

## ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS ADSCRITAS A LA ORDENANZA CC-R2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN  
HILERA DEL PAS-SC-5 SECTOR CAMINO DE LAS CANTERAS DE LAS NORMAS  
URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO DE CUÉLLAR

---

AUTOR DEL ENCARGO: MARÍA JESÚS LÓPEZ SANZ  
RAÚL PABLO SAYALERO ARRANZ

TÉCNICO REDACTOR: ALMUDENA GARCÍA JAQUETE

## INDICE.

1. ACTOS PREVIOS.
  - 1.1 ENCARGO Y OBJETO.
  - 1.2 REDACTOR DEL DOCUMENTO.
  
2. ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN.
  
3. MEMORIA VINCULANTE DEL ESTUDIO DE DETALLE.
  - 3.1 MEMORIA INFORMATIVA.
    - 3.1.1 Introducción.
    - 3.1.2 Condicionantes naturales de la zona.
    - 3.1.3 Edificaciones e infraestructuras existentes.
    - 3.1.4 Información urbanística.
      - 3.1.4.1 Régimen urbanístico de aplicación.
      - 3.1.4.2 Clasificación y calificación urbanística.
  
  - 3.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA
    - 3.2.1 Conveniencia y oportunidad.
    - 3.2.2 Objeto del Estudio de Detalle.
    - 3.2.3 Descripción y justificación de la propuesta.
    - 3.2.4 Relación del Estudio de Detalle propuesto a las disposiciones generales de aplicación de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y de su Reglamento, aprobado por decreto 22/2004, de 29 de enero.
      - 3.2.4.1 Sobre el instrumento de planeamiento de desarrollo afectado.
      - 3.2.4.2 Sobre el Estudio de Detalle del instrumento de planeamiento de desarrollo.
      - 3.2.4.3 Sobre la influencia del Estudio de Detalle propuesto sobre la ordenación del Municipio y del propio sector.
      - 3.2.4.4 Sobre la afección del Estudio de Detalle a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la Administración competente.
  
4. RESUMEN EJECUTIVO.
  
5. NORMATIVA.
  - 5.1 NORMATIVA ACTUAL.
  - 5.2 NORMATIVA MODIFICADA.
  
6. TRAMITACIÓN.

## 1. ACTOS PREVIOS.

### 1.1. ENCARGO Y OBJETO.

Se realiza el presente trabajo por encargo de D. Raúl Pablo Sayalero Arranz, con DNI nº 12373716-S y Dña. María Jesús López Sanz, con DNI nº 70234663-T, como propietarios de la parcela situada en la parcela CC-R2-18 (catastral 9950306UL8895S0001AU) del PAS-SC-5 Sector Camino de las Canteras de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales del término municipal de Cuéllar (Segovia), con el fin de determinar el Estudio de Detalle del citado PAS-SC-5 Sector Camino de las Canteras, necesario para posibilitar la variación de alguna de las determinaciones de ordenación detallada que posteriormente se explicarán.

### 1.2. REDACTOR DEL DOCUMENTO.

El técnico redactor de este documento es Dña. Almudena García Jaquete, arquitecto colegiado nº 3151, del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León-Este, con domicilio profesional en c/ Acibelas, 3, 3º A, en Valladolid.

## 2. ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN.

El ordenamiento jurídico urbanístico actual está formalmente integrado por las siguientes normas:

### NORMATIVA ESTATAL

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, modificado por Reales Decretos Leyes 8/2011, de 1 de julio, y 20/2011, de 30 de diciembre.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
- R.D.1093/1997, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

### NORMATIVA AUTONÓMICA

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, modificada por Ley 13/2003, de 23 de diciembre, 9/2004, de 28 de diciembre, 13/2005, de 27 de diciembre, 14/2006, de 4 de diciembre, y 3/2010, de 26 de marzo.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, 13/2003, de 23 de diciembre, 13/2005, de 27 de diciembre, 9/2007, de 27 de diciembre, 4/2008, de 15 de septiembre, 17/2008, de 23 de diciembre, 9/2010, de 30 de agosto, 19/2010, de 22 de diciembre y 1/2012, de 28 de febrero.

- Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por Decretos 99/2005, de 22 de diciembre, 68/2006, de 5 de octubre, 6/2008, de 24 de enero y 45/2009, de 9 de julio.
- Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).
- Orden MAM/1357/2008 de la Consejería de Medioambiente, de 21 de julio, por la que se determina qué tipo de modificaciones de planeamiento general han de someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006 de 28 de abril.
- Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Ley 12/2002, de 11 julio 2002, del Patrimonio Cultural de Castilla y León y Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Ley 3/1998 de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, y Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

### **3. MEMORIA VINCULANTE DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

#### **3.1. MEMORIA INFORMATIVA.**

##### **3.1.1. Introducción.**

El Estudio de Detalle que se propone y que se desarrolla en los apartados siguientes se debe entender como un reajuste de un determinado planeamiento de desarrollo delimitado en las vigentes Normas Urbanísticas Municipales - el PAS-SC-5 Sector Camino de las Canteras – consistente en la flexibilización de tres condiciones concretas, relativas en general a las parcelas adscritas a la Ordenanza R2-CC Residencial Unifamiliar en Hilera y en particular a las parcelas de borde denominadas CC-R2. 1, 2, 3, 5, 6, 8, 13, 15, 16, 18, 19, 20b (resto finca matriz), 21, 23 y 24 (catastrales 99519-01, 99519-02, 00514-25, 00514-27, 00514-24, 00514-19, 99503-03, 99503-01, 99503-04, 99503-06, 99503-10, 99503-08, 99503-11, 99503-13 y 99515-16), como son la flexibilización de las alineaciones obligatorias de los extremos esas las parcelas de borde, una ligera ampliación de la dimensión del ancho de la puerta de acceso al garaje y de la altura máxima de la edificación.

##### **3.1.2. Condicionantes naturales de la zona.**

La zona objeto del estudio de detalle es de una topografía prácticamente plana. No existen elementos naturales que afecten o distorsionen la urbanización propuesta.

##### **3.1.3. Edificaciones e infraestructura existentes.**

En la actualidad están finalizadas las obras de urbanización y, por tanto, cuentan con todos los servicios urbanísticos.

**Edificaciones:**

En la actualidad hay edificaciones existentes.

**Infraestructura Existente:**

Las instalaciones con las que cuentan la urbanización son los siguientes:

- Saneamiento.
- Electricidad y alumbrado público.
- Abastecimiento de agua.
- Acceso rodado.
- Red de telefonía.

**3.1.4. Información urbanística.****3.1.4.1. Régimen urbanístico de aplicación.**

El régimen urbanístico de aplicación es el derivado de las Normas Urbanísticas Municipales del Término de Cuéllar, aprobadas definitivamente por la comisión Provincial de Urbanismo de Segovia con fecha de 5 de mayo de 2011, (BOCYL nº 125 de 29 de junio de 2011), documento donde el Plan Parcial Camino de las Canteras se identifica como área de Planeamiento Asumido de Desarrollo Sin Culminar número 5 (PAS- SC-5).

Las Normas Urbanísticas incluyen la ficha donde se reflejan las condiciones particulares del PAS-SC-5 Sector Camino de las Canteras:

**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUÉLLAR****FICHA DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO ASUMIDO DE DESARROLLO SIN CULMINAR PAS-SC-5**

DENOMINACIÓN:	<b>CAMINO DE LAS CANTERAS</b>	<b>NÚMERO: 5</b>
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>PLAN PARCIAL</b>	
FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA:	<b>21-03-2002</b>	
VIGENCIA DEL DOCUMENTO:	<b>TOTAL</b>	
GRADO DE DESARROLLO DE GESTIÓN URBANÍSTICA:	<b>PROYECTO DE ACTUACIÓN: DECRETO 823/2007 (14.08.07)</b>	

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ):	<b>46.520,10</b>
EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN USOS PRIVADOS (m <sup>2</sup> C/Ha):	<b>LA QUE SE DERIVE DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.</b>
DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN (viv/Ha):	<b>LA QUE SE DERIVE DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.</b>
USO PREDOMINANTE:	<b>RESIDENCIAL</b>
USO PROHIBIDO:	<b>INDUSTRIAL</b>

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

SE ASUMEN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA INCLUIDAS EN EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR CAMINO DE LAS CANTERAS, QUE SE DAN POR REPRODUCIDAS.

### **3.1.4.2. Clasificación y calificación urbanística.**

Los terrenos que conforman el PAS-SC-5 Sector Camino de las Canteras poseen según la legislación vigente la clasificación de suelo urbano no consolidado desde la aprobación definitiva del Plan Parcial acaecida con fecha 29 de octubre de 2001 por acuerdo de la C.T.U. de Segovia.

Como ya ha sido apuntado en el apartado de antecedentes, la gestión urbanística ya ha sido realizada, tras la aprobación definitiva de los correspondientes Proyectos de Actuación y Urbanización.

En cuanto a la calificación urbanística, las parcelas sobre las que se proponen modificaciones están adscritas a la Ordenanza R2 Camino de las Canteras, Residencial Unifamiliar en Hilera, redactada específicamente para el sector Plan Parcial Camino de las Canteras.

Por efecto de la recepción total de las obras de urbanización, desde el 13 de febrero de 2014, las parcelas de referencia tienen la condición de solar, lo que implica su clasificación como suelo urbano consolidado.

## 3.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 3.2.1. Conveniencia y oportunidad. Interés público.

Como se ha dicho anteriormente, con fecha 21 de marzo de 2002 se aprueba el documento urbanístico del citado PAS-SC-5 Sector Camino de las Canteras, que afecta a un determinado sector del municipio de Cuéllar.

Transcurrido un tiempo desde su aprobación, y una vez que ha tomado forma dicho PAS-SC-5 Sector Camino de las Canteras, se van presentando proyectos en el Ayuntamiento. Es en este momento en el que se aprecian pequeños ajustes que se pueden proponer al planeamiento con el fin de adecuarlo a la realidad que demanda la puesta en práctica del proceso proyectual y edificatorio.

Es por ello que se plantea, en este momento, el presente documento de Estudio de Detalle del PAS-SC-5 Sector Camino de las Canteras de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar con el fin de modificar los parámetros que se detallan más adelante.

La conveniencia de la tramitación del Estudio de Detalle que se desarrolla en el presente documento se encuentra, a nivel general, en la mejora de las condiciones de la edificación resultante en lo que se refiere al aprovechamiento bajo cubierta de las viviendas, lo cual se presupone de interés público general para el desarrollo del Sector.

A nivel particular y con carácter singular, se propone una mejor adaptación a las condiciones de accesibilidad, concretamente de la vivienda proyectada en la parcela CC-R2-18 (catastral 9950306UL8895S0001AU), ya que con las modificaciones propuestas se pretende dotar a la citada vivienda de un acceso rodado al sótano de la misma con un vehículo adaptado para minusválidos, siendo éste necesario para los usuarios de la vivienda, debido a la situación particular de la promotora, María Jesús López Sanz, que padece una limitación motora.

El interés público de esta modificación de carácter particular radica en la obligación de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad.

En la Constitución Española se contienen distintos mandatos dirigidos a los Poderes Públicos que, unas veces de forma genérica, otras de forma explícita y singularizada, establecen como objetivo prioritario de su actividad el de mejorar la calidad de vida de la población, especialmente de las personas con algún tipo de discapacidad o de limitación, como una manifestación del principio de igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de las obligaciones. Así, en su artículo 49 se dispone la necesidad de realizar una política de integración de las personas con discapacidad física, sensorial y psíquica, lo cual no sólo exige la adopción de medidas de prevención, tratamiento y rehabilitación sino que también pasa inexcusablemente por asegurar el disfrute de los derechos individuales y colectivos precisos para el desenvolvimiento autónomo de las personas en los distintos medios, vivienda, servicios

públicos, entorno urbano y en todos en los que desarrollan sus actividades laborales, sociales, culturales, deportivas, y en general la actividad humana en sus múltiples vertientes.

Se trata en definitiva de positivizar el derecho de todos a disfrutar de un entorno accesible, con igualdad de condiciones y sin impedimentos discriminatorios, lo que implica no sólo la adaptación del mobiliario urbano y de la edificación, sino, además, modificaciones técnicas en el transporte en la comunicación y en la propia configuración de todo el entorno urbano.

A tal respecto debe tenerse en cuenta que no es un sector concreto y delimitado de la población el destinatario y posible beneficiario de los derechos y las medidas de fomento previstas en el texto de la Ley 3/1998 de Accesibilidad de Castilla y León sino que, según la definición que se da en la misma, la situación de discapacidad o de movilidad reducida es una situación que en mayor o menor medida, antes o después, es susceptible de afectar a la práctica totalidad de la población. A título de simple ejemplo conviene no olvidar la proporción de personas mayores existentes en Castilla y León, a las cuales esta Ley está también indudablemente dirigida.

Por todo ello, el fomentar y proteger la accesibilidad es el objetivo prioritario para hacer posible el normal desenvolvimiento de las personas y su integración real en la sociedad.

Según lo expuesto en el Artículo 1 "Objeto", de la citada Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras, *"Las Administraciones Públicas de Castilla y León, así como los organismos públicos y privados afectados por esta Ley, serán los responsables de la consecución del objetivo propuesto"*.

Se entiende que la situación actual de la Normativa, aprobada en 2002, ha de permitir ligeras modificaciones que ajusten lo establecido a las necesidades reales del municipio y de sus habitantes.

Este sería el caso, ya que estamos hablando de unas modificaciones no sustanciales.

Además, este documento se redacta tras haber cambiado pareceres con el Ayuntamiento, el cual manifiesta su conformidad a lo expuesto en este documento.



### 3.2.2. Objeto del Estudio de Detalle.

El objeto del presente documento es modificar tres de los parámetros de ordenación detallados del PAS-SC-5 Sector Camino de las Canteras. Tal y como señala la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006 sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, aprobada por Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, nos encontraríamos en un Estudio de Detalle Caso 1, puesto que tiene por objeto "completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado y en los sectores de suelo urbano no consolidado donde ya estuviera establecida la ordenación detallada, bien por el planeamiento general o por un instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad".

Efectivamente, en la ordenación del PAS-SC-5 Sector Camino de las Canteras se dan las dos circunstancias. Por un lado, las Normas Urbanísticas Municipales y por otro el Plan Parcial que asigna espacialmente los usos y define las condiciones de implantación del edificio en la parcela.

Las modificaciones que se proponen son, pues, las siguientes:

Con carácter general para las parcelas adscritas a la Ordenanza R2-CC Residencial Unifamiliar en Hilera del PAS-SC-5 Sector Camino de las Canteras:

1. *Modificación del artículo 87.1 de la Normativa del citado Plan Parcial, perteneciente a la Ordenanza R2-CC Residencia Unifamiliar en Hilera, de modo que la altura máxima pase de 7,00 metros a 7,50 metros, asumiendo la solución adoptada por la Ordenanza genérica R2 de las vigentes NUM.*

Con carácter singular para las parcelas CC-R2. 1, 2, 3, 5, 6, 8, 13, 15, 16, 18, 19, 20b (resto finca matriz), 21, 23 y 24 (catastrales 99519-01, 99519-02, 00514-25, 00514-27, 00514-24, 00514-19, 99503-03, 99503-01, 99503-04, 99503-06, 99503-10, 99503-08, 99503-11, 99503-13 y 99515-16), esto es, las parcelas extremas de las hileras residenciales que dan a la calle Cristo de San Gil, calle Bolivia, calle Canteras, calle Venezuela y carretera de Bahabon, según se refleja en planos adjuntos:

2. *Modificar la alineación que afecta a los paramentos extremos de las parcelas extremas de las hileras, CC-R2. 1, 2, 3, 5, 6, 8, 13, 15, 16, 18, 19, 20b, 21, 23 y 24, de manera que las áreas de movimiento de la edificación en dichas parcelas tengan el carácter de máximas y no de obligatorias, pudiendo formalizar un ángulo de 90° respecto de la alineación oficial de la fachada principal.*
3. *Modificar, del artículo 94.2, la dimensión del ancho de la puerta de acceso al garaje y la rampa en la zona de retranqueo lateral, de modo que la anchura máxima de 3,00 m ahora vigente, se pase a los 4,00 m en caso acreditarse la existencia de algún miembro de la unidad familiar con algún tipo de discapacidad o de limitación.*

Es necesario dejar constancia de que el presente documento se redacta respetando las determinaciones de ordenación general establecidas en las NUM. No se pretende, en ningún caso, alterar las determinaciones fundamentales fijadas en planeamiento vigente.

### 3.2.3. Descripción y justificación de la propuesta

La descripción y justificación de las propuestas de modificación del PAS-SC-5 Sector Camino de las Canteras son las siguientes:

1. Con carácter general para las parcelas adscritas a la Ordenanza R2-CC Residencial Unifamiliar en Hilera del PAS-SC-5 Sector Camino de las Canteras, proponemos modificar el artículo 87.1, de modo que la limitación de altura que ahora es de **7,00 metros** pase a ser de **7,50 metros**. Entendemos que no es una modificación muy sustancial y que beneficiaría a los propietarios, ya que pudiendo dar un uso legar al bajocubierta, como se dispone en el artículo 92, del PAS-SC-5 Sector Camino de las Canteras, ese incremento les supondría un aprovechamiento mucho más ventajoso. La propuesta de esta nueva cota, es por otra parte, una dimensión muy común en normativas de otros municipios para este tipo de viviendas y para alturas de 2 plantas.
2. Con carácter singular para las parcelas de esquina y final de hilera CC-R2. 1, 2, 3, 5, 6, 8, 13, 15, 16, 18, 19, 20b, 21, 23 y 24, reflejadas en planos adjuntos, se propone modificar la alineación y la normativa en los siguientes términos:
  - a. Según el plano P3 del PAS-SC-5 ahora vigente, las alineaciones obligatorias de los paramentos extremos de las citadas parcelas, forman unos **ángulos ligeramente superiores o inferiores a los 90º**, según los casos, respecto de la alineación de la fachada principal. Proponemos que estas alineaciones **pasen tener el carácter de máximas con el fin de poder formalizar ángulos de 90º de manera voluntaria**. Proponemos, por tanto, que la nomenclatura **AO (Alineación Obligatoria)** se sustituye por **AM (Alineación Máxima)** en los paramentos extremos de dichas parcelas, de manera que las áreas de movimiento de la edificación en dichas parcelas tengan el carácter de máximas y no de obligatorias, pudiendo formalizar voluntariamente un ángulo de 90º respecto de la alineación oficial de la fachada principal. (Ver planos).

Esta posibilidad facilitaría enormemente la ejecución de los encuentros entre las fachadas principal y lateral, ya que los encuentros en ángulos que difieren tan poco de la perpendicularidad complican enormemente la ejecución material. Esta modificación favorece la funcionalidad de los espacios vivideros, al generar encuentros ortogonales entre paramentos. Además permite que los accesos laterales a la parte posterior de las parcelas tenga una ligera amplitud.

Además, con esta medida se intenta permitir la posibilidad de que, para el caso particular de la parcela CC-R2-18, por las razones de accesibilidad expuestas al respecto en apartados anteriores, puedan hacer el acceso a la parte posterior de su parcela de manera más amplia, dejando una rampa de 4 metros de anchura.

- b. Se propone modificar, del artículo 94.2, la dimensión del ancho de la puerta de acceso al garaje, de modo que la anchura máxima de 3,00 m ahora vigente, se pase a los 4,00 m. La propuesta de ampliar esta cota, responde a la búsqueda de mejores condiciones de accesibilidad a las parcelas en esquina para vehículos utilizados por personas con algún tipo de problema de movilidad, para lo cual se propone la exigencia, inexcusable, de acreditar en la solicitud de la licencia de edificación la existencia de un miembro de la unidad familiar con algún tipo de discapacidad o de limitación.

### **3.2.4. Relación del Estudio de Detalle propuesto a las disposiciones generales de aplicación de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y de su Reglamento, aprobado por decreto 22/2004, de 29 de enero.**

#### **3.2.4.1. Sobre el instrumento de planeamiento de desarrollo afectado.**

El PAS-SC-5 Sector Camino de las Canteras se encuentra adaptado a la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León pero no a su Reglamento, por evidentes razones de índole temporal.

Al amparo del Decreto 45/2009, de 9 julio, por el que se Modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero de 2004, que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deberán ajustarse a lo previsto en la legislación regional en materia de urbanismo, tal y como se explica en los apartados posteriores.

En el Artículo 33 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León se establece el concepto de planeamiento urbanístico como el conjunto de instrumentos establecidos en esta Ley para la ordenación del uso del suelo y el establecimiento de las condiciones para su transformación o conservación. Según su objeto y su ámbito de aplicación, se distinguen el planeamiento general y el planeamiento de desarrollo.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo, entre ellos los Estudios de Detalle, tienen como objeto establecer la ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos a los que se apliquen.

Según el artículo 131 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los Estudios de Detalle son los instrumentos de

planeamiento de desarrollo adecuados para concretar, completar o modificar la ordenación detallada en suelo urbano.

### **3.2.4.2. Sobre el Estudio de Detalle del instrumento de planeamiento de desarrollo**

El presente Estudio de Detalle del vigente PAS-SC-5 Sector Camino de las Canteras contiene las determinaciones y la documentación necesarias para el fin específico que se redacta.

Asimismo, al amparo del artículo 169.3.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se entiende que contiene los documentos necesarios que reflejan suficientemente las determinaciones y en especial los cambios introducidos, incluyendo el presente apartado 4. Memoria Vinculante donde se exponen los siguientes aspectos:

- 1.- La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
- 2.- La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
- 3.- El análisis de la influencia de la modificación sobre la ordenación general vigente y la del propio sector.

Asimismo, se debe indicar que la modificación propuesta no activa los mecanismos expuestos en los apartados c) y d) del artículo 58.3 de la LUCYL por cuanto su objeto no se vincula con una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres ni se produce un aumento del volumen edificable o de la densidad de población.

Efectivamente, el artículo 173 del RUCyL establece los dos parámetros que pasan a ser analizados a continuación:

#### **El volumen edificable**

La letra b) del citado artículo asimila dicho concepto con "la superficie edificable con destino privado", o lo que es lo mismo, el aprovechamiento lucrativo. Para el ámbito del Estudio de Detalle, esto es, el sector Camino de las Canteras, el aprovechamiento viene cuantificado en 22.265,24 m<sup>2</sup>c materializables ( no ponderados) para el conjunto de las parcelas adscritas a la Ordenanza CC-R2 Residencial Unifamiliar en hilera por el Plan Parcial aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia de fecha 21 de marzo de 2002, instrumento de desarrollo que cumplía los requerimientos de la LUCyL en cuanto a densidad máxima edificatoria y que sirvió de pauta para que el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación del sector – aprobado por decreto de Alcaldía número 823 de fecha 14 de agosto de 2007 - distribuyera ese aprovechamiento entre las parcelas resultantes.

Por tanto, puesto que el Estudio de Detalle no varía las determinaciones de ordenación relativas al aprovechamiento – manteniendo el aprovechamiento de 22.265,24 m<sup>2</sup>c materializables ( no ponderados) para el conjunto de las parcelas del sector adscritas a la Ordenanza CC-R2 Residencial Unifamiliar en hilera - se puede afirmar que no existe aumento del volumen

edificable en el sector, pudiendo las parcelas resultantes formalizar dicho aprovechamiento preexistente- y no otro superior- en función de las nuevas condiciones que se pretenden aprobar.

### **El número de viviendas**

Una vez más, fue el Plan Parcial del sector Camino de las Canteras el documento que fijó la densidad humana en 29,87 viviendas por hectárea, lo que arrojó un total de 139 viviendas que el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación del sector repartió – dentro del proceso de equidistribución- entre las parcelas resultantes. Esas condiciones se mantienen en la actualidad.

Es por ello que el Estudio de Detalle presentado no modifica el número de viviendas y, por tanto, no se produce el aumento de la densidad de población.

Por último, y analizando por elevación la modificación de planeamiento como mecanismo para adaptar o corregir una realidad concreta a determinadas necesidades es oportuno realizar una serie de consideraciones.

Amparada en la legislación vigente – artículo 58 de la Ley 5/1999 -, la facultad de modificar el planeamiento urbanístico es inherente a la función planificadora, entendiéndola como algo dinámico y con obligación de adaptarse a las exigencias cambiantes de la realidad del modo más adecuado al interés social.

Asimismo, la jurisprudencia ha reconocido en el ius variando el mecanismo idóneo para asumir los nuevos requerimientos sociales, no sólo en su aspecto cuantitativo o demográfico, sino desde el cualitativo que se vincula con las expectativas, a menudo cambiantes, de los grupos sociales.

### **3.2.4.3. Sobre la influencia del Estudio de Detalle propuesto sobre la ordenación del Municipio y del propio sector.**

En cumplimiento de lo establecido por el artículo 58.2 de la LUCYL y por el 169.3 del RUCYL, resulta indispensable analizar la influencia de la modificación propuesta sobre la ordenación del Municipio y del propio sector.

Las dos modificaciones propuestas a nivel particular carecen de influencia alguna sobre la ordenación del municipio y del propio sector, ya que son variaciones puntuales y muy poco significativas respecto a los parámetros determinados por el planeamiento existente.

Respecto a la modificación propuesta a nivel general de la altura de la edificación, entendemos que no es una modificación muy sustancial y que beneficiaría a los propietarios, ya que pudiendo dar un uso legal al bajocubierta, como se dispone en el artículo 92 del PAS-SC-5 Sector Camino de las Canteras, ese incremento les supondría un aprovechamiento mucho más

ventajoso. La propuesta de esta nueva cota, es por otra parte, una dimensión muy común en normativas de otros municipios para este tipo de viviendas y para alturas de 2 plantas.

**3.2.4.4. Sobre la afección del Estudio de Detalle a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la Administración competente.**

El presente Estudio de Detalle no afecta a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la Administración competente para la protección de cada riesgo, no precisándose el informe previo de la Agencia de Protección Civil, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011 sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

## 4. RESUMEN EJECUTIVO (según artículo 136 del RUCYL)

### 4.1. Delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente

La delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente es la correspondiente a la totalidad de las parcelas adscritas a la Ordenanza R2-CC Residencial Unifamiliar en Hilera del PAS-SC-5 "Sector Camino de las Canteras" de las NUM de Cuéllar.

Su delimitación es la que se recoge en la documentación gráfica adjunta al presente documento.

### 4.2. Ámbito en el que se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas

El ámbito en el que se suspende el otorgamiento de determinadas licencias urbanísticas resulta ser el correspondiente a la totalidad de las parcelas adscritas a la Ordenanza R2-CC Residencial Unifamiliar en Hilera del PAS-SC-5 "Sector Camino de las Canteras" de las NUM de Cuéllar.

### 4.3. Duración de la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas

La duración de la suspensión alcanzará desde la publicación oficial del acuerdo que la produce hasta la entrada en vigor del presente Estudio de Detalle que la motivó, ó como máximo durante 1 año por tratarse de un instrumento de planeamiento de desarrollo, de acuerdo a lo establecido por el artículo 156.5 del RUCyL.

## 5. NORMATIVA.

### 5.1. NORMATIVA ACTUAL.

El PAS-SC-5 Sector Camino de las Canteras de las Normas Urbanísticas Municipales del término municipal de Cuéllar establece –Documento V. Ordenanzas Regulatoras, Título III. Normas de Edificación, Capítulo IV. Condiciones Particulares de cada zona, Sección 1ª – la Ordenanza R2 Camino de las Canteras, Residencial Unifamiliar en Hilera.

El articulado afectado es el que se refleja, textualmente, a continuación:

### SECCIÓN 1ª: Ordenanza R2-CC Residencial Unifamiliar en Hilera del PAS-SC-5 Camino de las Canteras

#### Artículo 85. Parcela

1. La parcela mínima asociada a cada edificio independiente, tendrá al menos las siguientes dimensiones mínimas: 110 m<sup>2</sup>, 5,5 m de frente y 14 m de fondo.
2. Las parcelas en esquina deberán observar, además, el retranqueo lateral que se refleja en la documentación gráfica.

#### Artículo 87. Alturas

1. La altura máxima de la edificación será de dos plantas (baja más una), de 7,00 m en la banda edificable.
2. La altura máxima se medirá en la rasante generada en el punto medio de cada fachada.

#### Artículo 94. Vallados

1. Cada tramo tendrá una altura media máxima 220 cm, con un máximo 50% de superficie opaca o de fábrica, el resto deberá resolverse a base de verjas u otros materiales transparentes, pudiéndose trasdosar interiormente con barreras visuales vegetales. En ningún punto la altura será superior a 2,50 m.
2. La puerta de acceso a garaje desde el exterior será pareada y de una anchura máxima de 3,00 m.
3. Con el fin de preservar el número de plazas de aparcamiento previstas en la vía pública, cada proyecto incluirá un estudio particular debiéndose observar en él la garantía de conservación de las plazas de aparcamiento numeradas en la hilera donde sitúen. De cualquier forma puesto que el presente plan Parcial contempla el pareado de los garajes para posibilitar el número de plazas de aparcamiento preceptivo, habrán de tenerse las siguientes normas:
  - a) La primera vivienda de la hilera deberá de formalizar obligatoriamente garaje en una de las dos esquinas.
  - b) La segunda vivienda de la hilera linderera a la primera, deberá formalizar el garaje adosado al existente (si fuera ese el lado de conexión) o en la esquina opuesta en el caso contrario.
  - c) En el caso de proyecto unitario de varias unidades, la metodología de inicio será como la reflejada en los apartados a) y b) para luego continuar pareando.



De cualquier modo, el Proyecto de Actuación reflejará la parcelación definitiva, debiendo tener en cuenta el problema suscitado por los apartamientos y plantear la solución definitiva.

4. Se prohíbe la formalización de puertas de acceso peatonal o rodada a las parcelas de esquina de las zonas R2-1, R2-2, R2-3, R2-4, R2-5, R2-6, a través de las calles que no configuren la hilera.

## 5.2. NORMATIVA MODIFICADA.

La Ordenanza R2 Camino de las Canteras, Residencial Unifamiliar en Hilera presentará, en su configuración modificada, el siguiente articulado:

(Nota: los únicos artículos que se modifican y por tanto se reflejan en el presente documento son el 85.2, el 87.1 y el 94.2. La modificación del artículo 85.2 afecta además a la documentación gráfica del PAS-SC-5 Sector Camino de las Canteras (ver Planos).

### SECCIÓN 1ª: Ordenanza R2-CC Residencial Unifamiliar en Hilera del PAS-SC-5 Camino de las Canteras

#### Artículo 85. Parcela

1. La parcela mínima asociada a cada edificio independiente, tendrá al menos las siguientes dimensiones mínimas: 110 m<sup>2</sup>, 5,5 m de frente y 14 m de fondo.

2. Las parcelas en esquina deberán observar, además, el retranqueo lateral que se refleja en la documentación gráfica.

Con carácter excepcional y debido a las especiales condiciones geométricas de las parcelas CC-R2. 1, 2, 3, 5, 6, 8, 13, 15, 16, 18, 19, 20b, 21, 23 y 24, las alineaciones interiores -que se señalen gráficamente- de las áreas de movimiento de la edificación que se vuelcan a la calle Cristo de San Gil, calle Bolivia, calle Canteras, calle Venezuela y carretera de Bahabon, tendrán el carácter de máximas y no de obligatorias, pudiendo formalizar un ángulo de 90° respecto de la alineación oficial de la fachada principal.

#### Artículo 87. Alturas

1. La altura máxima de la edificación será de dos plantas (baja más una), de 7,50 m en la banda edificable.

2. La altura máxima se medirá en la rasante generada en el punto medio de cada fachada.

#### Artículo 94. Vallados

1. Cada tramo tendrá una altura media máxima 220 cm, con un máximo 50% de superficie opaca o de fábrica, el resto deberá resolverse a base de verjas u otros materiales transparentes, pudiéndose trasdosar interiormente con barreras visuales vegetales. En ningún punto la altura será superior a 2,50 m.

2. La puerta de acceso a garaje desde el exterior será pareada y de una anchura máxima de 3,00 m.

Con carácter excepcional para las parcelas de esquina y final de hilera CC-R2. 1, 2, 3, 5, 6, 8, 13, 15, 16, 18, 19, 20b, 21, 23 y 24 y debido a las especiales condiciones de accesibilidad y movilidad que se requieren para los usuarios con algún tipo de discapacidad o de limitación, se posibilita el acceso al garaje situado en el interior de la parcela a través del espacio de retranqueo lateral, pudiendo ser formalizado un acceso con un ancho de hasta 4,00 m, siempre que se acredite en la solicitud de la licencia de edificación la existencia de un miembro de la unidad familiar con algún tipo de discapacidad o de limitación.

3. Con el fin de preservar el número de plazas de aparcamiento previstas en la vía pública, cada proyecto incluirá un estudio particular debiéndose observar en él la garantía de conservación de las plazas de aparcamiento numeradas en la hilera donde sitúen. De cualquier forma puesto que el presente plan Parcial contempla el

pareado de los garajes para posibilitar el número de plazas de aparcamiento preceptivo, habrán de tenerse las siguientes normas:

- a) La primera vivienda de la hilera deberá de formalizar obligatoriamente garaje en una de las dos esquinas.
- b) La segunda vivienda de la hilera lindera a la primera, deberá formalizar el garaje adosado al existente (si fuera ese el lado de conexión) o en la esquina opuesta en el caso contrario.
- c) En el caso de proyecto unitario de varias unidades, la metodología de inicio será como la reflejada en los apartados a) y b) para luego continuar pareando.

De cualquier modo, el Proyecto de Actuación reflejará la parcelación definitiva, debiendo tener en cuenta el problema suscitado por los apartamientos y plantear la solución definitiva.

4. Se prohíbe la formalización de puertas de acceso peatonal o rodada a las parcelas de esquina de las zonas R2-1, R2-2, R2-3, R2-4, R2-5, R2-6, a través de las calles que no configuren la hilera.

## 6. TRAMITACIÓN.

Se observarán las normas de tramitación que prescribe la legislación regional vidente en materia de urbanismo, relativos a la remisión de documentación a los organismos competentes, aprobación inicial, urbanismo, relativos a la remisión de documentación a los organismos competentes, aprobación inicial, publicación y posibilidad de apertura de un nuevo periodo de información pública en función de la envergadura de los cambios que pudieran proceder.

Valladolid, 22 de Diciembre de 2014

PROMOTOR

ARQUITECTO

RAÚL PABLO SAYALERO ARRANZ

MARÍA JESÚS LÓPEZ SANZ

ALMUDENA GARCÍA JAQUETE