo con la remisión efectuada por el artículo 51 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, deberán incluir toda la documentación que señala el artículo 136 del Reglamento de Urbanismo, de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

Asimismo se hará referencia a los siguientes aspectos:

a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

El procedimiento para la aprobación del Estudio de Detalle es el siguiente:

1) Una vez elaborado el planeamiento y dispuesto para su aprobación inicial previamente a la misma el Ayuntamiento debe solicitar, los informes exigidos por la legislación sectorial.

Culminados los trabajos de elaboración del Plan y dispuesto para su aprobación inicial, previamente a la misma y salvo que la legislación sectorial diga lo contrario, el Ayuntamiento debe solicitar los informes señalados en el artículo 3 de 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 de planeamiento urbanístico, con las excepciones previstas en su artículo 4 al referirse este procedimiento a la tramitación de un Estudio de Detalle (instrumento de desarrollo), así:

**a) En todo caso:**

1º Informe de los órganos de la administración de la comunidad autónoma



competentes en materia de urbanismo y ordenación del territorio, que se solicitará: Al centro directivo competente en materia de urbanismo, Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

2º 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, cuando se trate de municipios con población inferior a 20.000 habitantes.

3º Informe de la Agencia de Protección Civil de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Informe preceptivo según el artículo 12.1 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León (en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado). Este informe debe solicitarse tras la aprobación inicial o durante el período de información pública.

4º Informe de la Subdelegación del Gobierno. Informe preceptivo según la disposición adicional segunda de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas (sobre la afección a bienes de dominio público o a servicios públicos de titularidad estatal), el artículo 5.1 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (sobre infraestructuras de transporte y distribución de energía eléctrica y sus zonas de servidumbre), el artículo 5.1 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (sobre infraestructuras de transporte de hidrocarburos y sus zonas de servidumbre), y el artículo 68 del Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural (sobre infraestructuras de transporte de gas natural y sus zonas de servidumbre).

5º Informe de la o de las conferencias hidrográficas sobre cuyas cuencas se extienda el término municipal. Informe preceptivo según el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y el artículo 22.3 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

6º Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Informe preceptivo según el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en relación con la adecuación a dicha Ley y a la normativa sectorial de telecomunicaciones, y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito del planeamiento. De conformidad al artículo 4.c) de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, solo es exigible cuando se afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas **(en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento)**].

7º Informe de la Diputación Provincial. Informe preceptivo según el artículo 153.1.c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y el artículo 16.6 de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

**b) De conformidad con el artículo 4.a) de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, al referirse este procedimiento a la tramitación de un instrumento de desarrollo, el resto de informes sólo son exigibles cuando los elementos citados en cada apartado existan en el ámbito del instrumento de que se trate, o cuando dichos elementos produzcan servidumbres acústicas.**



1º Vías pecuarias, montes, terrenos forestales, espacios naturales protegidos o terrenos incluidos en la Red de Áreas Naturales Protegidas: Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

2º Tramos de carreteras de titularidad de la comunidad autónoma: Informe del Servicio Territorial de Fomento.

3º Instalaciones de interés para la defensa nacional o terrenos incluidos en zonas de interés para la defensa nacional: Informe de la Delegación de Defensa en Castilla y León.

4º 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: Informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento.

5º Tramos de carreteras de titularidad del Estado: Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla León y León Oriental (provincias de Ávila, Burgos, Segovia y Soria) u Occidental (provincias de León, Palencia, Salamanca, Valladolid y Zamora).

6º Aeropuertos de interés general o terrenos incluidos en sus zonas de servicio o sujetos a servidumbres aeronáuticas: Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

7º 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 del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

8º 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: informe de la Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Cultura.

a) Los demás informes que deban ser solicitados por disponerlos así los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento sectorial y planeamiento urbanístico vigentes, en sus correspondientes ámbitos de aplicación.

b) Además, conforme al artículo 6 de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, el Ayuntamiento puede solicitar cualesquiera otros informes que entienda convenientes para poder resolver sobre el expediente de que se trate, en función de las circunstancias particulares del caso.

En materia de integración social de los discapacitados, el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, establece en su artículo 34 que las administraciones competentes en materia de urbanismo deberán considerar, y en su caso incluir, la necesidad de adaptaciones anticipadas de accesibilidad, en los planes municipales de ordenación urbana que formulen o aprueben. De la misma forma, deberá tenerse en cuenta la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, No Discriminación y Accesibilidad Universal de las Personas con Discapacidad. Asimismo téngase en cuenta el artículo 13 de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

En materia de turismo, téngase en cuenta la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León, y con relación al deporte, la Ley 3/2019, de 25 de febrero, de la Actividad Físico-Deportiva de Castilla y León.

En materia de Protección ciudadana, téngase en cuenta el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección ciudadana de Castilla y León.



Asimismo, el órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá, respecto de cuestiones esenciales para la resolución, acordar la solicitud de nuevos informes, incluso complementarios o aclaratorios de los ya emitidos, que deberá solicitar por sí mismo.

Con la solicitud de informe deben adjuntarse un ejemplar del instrumento de planeamiento elaborado en soporte digital así mismo se indicará la página web en la cual se encuentre disponible la documentación del instrumento.

Los informes citados en los artículos anteriores deben solicitarse dentro del siguiente lapso temporal salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga otra cosa, a partir del momento en que un instrumento de planeamiento se encuentre dispuesto para su aprobación inicial según informe emitido por la administración competente para su aprobación inicial o en su defecto por la diputación provincial.

2) Concluidos los trámites anteriores, la Junta de Gobierno Local por delegación el Alcalde procederá, si se estima pertinente, a la aprobación inicial del Estudio de Detalle, según dispone el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

3) A continuación se debe publicar el acuerdo de aprobación inicial por un periodo entre uno y tres meses, en el Boletín Oficial de Castilla y León, en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, y en su página web, o en su defecto, en la página web de la Diputación Provincial. Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo. Asimismo, estará a disposición en la sede electrónica de este Ayuntamiento

La duración del período de información pública será:

a) De dos a tres meses para el planeamiento general y sus revisiones, así como para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental.

b) De uno a tres meses para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico

4) Se notificará personalmente la apertura del trámite de información pública a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

Conforme a los artículos 53 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 156 del Reglamento de Urbanismo, el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico 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, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente. La suspensión de licencias comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantendrá hasta la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, o como máximo durante un año, y una vez finalizada no se repetirá por el mismo motivo hasta pasados cuatro años.

5) Concluido el período de información pública, presentadas las alegaciones e informadas las mismas, el Pleno procederá a la aprobación definitiva del Estudio de



Detalle, con las modificaciones que procedieren, de conformidad con el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Se deberá resolver antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

El acuerdo de aprobación definitiva deberá notificarse al órgano competente de la Comunidad Autónoma, acompañando un ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado, junto con su soporte informático, como condición previa a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva.

El Acuerdo de aprobación definitiva deberá publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León. Como anexo al Acuerdo se publicarán la Memoria vinculante y las normas urbanísticas del instrumento aprobado, entendiendo como tales exclusivamente los documentos escritos de carácter normativo, así mismo, se publicará una relación de todos los demás documentos tanto escritos como gráficos que integren el instrumento aprobado. Asimismo, el acuerdo de aprobación definitiva se publicará en su página Web, o en su defecto, en la página Web de la Diputación Provincial.

### **En cuanto al documento presentado consta de los siguientes documentos:**

Se ha aportado ***memoria*** en la que se justifica la conveniencia del mismo si bien no consta el impacto ambiental del instrumento.

Consta ta de un ***resumen ejecutivo*** donde se indica:

ÁMBITO : Las alteraciones en la ordenación detallada vigente afectan únicamente a la ordenanza “ R-9- Residencial Los Paúles .

PLANO SITUACIÓN ALTERACIONES . En el plano de Ordenación PO-01 – ordenanzas propuestas del documento n.º 4- “ Planos de Ordenación “ queda reflejada la única alteración propuesta.

LA SUSPENSIÓN DE LICENCIAS: De conformidad con lo dispuesto en el art. 53.1 de la LUCyL, una vez acordada la aprobación inicial del Estudio de Detalle se produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas previstas en los apartados a), b), c) y f) del art. 97.1 de la LUCyL, en el ámbito afectado por el Estudio de Detalle. Los efectos de la mencionada suspensión se extinguirán por la aprobación definitiva del Estudio de Detalle que la motiva, y en todo caso por el transcurso de un año desde la aprobación inicial.

En este Estudio de Detalle NO SE MODIFICA, ninguna de las determinaciones sobre Ordenación General establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada. Se justifica este extremo en el CAPÍTULO IV .3 MEMORIA VINCULANTE.

Finalmente se aportan planos de información y de ordenación.

Por todo ello:

Debe remitirse a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad ambiental de la Consejería De Fomento y Medio Ambiente la consulta sobre la evaluación estratégica ambiental.

Deberán solicitarse los informes preceptivos sectoriales una vez que el documento esté dispuesto para su aprobación inicial.

Deberá procederse a la aprobación inicial del mismo por la Junta de Gobierno



Local, por delegación de la Alcaldía, de conformidad con el procedimiento marcado en el presente informe. ( Decreto n.º 2023-1002 , de fecha 04/07/2023)

Por todo ello y visto el informe de los servicios técnicos y el informe de secretaría de fechas 5 de febrero de 2025; La Junta de Gobierno Local en el ejercicio de la competencia delegada mediante Resolución de Alcaldía nº 2023-1002 de fecha 04/07/2023 , apartado SEGUNDO, letra D) 1 , **ACORDÓ:**

**PRIMERO:** La aprobación inicial del estudio de detalle en el Sector SUR- AE- PAS-1 LOS PAÚLES , PARCELAS P1, P3 y P4 promovido por la sociedades mercantiles“ ALISEDA SERVICIOS DE GESTIÓN INMOBILIARIA S.L.U Y BATUTA GESTIÓN S.L.U “, siendo redactado por , Dº ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ.

**SEGUNDO:** Publicar el acuerdo de aprobación inicial por un periodo de un mes en el Boletín Oficial de Castilla y León, en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, y en su página web, quedando el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo. Asimismo, estará a disposición en la sede electrónica de este Ayuntamiento

**TERCERO:** Noticiar personalmente la apertura del trámite de información pública a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

**CUARTO:** Conforme a los artículos 53 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 156 del Reglamento de Urbanismo, 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 el ámbito del estudio de detalle. La suspensión de licencias comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantendrá hasta la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, o como máximo durante un año, y una vez finalizada no se repetirá por el mismo motivo hasta pasados cuatro años.

**QUINTO:** Una vez aprobado inicialmente remítase el documento para la solicitud de Informe de la Agencia de Protección Civil de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

Y para que conste y surta efectos en el expediente de su razón , expido el presente de orden y con el VºBº del Sr. Alcalde , con la salvedad prevista en el artículo 206 del Reglamento de Organización y Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales , aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre .

En Carbajosa de la Sagrada, a la fecha indicada en la diligencia de firma



electrónica.

