

INDICE**DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA****I.- ACTOS PREVIOS**

- I.1. Encargo y objeto
- I.2. Equipo redactor

II.- ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN**III.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

- III.1. Régimen urbanístico de aplicación
- III.2. Clasificación y calificación urbanística

IV.- DESCRIPCIÓN DEL AMBITO

- IV.1. Descripción del ámbito
- IV.2. Estructura de la propiedad e identificación de los terrenos afectados

V.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL**ANEJOS A LA MEMORIA INFORMATIVA**

ANEJO 1. Documentación fotográfica

ANEJO 2. Documentación de las parcelas afectadas: Certificación catastral

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE**I.- OBJETO.****II.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.****III.- REGIMEN URBANISTICO. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.**

- III.1. Determinaciones de ordenación general.
- III.2. Determinaciones de ordenación detallada.

IV.-RELACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE CON LAS DISPOSICIONES GENERALES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y DE SU REGLAMENTO.

- V.1. Sobre el instrumento de planeamiento afectado
- V.2. Sobre la ordenación urbana.
- V.3. Sobre la sostenibilidad y la protección del medio ambiente.
- V.4. Sobre la protección del patrimonio cultural.
- V.5. Sobre la calidad urbana y la cohesión social.
- V.6. Sobre la modificación del instrumento de planeamiento de desarrollo.
- V.7. Sobre el análisis de la influencia de la Modificación propuesta sobre la ordenación del Municipio.

V.- RELACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE CON LAS NUM DE CUÉLLAR**VI.- RELACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE CON LA ORDEN FOM/1572/2006****VII.- RELACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE CON LA NORMATIVA SECTORIAL**

- VII.1. Justificación del cumplimiento de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras.

VIII.- TRÁMITE AMBIENTAL**IX.- TRAMITACIÓN****DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA****I. NORMATIVA ACTUAL****II. NORMATIVA MODIFICADA****DI.PI. PLANOS DE INFORMACIÓN**

- PI.01 Situación en NUM de Cuéllar. Delimitación del ámbito de actuación
- PI.02 Ordenación vigente según NUM de Cuéllar
- PI.03 Parcelación actual. Alineación y cesiones según NUM de Cuéllar
- PI.04 Estado actual urbanización. Construcciones e infraestructuras existentes

DN.PO. PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO.01. Determinaciones de Ordenación Detallada: Calificación urbanística. Delimitación de actuación aislada de urbanización. Nueva alineación
- PO.02. Determinaciones de Ordenación Detallada: Ordenación del trazado viario
- PO.03. Determinaciones de Ordenación Detallada: Localización de cesiones

DI. MI. MEMORIA INFORMATIVA

I. ACTOS PREVIOS

I.1. Encargo y objeto.

Se realiza el presente trabajo por encargo del Ayuntamiento de Cuéllar, con el fin de modificar las determinaciones de ordenación detallada que posteriormente se explicitarán establecidas por las Normas Urbanísticas Municipales del Término de Cuéllar para la parcela catastral 55715-03 de la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar.

I.2. Equipo redactor

El presente documento ha sido redactado por el equipo dirigido por el Arquitecto D. Gonzalo Bobillo de Lamo, Arquitecto adscrito al COACYLE con el número de colegiado 0511.

Los técnicos que han participado en la redacción del Estudio de Detalle han sido las siguientes:

D. Gonzalo Bobillo de Lamo. Arquitecto Director.

D^a M^a Ángeles Díaz Roldán. Arquitecto.

II. ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

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

II.1 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.

II.2 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, 45/2009, de 9 de julio y 10/2013, de 7 de marzo.
- 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.

III. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

III.1. Régimen urbanístico de aplicación

El régimen urbanístico de aplicación es el derivado de las Normas Urbanísticas Municipales del Término de Cuéllar (en adelante NUM), aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia con fecha 5 de mayo de 2011 (BOCyL nº125, de 29 de junio de 2011).

III.2. Clasificación y calificación urbanística

La parcela catastral 55715-03 objeto del presente Estudio de Detalle, está clasificada por las vigentes NUM de Cuéllar como suelo urbano consolidado.

En cuanto a la calificación urbanística, la parcela está adscrita a la ordenanza SUNM (Suelo Urbano en Núcleos Menores), regulada por el capítulo 2 del Título IX del Texto Normativo de las NUM.

IV. DESCRIPCIÓN DEL AMBITO

IV.1. Descripción del ámbito

El ámbito objeto del presente Proyecto resulta ser el constituido por la parcela de referencia catastral 55715-03, situada en la Carretera de Cuéllar a Arroyo de Cuéllar, nº 21, en el cuadrante Norte de la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar.

La descripción de la parcela citada y de los elementos que sobre ella se disponen es la siguiente:

Parcela catastral 55715-03

De morfología trapezoidal, cuenta con una superficie catastral de 508,00 m².

Linda, al Norte, con las parcelas catastrales 55715-04 y 02 de la misma manzana; al Sur, con la Carretera de Cuéllar a Arroyo de Cuéllar; al Este con la parcela catastral 55715-02; y al Oeste ,con la Plaza del Sol.

Sobre la parcela se encuentran construidas las siguientes edificaciones:

Nave: Nave de una planta constituida por cerramientos de fábrica de ladrillo hueco doble con cargaderos de hormigón prefabricado vistos, estructura metálica de vigas inclinadas y correas a base de tubos de acero laminado pintado y cubierta a dos aguas con cobertura de fibrocemento. Cuenta con una superficie construida de aproximada de 174,30m². Usado en la actualidad como almacén. Se encuentra en deficiente estado de conservación.

Cobertizo: Cobertizo de una planta, constituido por cerramientos en tres de sus lados, de fábrica de ladrillo hueco doble, estructura de pilares de hormigón, cerchas de madera y cubierta a dos aguas con cobertura de fibrocemento. Cuenta con una superficie construida aproximada de 52,00m². Se encuentra semiderruido.

IV.2. Estructura de la propiedad e identificación de los terrenos afectados

Los datos relativos a la parcela, construcciones existentes y propiedad que se exponen a continuación, se extraen de la certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 31 de enero de 2013 que se adjunta como anexo 2 a la presente Memoria Informativa.

Carretera de Cuéllar nº 21

Identificación catastral: 5571503UL8757S0001QB

Superficie catastral: 508,00 m²

Superficie catastral construida: 194,00m²C

Propietario Catastral: **D. Honorio Acebes Herrero**, con NIF.: 03321943F

Datos registrales: No consta información registral.

V. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Las vigentes NUM de Cuéllar proponen, en el frente a la carretera de Cuéllar a Arroyo de Cuéllar, la alineación de las parcelas 55715-02 y 03 en prolongación de la proveniente de la parcela 01 situada en la misma manzana. Esta alineación supone un desfase con respecto a la alineación propuesta para la manzana 55718 colindante al Sur.

El frente de la manzana 55715 a dicha carretera se encuentra urbanizado, contando con acera, banda de aparcamientos en línea en la que se intercalan alcorques que abarcan toda su anchura y sirven de separación para las plazas previstas, y calzada. El estado actual de la urbanización se refleja en el plano de información correspondiente. En este sentido, indicar también que parte de la superficie de la parcela 02 se encuentra pavimentada en consonancia con el resto de la acera, si bien se diferencia del resto de la acera debido a su ejecución en época más reciente. Esta superficie se identifica con la parte que debe ser objeto de cesión conforme a la actual alineación establecida por las vigentes NUM de Cuéllar, y supone una superficie de 11,20 m² de suelo.

En cuanto al frente de la parcela 03 a la citada carretera, la superficie a ceder para viario público según la alineación establecida por las NUM ascendería a 95,20 m² de suelo. En este caso, se advierten dos situaciones diferenciadas: la superficie resultante en la zona exterior con respecto a la prolongación del límite de la parcela 02 se encuentra pavimentada como acera, suponiendo una superficie de 39,70 m², mientras que la superficie resultante en la zona interior a la prolongación del límite de la parcela 02 –55,50 m² –, no está pavimentada.

La alineación propuesta en las vigentes NUM se encuentra, por tanto, formalizada en la parte correspondiente al frente de la parcela 02, encontrándose las obras de urbanización ejecutadas en su totalidad. No así en el frente de la parcela 03, en el que la cesión de la superficie destinada a viario público no se ha realizado y las obras de urbanización están ejecutadas tan sólo de forma parcial.



ANEJOS A LA MEMORIA INFORMATIVA



ANEJO 1. Documentación fotográfica







ANEJO 2. Documentación de las parcelas afectadas: Certificación catastral

DN. MV. MEMORIA VINCULANTE

I. OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene una triple vertiente:

En primer lugar, establecer una nueva alineación a la carretera de Cuéllar -Arroyo de Cuéllar para la parcela 55715-03, garantizando, en cualquier caso, tanto la continuidad de la alineación en la manzana 55715 en que se inserta la parcela como entre dicha manzana y la contigua hacia el Sur, catastral 55718.

En segundo lugar, se delimita sobre dicha parcela una actuación aislada de urbanización y se concretan para ella las obligaciones urbanísticas establecidas por la legislación urbanística regional. Así, resulta la unidad AAU-AR4 sobre la parcela 55715-03, manteniéndose la ordenanza de aplicación SUNM.

Y por último, se reordena el viario en el entorno del ámbito, incorporándose las modificaciones requeridas para su adaptación a la legislación de accesibilidad vigente.

II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deben justificar su conveniencia acreditando, entre otros aspectos, el interés público, según señala el artículo 169.3.b)1º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El Estudio de Detalle propuesto muestra su conveniencia en la necesidad de modificar la alineación de la parcela 55715-03, regularizar las vías públicas existentes y completar la urbanización de la misma a fin de que alcance la condición de solar en las condiciones adecuadas exigidas por la legislación urbanística y sectorial vigente, particularmente en lo que se refiere a garantizar las adecuadas condiciones de accesibilidad.

La oportunidad del presente documento se halla en la necesidad y en la urgencia en la consecución de los objetivos propuestos para este caso, encaminados a poder edificar, respondiendo así a la demanda expresa del propietario de la parcela 55715-03.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

III.1. Determinaciones de ordenación general

El presente Estudio de Detalle no supone alteración alguna de las determinaciones de ordenación general establecidas por las vigentes NUM de Cuéllar, manteniéndose tanto la clasificación de la parcela como Suelo Urbano Consolidado del núcleo de Arroyo de Cuéllar, como su adscripción al uso predominante residencial, justificándose de esta forma el cumplimiento del apartado 2 del artículo 132 del RUCyL.

Asimismo, y en relación al apartado 4 del citado artículo 132, se debe hacer constar que **la modificación propuesta no supone incremento de la edificabilidad asignada a las parcelas afectadas**, por lo que no resulta necesario prever incremento alguno de las reservas previstas de equipamientos o espacios libres públicos. Efectivamente, de acuerdo con el artículo 40.1.b)1º del RUCyL, corresponde a los propietarios en suelo urbano consolidado el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de sus parcelas. Así pues, independientemente de la superficie de vial que deban ceder, los propietarios tienen derecho al aprovechamiento que resulte de aplicar el índice de edificabilidad de la ordenanza vigente sobre la superficie total de la parcela, y ese aprovechamiento se materializaría sobre la parcela neta (una vez cedida la superficie de viario que corresponda) respetando, en cualquier caso las condiciones establecidas por dicha ordenanza de aplicación.

Por otra parte, tanto el carácter como el alcance de la modificación que se propone a través del presente documento – modificación de la alineación en el ámbito de la parcela 55715- 03 de la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar-, permiten afirmar que no se ven afectados ni los objetivos ni los criterios establecidos por el planeamiento general vigente, tal y como se establece en el artículo 136.1.a) del RUCyL.

III.2. Determinaciones de Ordenación Detallada

El artículo 133 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece que los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el planeamiento general, debiendo contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y recogiendo la justificación de los extremos indicados en el artículo 136.1 del citado reglamento.

En este sentido, y en relación con las determinaciones de ordenación detallada previstas en el artículo 127 del RUCyL, se debe hacer constar que el presente Estudio de Detalle afecta a un aspecto muy concreto de la calificación urbanística como resulta ser el cambio de alineación, manteniéndose la asignación del uso pormenorizado residencial, y la regulación de los parámetros de intensidad de uso y tipología edificatoria mediante su adscripción a la ordenanza SUNM. Suelo Urbano Núcleos Menores de las NUM de Cuéllar.

Asimismo, y en aras de precisar las obligaciones urbanísticas asignadas a cada una de las parcelas que se derivan de la ordenación establecida con la nueva alineación propuesta, mediante el presente Estudio de Detalle se delimita un nuevo ámbito de gestión urbanística o **Actuación Aislada de Urbanización**, la unidad AAU-AR4 sobre la parcela 55715-03.

A continuación se relacionan y justifican las determinaciones de ordenación detallada modificadas o establecidas en el presente Estudio de Detalle en relación con las anteriormente señaladas en las NUM:

1. Alineación

Las vigentes NUM establecen la alineación de las parcelas 55715-02 y 03 en prolongación con la parcela 01 de la misma manzana, debiendo ceder las parcelas 02 y 03 una parte de su superficie para la obtención de suelo destinado a incrementar el viario público.

Puesto que en la parcela 02 de la manzana 55715 se han culminado los deberes urbanísticos que le otorgan la condición de solar, el Estudio de Detalle propone una nueva alineación en el frente de la parcela 03 que procure continuidad a esta manzana con la manzana colindante al Sur, produciéndose un quiebro en la alineación a la altura de dicha parcela. La nueva alineación en el frente de la parcela 55715-03 será la resultante de unir la esquina sur de la parcela 55715-02 con la esquina interior sur de la acera actual. De esta forma, resultaría una superficie de cesión para viario público de la parcela 03 de 55,76 m² de suelo.

La nueva alineación incluida el documento supone el aumento de la acera actualmente ejecutada en una superficie de 16,12 m², por lo que se estima que la modificación propuesta mediante el Estudio de Detalle supone una ampliación de zona del dominio público efectivo de la carretera.

2. Delimitación del ámbito de gestión urbanística

Si bien las NUM no establecen delimitación alguna de actuaciones aisladas de urbanización sobre las parcelas de referencia, la ordenación actual establecida en las NUM requiere el cumplimiento, por parte del propietario de la parcela 55715-03, de las obligaciones urbanísticas establecidas para el suelo urbano consolidado prescritas por el artículo 41 del RUCyL. Estas obligaciones se materializan en el **deber de urbanización**, es decir, completar la urbanización de las parcelas a fin de que alcancen la condición de solar, y el **deber de cesión**, de los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes. De acuerdo con el artículo 211 del RUCyL, dichas obligaciones se asimilarían, a todos los efectos, a actuaciones aisladas de urbanización, por cuanto tienen por objeto completar la urbanización de las parcelas clasificadas como suelo urbano consolidado por el planeamiento urbanístico.

Así pues, y como ya se ha expuesto, mediante el presente Estudio de Detalle se establece sobre la parcela 55715-03, con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, una Unidad de Urbanización denominada AAU-AR4, a través de la cual se completa la urbanización de la misma a fin de que alcance o recupere la condición de solar. Este ámbito deberá desarrollarse mediante el procedimiento regulado por los artículos 212 y siguientes del RUCyL.

Los parámetros establecidos para la unidad delimitada se reflejarán en la ficha particular de la unidad AA-U-AR4 que se incorpora en el apartado normativo del presente documento, y son los siguientes:

Unidad AAU-AR4

. Superficie: 508,00 m²

Determinaciones de ordenación detallada

. Uso pormenorizado: residencial

. Ordenanza de aplicación: SUNM. Suelo Urbano Núcleos Menores, regulada por el Capítulo 2 del Título IX de las NUM de Cuéllar.

. Edificaciones Fuera de Ordenación: Las existentes

Obligaciones urbanísticas

. Deber de cesión: superficie a ceder= 55,76 m²

. Deber de urbanización: Frente a la carretera Cuéllar-Arroyo de Cuéllar. Las obras de urbanización se realizarán de acuerdo con los datos obrantes en la documentación gráfica y en la ficha particular de la unidad, así como los condicionantes específicos del trazado viario que a continuación se explicitan.

3. Ordenación del trazado viario

Mediante el presente Estudio de Detalle se propone la adaptación del viario existente y su compleción de forma que se adapte a los requisitos establecidos por la legislación de accesibilidad.

La ordenación propuesta supone el mantenimiento de la línea actual del bordillo de separación con la calzada a la carretera de Cuéllar, y del máximo de elementos de urbanización existentes, incluso los árboles. Se mantienen todos los alcorques en sus dimensiones y posición actuales y se suprime la última plaza de aparcamiento situada entre los alcorques 3º y 4º, contando desde el situado más al sur.

Por último, en el frente de la parcela a la Plaza del Sol, se realizará una acera de anchura 1,80m, desplazando el bordillo actual a la posición requerida para conseguir esta anchura.

IV. RELACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE CON LAS DISPOSICIONES GENERALES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y DE SU REGLAMENTO.

Las vigentes NUM de Cuéllar se encuentran adaptadas a la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y a su Reglamento.

En relación con las determinaciones del presente Estudio de Detalle y su vínculo con la Ley 5/99, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, en su redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, y su Reglamento, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y modificado por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, se deben hacer las siguientes consideraciones:

IV.1. Sobre el instrumento de planeamiento afectado.

El fin del presente documento se ampara en el artículo 33.3.a) de la Ley 5/99 y en el artículo 131 del RUCyL, preceptos que identifican al Estudio de Detalle como instrumento capaz de establecer o modificar la ordenación detallada en suelo urbano, siempre según su objeto específico.

En este sentido, se debe hacer constar que la parcela 55715- 03 reúne las condiciones para estar clasificada como suelo urbano consolidado por cuanto, al amparo de los artículos 11 y 12 de la LUCyL, y artículos 23 y 25 del RUCyL, se trata de terrenos que se encuentran integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios del núcleo de Arroyo de Cuéllar y que podrán alcanzar la condición de solar mediante el desarrollo de actuaciones aisladas.

IV.2. Sobre la ordenación urbana.

La modificación que se pretende tiene como uno de sus fines expresos resolver una necesidad acreditada en el suelo urbano consolidado de Arroyo de Cuéllar, que se manifiesta en este caso particular a través de la solicitud del propietario de la parcela de referencia y que necesariamente se vincula al proceso de edificación que se pretende sobre la misma.

Asimismo, el documento se inscribe en una de las más claras estrategias de la LUCyL en cuanto al planeamiento, como es la prioridad de la rehabilitación urbana a la hora de fijar soluciones urbanísticas. De esta forma, el documento se enmarca en la compleción de la trama urbana existente, respondiendo a las necesidades que la sociedad demanda buscando soluciones a los problemas urbanísticos planteados.

IV.3. Sobre la sostenibilidad y la protección del medioambiente.

Señala el artículo 36.1 de la Ley 5/1999 que "...el planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida de la población mediante el control de la densidad humana y edificatoria..."

Tal y como se puede comprender, la modificación propuesta asume plenamente el espíritu de la ley, por cuanto la edificación que se prevé no varía en el supuesto amparado por este documento con respecto a la prevista en el planeamiento original, no pudiendo en ningún caso afectar a la densidad humana o el número de viviendas del núcleo de Arroyo de Cuéllar, por lo que el impacto sobre estos parámetros es nulo.

En cuanto a la protección del medio ambiente, objetivo recogido en el artículo 36.2 de la LUCyL, señalar que la red de vías públicas diseñada es adecuada a las necesidades previstas, manteniéndose en lo sustancial el trazado previsto por las vigentes NUM de Cuéllar, si bien se incorporan las modificaciones que se derivan de la nueva alineación propuesta y se adecúan los recorridos peatonales a lo establecido por la normativa de accesibilidad vigente.

IV.4. Sobre la protección del patrimonio cultural

Uno de los objetivos que estipula el artículo 37.a) de la reiterada Ley de Urbanismo es favorecer la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico. Efectivamente, al margen del concreto y obligado ordenamiento jurídico regional sobre la materia, el planeamiento urbanístico de Cuéllar posee las herramientas normativas suficientes para garantizar la protección del patrimonio cultural. Así, las vigentes NUM incluyen el Catálogo Arqueológico, específico sobre las condiciones de protección del patrimonio arqueológico.

En relación con el presente documento, se debe señalar que de los datos obrantes en las NUM se desprende que no existe afección sobre el patrimonio arquitectónico o arqueológico.

IV.5. Sobre la calidad urbana y la cohesión social

Los objetivos que plantea el artículo 38 de la LUCyL para el planeamiento urbanístico se reflejan en el presente documento a través de la mejora del sistema de espacios destinados a vías públicas, por cuanto se subsanan las deficiencias existentes en el viario actual incorporándose las modificaciones requeridas para su adecuación a la normativa de accesibilidad y supresión de barreras vigente, lo que debería redundar teóricamente en la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población.

IV.6. Sobre el instrumento de planeamiento de desarrollo.

1. El presente Estudio de Detalle es el instrumento de planeamiento de desarrollo adecuado para concretar la ordenación detallada en las parcelas de suelo urbano a las que afecta, por cuanto su objeto es reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas por las NUM para el ámbito de referencia y concretar el trazado viario en el mismo, sin suponer incremento de la edificabilidad asignada inicialmente, tal como ya se ha justificado en el apartado correspondiente.

2. El presente Estudio de Detalle contiene las determinaciones y la documentación necesarias para el fin específico que se redacta. Asimismo, al amparo del artículo 136 del Reglamento de Urbanismo se entiende que contiene los documentos necesarios que reflejan suficientemente las determinaciones, incluyendo el presente apartado IV. MEMORIA VINCULANTE donde se exponen los siguientes aspectos:

- 1.- La justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación propuestas respetan las determinaciones de ordenación general vigentes.
- 2.- La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones de ordenación detallada que se alteran o sustituyen respecto a la previamente establecida.
- 3.- La relación y justificación de las determinaciones de ordenación detallada que se completan con respecto a la previamente establecida.

3. En cuanto al artículo 173 del RUCyL, reiterar que la modificación de la ordenación propuesta mediante el presente Estudio de Detalle no supone incremento de la edificabilidad ni del número de viviendas con respecto a la establecida anteriormente para el ámbito de referencia por cuanto en ambos casos el aprovechamiento se obtendría, de acuerdo con el artículo 40.1.b)1º del RUCyL aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de las parcelas.

4. Analizando por elevación la modificación de planeamiento como mecanismo tasado para adaptar o corregir una realidad concreta a determinadas necesidades es oportuno realizar una serie de consideraciones.

El ius variandi o la potestad innovadora de la Administración son términos que la Doctrina y la Jurisprudencia han acuñado para señalar la facultad del planificador de modificar el planeamiento urbanístico. Amparada en la legislación vigente, la facultad 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 general.

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

La potestad planificadora resulta esencialmente discrecional, lo que implica que la Administración posee una amplísima libertad para determinar el modelo de ordenación general y detallada. Los límites de la potestad son tanto menores cuanto más se desarrolla y concreta el planeamiento, y por tanto, la ordenación. Una vez fijado el modelo y los criterios de ordenación urbanística debe reducirse la libertad del planificador como consecuencia de la opción elegida con la que ha de guardar coherencia.

En este sentido, el Estudio de Detalle propuesto presenta un grado de concreción tal que imposibilita la compatibilidad con otras posibles utilidades.

5. Por último, se debe hacer una reflexión sobre si cabe la modificación propuesta sin incurrir en la reserva de dispensación que prohíbe el artículo 62 de la ley de urbanismo regional.

A juicio de quien suscribe, la respuesta es afirmativa. Efectivamente, las modificaciones que incluye el presente documento constituyen una excepción que ha alcanzado el grado preciso y exhaustivo de justificación; el mismo que debe desarrollar cualquier potencial variación a la ordenación establecida por las NUM.

Por otro lado, la modificación se desarrollaría como el normal ejercicio de una función básica del Plan como sería la precisión de una de las determinaciones de ordenación detallada, inscrita en la facultad discrecional del planificador que consideramos justificada y no arbitraria.

En suma, es opinión de quien suscribe que no nos encontramos ante una excepción o dispensa singular arbitraria por cuanto podría haber – en el futuro – otros suelos que pudieran requerir el establecimiento de condiciones similares a las que el Ayuntamiento pretende establecer en este caso.



IV.7. Sobre el análisis de la influencia de la modificación propuesta sobre la ordenación del Municipio.

En cumplimiento de lo establecido por el artículo 58.2 de la Ley 5/99 y 169.3 de su Reglamento, y en relación al análisis de la influencia de la modificación propuesta sobre la ordenación general del municipio, se debe hacer constar que debido al carácter concreto de la variación diseñada no pueden invocarse repercusiones negativas que posibiliten lecturas equívocas del objetivo perseguido. En el cuerpo del presente documento ha quedado acreditada la condición contenida – en su concepto y en su desarrollo– de las variaciones propuestas, que buscan – inexcusablemente– la revitalización del núcleo de Arroyo de Cuéllar.

IV.8. 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 y 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 el 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.

V. RELACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE CON LAS NUM DE CUÉLLAR

Se considera que la modificación propuesta afecta muy levemente -y siempre de forma positiva- al modelo territorial definido por las NUM de Cuéllar. Efectivamente, el Estudio de Detalle que se plantea supone la alteración de una de las determinaciones de ordenación detallada establecidas para la parcela 55715-03 que contribuirá - por efecto de su próxima edificación- a la consolidación del uso residencial en el núcleo de Arroyo de Cuéllar.

VI. RELACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE CON LA ORDEN FOM/1572/2006

En relación con la 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), el presente documento se encuentra vinculado a lo estipulado para los Estudios de Detalle en el artículo 25, puesto que tiene por objeto modificar las determinaciones de ordenación detallada establecidas desde el planeamiento general (NUM de Cuéllar). La estructura de la documentación presentada se corresponde con la establecida por la citada Instrucción.

VII. RELACIÓN DE LA NORMATIVA SECTORIAL

VII.1. Justificación del cumplimiento de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras

En relación con el cumplimiento de la legislación regional de accesibilidad, se debe hacer constar que la ordenación establecida por el presente Estudio de Detalle cumple los requisitos establecidos por la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de (BOCyL nº 123, de 1 de julio de 1998) y el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras (BOCyL nº 172, de 4 de septiembre de 2001).

Asimismo, el Estudio de Detalle cumple lo establecido por la reciente Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Por último, indicar que el Proyecto de Urbanización que contenga la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material del planeamiento urbanístico, deberá incluir la justificación detallada del cumplimiento de la legislación de accesibilidad vigente.

VIII. TRÁMITE AMBIENTAL

Al amparo de los artículos 52.bis de la LUCyL y 157.3 del RUCyL, se considera que el presente Estudio de Detalle no debe ser objeto de evaluación ambiental puesto que se trata de un instrumento de planeamiento de desarrollo que afecta exclusivamente al suelo urbano y que no se encuentra incluido en el Anexo I del RDL 1/2008 por el que se aprueba la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos, ni se encuentra incluido en los Anejos III y IV de la Ley 11/2003, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

A juicio de quién suscribe, no procede, por tanto, la realización de la evaluación de impacto ambiental del presente documento.

IX. TRAMITACIÓN

El presente Estudio de Detalle se tramitará por el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Urbanismo.

Se observarán las normas de tramitación que prescribe el artículo 52 de la Ley 5/99, y artículos 154 y 155 de su Reglamento, relativas a la aprobación inicial del documento, publicación, remisión de la documentación a los organismos competentes y periodo de información pública.

Señalar que en relación con el artículo 53.1 de la ley regional y artículo 156 de su Reglamento, el acuerdo de aprobación inicial del presente Estudio de Detalle determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º, 4º, 6º, 7º y 9º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288 del RUCyL, en el ámbito constituido por las parcelas 55715-02 y 03.

DN. NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

I. NORMATIVA ACTUAL

La parcela catastral 55715-03 de Arroyo de Cuéllar, objeto del presente Estudio de Detalle, está clasificada como Suelo Urbano Consolidado por las vigentes NUM de Cuéllar, adscrita a la ordenanza SUNM. Suelo Urbano Núcleos Menores, regulada por el capítulo 2 del Título IX del Texto Normativo de las NUM.

El uso predominante permitido sobre la parcela es el residencial.

En cuanto a la edificabilidad máxima permitida sobre la parcela, se calcularía aplicando el índice de edificabilidad de la ordenanza vigente sobre la superficie total de la parcela.

En cuanto a las determinaciones de ordenación detallada, las vigentes NUM establecen la alineación de las parcelas 55715-02 y 03 en prolongación con la parcela 01 de la misma manzana, debiendo ceder las parcelas 02 y 03 una parte de su superficie para la obtención de suelo destinado a incrementar el viario público.

En relación con las obligaciones urbanísticas, la ordenación actual establecida en las NUM requiere el cumplimiento, por parte del propietario de la parcela 55715-03, de las establecidas para el suelo urbano consolidado prescritas por el artículo 41 del RUCyL, que se materializarían en el deber de urbanización, es decir, completar la urbanización de las parcelas a fin de que alcancen la condición de solar, y el deber de cesión, de los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes. De acuerdo con el artículo 211 del RUCyL, dichas obligaciones se asimilarían, a todos los efectos, a actuaciones aisladas de urbanización.

II. NORMATIVA MODIFICADA

El presente Estudio de Detalle no modifica ninguna de las determinaciones de ordenación general establecidas para la parcela 55715-03, manteniéndose tanto la clasificación de la parcela como Suelo Urbano Consolidado del núcleo de Arroyo de Cuéllar, como su adscripción al uso predominante residencial y la edificabilidad máxima asignada a la misma.

Mediante el presente Estudio de Detalle se delimita sobre la parcela 55715-03, con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, una Unidad de Urbanización denominada AAU-AR4 a través de la cual se completa la urbanización de la misma a fin de que alcance o recupere la condición de solar.

Los parámetros establecidos para la nueva unidad AA-U-AR4 se reflejan en la ficha particular de la misma, recogiendo las condiciones particulares en relación con las obligaciones urbanísticas de la parcela, que se incorpora a continuación:

| NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUÉLLAR | |
|---|---|
| ACTUACIONES AISLADAS AA-U- AR4 | |
| NOMBRE DE LA UNIDAD: | AA-U-AR4 NÚMERO: 127 |
| CATEGORÍA DE SUELO: | URBANO CONSOLIDADO |
| INSTRUMENTO DE GESTIÓN: | PROYECTO DE OBRAS |
| PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL | |
| SUPERFICIE TOTAL (m2): | 508,00 |
| USO PREDOMINANTE: | RESIDENCIAL |
| USOS PROHIBIDOS: | INDUSTRIAL |
| PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA | |
| ORDENANZA DE APLICACIÓN: | SUNM: SUELO URBANO NÚCLEOS MENORES |
| USO PORMENORIZADO: | RESIDENCIAL |
| USOS FUERA DE ORDENACIÓN: | LOS EXISTENTES |
| CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN: | LAS EXISTENTES |
| CONDICIONES PARTICULARES | |
| OBLIGACIONES URBANÍSTICAS: | |
| 1. DEBER DE CESIÓN: | |
| LA SUPERFICIE DE CESIÓN PARA VIARIO PÚBLICO ADSCRITA A LA UNIDAD ES DE 55,76 m2 | |
| 2. DEBER DE URBANIZACIÓN: | |
| SE COMPLETARÁ LA URBANIZACIÓN EN EL FRENTE A LA CARRETERA DE CUÉLLAR- ARROYO DE CUÉLLAR Y A LA PLAZA DEL SOLO DE ACUERDO CON LAS ESPECIFICACIONES INDICADAS EN LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y A LAS QUE A CONTINUACIÓN SE EXPRESAN: | |
| A) FRENTE A LA CARRETERA CUÉLLAR-ARROYO DE CUÉLLAR. | |
| MANTENIMIENTO DE LA LÍNEA ACTUAL DEL BORDILLO DE SEPARACIÓN CON LA CALZADA A LA CARRETERA DE CUÉLLAR Y DEL MÁXIMO DE ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN EXISTENTES, INCLUSO LOS ÁRBOLES. | |
| MANTENIMIENTO DE TODOS LOS ALCORQUES EN SUS DIMENSIONES Y POSICIÓN ACTUALES. SE SUPRIME LA ÚLTIMA PLAZA DE APARCAMIENTO SITUADA ENTRE LOS ALCORQUES 3º Y 4º, CONTANDO DESDE EL SITUADO MÁS AL SUR. | |
| B) FRENTE DE LA PARCELA A LA PLAZA DEL SOL | |
| ACERA DE ANCHURA 1,80M, DESPLAZANDO EL BORDILLO ACTUAL A LA POSICIÓN REQUERIDA PARA SU CONSECUCIÓN. | |
| LOCALIZACIÓN | |
| | |
| SIN ESCALA | |

En Cuéllar, diciembre de 2013

Por el Ayuntamiento,
El Alcalde- Presidente

Por el equipo redactor,
El Arquitecto Director

Fdo.: D. Jesús García Pastor

Fdo.: D. Gonzalo Bobillo de Lamo