

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE CANTALEJO**

## **SOBRE LA EXENCIÓN DE LA RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS EN LA UE-3 DEL SECTOR 4**

**EMPLAZAMIENTO:** UE-3 DE LAS NNSS DE CANTALEJO  
Carretera CL-603  
CANTALEJO (SEGOVIA)

**PROMOTOR:** EXCM AYUNTAMIENTO DE CANTALEJO  
CANTALEJO (SEGOVIA)

**ARQUITECTO:** D. ROMÁN GOZALO HERRERO.



## ÍNDICE

### I. INTRODUCCIÓN

- 1.1 ENCARGO
- 1.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- 1.3 ANTECEDENTES
- 1.4 NORMATIVA DE APLICACIÓN
- 1.5 PROCEDENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACION

### II. INTRODUCCIÓN

- 2.1 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- 2.2 ANTECEDENTES TRAMITACIÓN
- 2.3 CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LAS NNSS DE CANTALEJO
- 2.4 CONDICIONANTES DE DESARROLLO IMPUESTOS POR LA NORMATIVA APLICABLE
- 2.5 APLICACIÓN AL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-3 DEL SECTOR 4

### III. MEMORIA VINCULANTE

- 3.1 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION
- 3.2 IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACION PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO
  - 3.2.1. ESTADO ACTUAL.
  - 3.2.2. ESTADO MODIFICADO PROPUESTO
- 3.3 ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

### IV. ANEXOS

- 4.1 FOTO AEREA DE LA UNIDAD
- 4.2 FICHA DE LA UNIDAD



# MEMORIA

## I. INTRODUCCION

### 1.1. ENCARGO

Se redacta la presente **MODIFICACIÓN PUNTUAL** por iniciativa del Ayuntamiento de Cantalejo con domicilio a efectos de notificación en la Plaza de España nº 3, 40.320- Cantalejo (Segovia), CIF: G-40194201 con la finalidad de posibilitar el desarrollo previsto en las NNSS, de los terrenos incluidos en la UE-3, clasificados actualmente como Suelo Urbano No Consolidado.

El Ayuntamiento de Cantalejo es propietario de las parcelas Ex 1 y 53 de los terrenos de la Unidad. Formando parte de en Junta de Compensación denominada "LAS CONTRERAS" para el desarrollo de la Unidad

**ARQUITECTO REDACTOR:** D. Román Gozalo Herrero. Colegiado en el C.O.A.C.Y.L.E. con el número 1.023.

### 1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La Normativa Urbanística de aplicación vigente en Cantalejo (Segovia), es la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Segovia del 24 de Marzo de 1997, no adaptada a la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Es objeto de la presente Modificación Puntual de las NNSS de Cantalejo, la Exención de la reserva de suelo para la construcción de vivienda protegida en el ámbito de la Unidad UE-3 del Sector 4 de las NNSS de Cantalejo.

### 1.3. ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias Municipales de Cantalejo son aprobadas definitivamente en diciembre 1996. En concreto el espacio objeto del Proyecto se halla en *suelo urbano no consolidado*. Art. 25.1.a) RUCYL.

Las NN.SS preveían el suelo urbano no consolidado, que remite a Estudios de Detalle para su ejecución dentro de ámbitos de diferentes Unidades de Ejecución, y las vigentes Normas Subsidiarias, establecen en el arto 1.3.2.3 la obligatoriedad de cesión gratuita, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos destinados a viales.

A tenor de lo establecido en los Artículos 45 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y en los artículos 131 al 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en los que se recoge con carácter general los fines y objetivos de los Estudios de Detalle, el ED modificará y/o completará la Ordenación detallada contenida en las NNSS de Cantalejo debiendo cumplir lo dispuesto en el Artículo 128 y 122 del RUCYL, donde se establecen las reservas de suelo para espacios libres, y dotaciones, así como para vivienda protegida.

### 1.4. NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE.

#### Estatal

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Artículos vigentes del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Ordenación Urbana aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio.

#### Autonómica:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.  
Modificado por Ley 13/2003, de 23 de diciembre (BOCyL 30 dic. 2003)  
Modificado por Ley 9/2004, de 28 de diciembre (BOCyL 31 dic. 2004)  
Modificado por Ley 13/2005, de 27 de diciembre (BOCyL 29 dic. 2005)



- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. . (BOCyL 15 abr. 1999)  
Modificado por Ley 10/2002, de 10 de julio (BOCyL 12 jul. 2002)  
Modificado por Ley 21/2002, de 27 de diciembre (BOCyL 30 dic. 2002)  
Modificado por Ley 13/2003, de 23 de diciembre (BOCyL 30 dic. 2003)  
Modificado por Ley 13/2005, de 27 de diciembre (BOCyL 29 dic. 2005)  
Modificado por Ley 9/2007, de 27 de diciembre (BOCyL 28 dic. 2007)  
Modificado por Ley 4/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18 sep. 2008)  
Modificado por Ley 17/2008, de 23 de diciembre (BOCyL 29 dic. 2008)  
Modificado por Ley 7/2014, de 12 de septiembre (BOCyL 19 sep 2014)
- Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.  
Modificado por el Decretos 99/2005, de 22 de diciembre  
Modificado por el Decreto 68/2006, de 5 de octubre,  
Modificado por el Decreto 6/2008, de 24 de enero  
Modificado por el Decreto 45/2009 de 9 de julio de 2009  
Modificado por el Decreto 10/2013 de 7 de marzo de 2013 en relación con la Inspección Técnica de construcciones  
Modificado por el Decreto 6/2016 de 3 de marzo de 2016 y corrección de errores por el Decreto 6/2016 ( BOCyL 15/4/2016).

#### Normas e Instrucciones Técnicas

- Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.
- Orden FOM/404/2005, de 11 de marzo, por la que se aprueba la Instrucción Técnica
- Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, de 16 de septiembre.
- Orden FYM/238/2012, de 9/4/2016, 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

#### Planeamiento General- Municipal

- Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cantalejo, publicado en el BOP de Segovia de 24 de Marzo de 1997.

### **1.5. PROCEDENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

*Artículo 169, del RUCYL, Modificaciones, establece:*

1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.
2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.
3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:
  - a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.
  - b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:



- 1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
- 2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
- 3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.
- 4º. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

## II. MEMORIA INFORMATIVA

### 2.1 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

La Unidad de Ejecución Nº 3 "Las Contreras", pertenece al Sector 4 de Suelo Urbano de la Revisión de las NNSS de Cantalejo (Segovia) y comprende el área de suelo Urbano delimitado como tal en el plano nº 3 de "Clasificación del Suelo; Unidades de Ejecución".

El ámbito delimitado en la unidad de ejecución comprende la superficie de los terrenos perteneciente a las fincas: 50,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,61,63,64,65,66,67,68,69,70 y tres parcelas excluidas de la concentración, Ex1, Ex2 y Ex3 del Polígono Nº 8 del catastro de rústica. Abarca además , los terrenos de borde correspondientes al caz, al Noreste, los caminos interiores que dan acceso a las fincas catastrales 54 y 57 y parte del camino que bordea la unidad en su límite sur. Con una superficie de 48.324,09 m<sup>2</sup>

El ámbito de actuación se sitúa en el extremo Sureste del casco urbano de Cantalejo. La unidad , de forma casi triangular, linda: en su lado noroeste con la carretera CL-603, en toda su longitud; al sureste, en una parte con un camino existente en suelo Rústico ,con la UE-4 del sector 4 de SU y parte con suelo clasificado como urbano consolidado; y al noreste con un Colector de la Concentración parcelaria, que la separa de las unidades de ejecución UE-1 y UE-2 y en una pequeña parte con un vial perteneciente a SU consolidado.

Todos los servicios Urbanístico llegan hasta la zona Noroeste de la UE-3 que linda con el casco urbano consolidado. Al Norte de la unidad se localizan dos Centros de transformación de E. Eléctrica. La unidad se encuentra al borde de la Carretera CL-603 a Segovia por la que discurre el saneamiento y abastecimiento. La distribución de Energía eléctrica es aérea.

### 2.2 ANTECEDENTES. TRAMITACIÓN

- Se redacta un primer Estudio de Detalle de la UE-3 Sector 4, conforme a la siguiente Tramitación:
- Aprobación Inicial del ED por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 10 de septiembre de 2008.
- Informe de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 28 de ABRIL DE 2010 con indicación de que el ED ha de adaptarse a la legislación de CYL vigente solamente en las cesiones para aparcamiento previstas en el art. 104 del RUCYL.
- Aprobación Definitiva en pleno del Ayuntamiento de fecha 25 de septiembre de 2010.
- En fecha 8 de Octubre de 2010, se interpone Recurso Contencioso Administrativo (403/2010) por D. Fernando Aranz Casla ante la sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos contra el acuerdo del Pleno de 25 de mayo de 2010 relativo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.
- Sentencia Nº 564/2012. Fecha de Resolución 14/12/2012.
- Nueva redacción del Estudio de Detalle presentada en fecha de octubre de 2013
- Requerimientos presentados por la Delegación provincial de la JCYL en relación a la Reserva de suelo para Viviendas con Protección Pública.



## 2.3 CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LAS NNSS

Condiciones para su desarrollo según Ficha de la UE-3 del Sector 4 de las NNSS:

*Clase de Suelo: Urbano*

*Uso Predominante: RESIDENCIAL*

*Figura de Planeamiento: ESTUDIO DE DETALLE*

*Sistema de Actuación: COMPENSACIÓN.*

*Ordenanza de aplicación: ORDENANZA Nº 1 . ALTURA MÁXIMA 3 PLANTAS*

*Superficies aproximadas: SUPERFICIE TOTAL: 42.000 M2; VIALES: 5.250 M2*

### CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:

Se pretende mantener la alineación a viales bien con la edificación o mediante el vallado continuo en caso de edificaciones unifamiliares o en caso de que se establezcan otros usos admitidos que así lo requieran. El Uso predominante es el de Residencial General, en vivienda unifamiliar o colectiva, con la tolerancia de usos compatibles relacionados en la Ordenanza, en edificios de vivienda o en parcela independiente. Excluyendo expresamente la industria, que requiere implantaciones específicas y las actividades que sean molestas o perjudiciales.

Se consideran usos compatibles admitidos por la Ordenanza: Comercial; Cultural; Pequeña Industria; Oficinas; Espectáculos; Reunión; Hotelero; Garaje y Aparcamiento. Usos Prohibidos: mediana y gran Industria

## III. MEMORIA VINCULANTE

### 3.1 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION

Con la realización de la presente Modificación Puntual de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cantalejo, se pretende la exención de la reserva de vivienda protegida en la UE -3 del Sector 4 de las NN SS en aplicación del Artículo 122.2 e) del RUCYL.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Como efecto de la crisis económica, el modelo expansivo del sector inmobiliario y la percepción de ayudas públicas para los adquirentes de vivienda protegida, han caído completamente: la existencia de un gran stock de vivienda construida sin vender, el acercamiento del precio de vivienda protegida al de la vivienda libre, (llegando a ser, incluso en algunos casos, inferior )y la dificultad de acceso al crédito de las entidades financieras y la disminución de las ayudas estatales y autonómicas, han afectado seriamente al sector inmobiliario en general y con mayor motivo al destinado a las clases más desfavorecidas a las que, el desempleo, ha afectado en mayor medida.

De aquí que la Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación regeneración y rehabilitación urbana basen sus miras en la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuyo desempeño requiere una inversión menor que la creación de suelo urbano. Siendo la eficiencia energética, junto con la rehabilitación, los elementos ponderantes en la actual normativa europea.

Así mismo la provisión de vivienda para las personas más desprotegidas, se enfoca en mayor medida hacia el alquiler de vivienda, ya que la venta es inviable para los recursos económicos de la parte de la población que más lo necesita.

El municipio de Cantalejo tiene en la actualidad una población de 3.693 habitantes. Lleva en descenso poblacional desde 2009, en el que se observa el mayor pico con 3.997 habitantes, debido a la crisis económica que venimos sufriendo.

El paro existente (243 personas a finales de 2015) afecta principalmente al sector servicios, a la agricultura y construcción, y en cuanto a edades, sobre todo a la población situada entre 25-45 años.

En el municipio de Cantalejo se han realizado, desde los años 50, viviendas de protección pública, tanto de promoción privada, como pública, siendo:



### De Promoción Pública:

EXPT	LOCALIDAD	EMPLAZAMIENTO	GRUPO	VIVI	LO C	C.D.	REGIMEN
SG-1191	CANTALEJO	García Morato	García Morato	25		29-03-50	20 años- T.P.
SG-730	CANTALEJO	Nº Sra del Pinar	Nº Sra del Pinar	45		04-11-59	20 años- T.P.
SG-03	CANTALEJO	San Andres Apostol	San Andres Apostol	52		13-02-71	20 años- T.P.
SG-80/080	CANTALEJO	C/ Alondra, Verque- ras, Claveles, Pinar, Carreteros	El Pinar	100	17	26-09-83	30 años- T.P.
SG-92/010	CANTALEJO	C/ Los Pinos	El Trillo	58		18-12-01	30 años- Protec- ción hasta 2031.

Resultando un total de viviendas de protección pública, de promoción pública de 280 viviendas

### De Promoción Privada:

EXPT	LOCALIDAD	EMPLAZAMIENTO	PROMOTOR	VIVI	C.D.	REGIMEN
SG-VS-1002-60	CANTALEJO	Carr. Sepulveda 6	Cecilio Fresneda Sanz	1		20 años-Uso Propio
SG-VS-10-55	CANTALEJO	C/ El Ferial	Patronato provincial de Vivienda Popular	48	Renun- cia	50 años- Ventas
SG-VS-30-72	CANTALEJO	C/ Verdianl y El Arroyo	Coopertiva Viviendas el Pinarejol	35		50 años- Ventas
SG-VS-32-72	CANTALEJO	C/ Artesania, 2	Simón de Diego Ló- pez	24		50 años- Ventas
SG-GI-10-79	CANTALEJO	C/ Oriente, 3	Isaías Martin Gómez	16		50 años- Ventas
SG-GI-10-77	CANTALEJO	C/ Arrabal y Pérez Galdos	Isaías Martin Gómez	7		50 años- Ventas
SG-GI-70/01775-77	CANTALEJO	C/ Verdinal-El Arroyo	Caja de Ahorros MP- Segovia	40		50 años- Ventas
SG-GI-22-75	CANTALEJO	C/ Jose Antonio Primo de Rivera	Gustavo Manuel Pos- tigo Santamaria	12		50 años- Ventas
SG-GI-08-75	CANTALEJO	C/ Arrabal y Echeque- ray 1	Isaías Martin Gómez	8		50 años- Ventas
SG-40-1-9/87	CANTALEJO	C/ Onesimo Redondo 1	Felix Sanz Sanz	6		30 años- Ventas
SG-1G-18/88	CANTALEJO	C/ Pinar y C/ Picos	Coop. El Pinar de Cantalejo S.L.	31		30 años- Ventas
SG-1G-7/93	CANTALEJO	Parc. R-3 y Sect 1 Suroeste	Cooperativa Camino Rebollo	22		30 años- Ventas

Resultando un total de viviendas de protección pública, de promoción privada de 250 viviendas

En la actualidad no existe demanda de Vivienda Protegida en el municipio.

Como se refleja en la declaración de motivos del Decreto Ley 1-2013 de 31 de julio de medidas urgentes en materia de vivienda se adopta una nueva perspectiva en la regulación de viviendas de protección pública ya que la ausencia de incentivos económicos deja sin justificación la exigencia regulativa plasmada en las limitaciones a la facultad de disponer o en los estrictos requisitos exigidos a los adquirentes y que ahora dificulta la venta de las viviendas construidas así como la planificación y construcción de otras nuevas.

La nueva regulación separa de forma clara la promoción privada, necesitada de estímulos y flexibilidad, de la promoción pública, que debe abandonar la competencia con el sector privado para concentrarse en la atención a las personas y familias de menor poder adquisitivo, para las cuales el mercado no proporciona una solución a sus necesidades de vivienda. Es por ello que la actuación directa de las administraciones en materia de vivienda se limita, en términos puramente económicos, a los sectores sociales desfavorecidos, mientras que la promoción privada tendrá un marco de actuación más amplio, que se plasma en la flexibilización de los requisitos exigibles para el acceso a las viviendas de protección pública.



Cumpliendo con las condiciones establecidas en el art 122 y 86 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y a partir del análisis y diagnóstico de las circunstancias Urbanísticas del término municipal de Cantalejo, la crisis en el sector de la construcción y la falta de medios económicos del Ayuntamiento de Cantalejo, para promover la construcción, se pretende la exención de la reserva de edificabilidad para la construcción de viviendas con protección pública en la unidad y posibilitar el desarrollo de la misma.

### 3.2 IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACION PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO

Como se ha señalado al inicio del documento, el Instrumento de Planeamiento vigente en Cantalejo es la Revisión de las NNSS de Planeamiento redactado y aprobado en 1997. No se encuentra, por lo tanto adaptado a la Normativa Urbanística vigente.

Para el desarrollo del suelo previsto en las NNSS, se aplicarán por lo tanto las determinaciones de planeamiento establecidas por la Legislación vigente:

De acuerdo con la Disposición Transitoria 3ª del RUCYL (Decreto 45/2009): Vigencia de los Instrumentos no adaptados a la Ley de Urbanismo, "En los municipios en los que, al entrar en vigor este Decreto, el Instrumento de planeamiento general, no esté adaptado a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el Régimen Urbanístico aplicable hasta dicha adaptación será el establecido en la citada Ley y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León con las siguientes particularidades: b) En el Suelo urbano incluido en Unidades de actuación se aplicará el régimen del Suelo Urbano No consolidado.

Se considerarán por lo tanto de aplicación las determinaciones establecidas en la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y sucesivas modificaciones

#### 3.2.1. ESTADO ACTUAL.

#### CONDICIONANTES DE DESARROLLO IMPUESTOS POR LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA RESPECTO A LA RESERVA DE EDIFICABILIDAD PARA VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.

Se establece en:

- Art 38 de la Ley 5/99 de Urbanismo de la Comunidad de Castilla y León y sucesivas modificaciones. última modificación por la Ley 7/ 2014  
*Artículo 38. Calidad urbana y cohesión social*  
*2. A fin de fomentar la cohesión social, el planeamiento procurará la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades. A tal efecto:*
    - a) *El planeamiento fijará índices de variedad urbana en suelo urbano no consolidado y urbanizable, consistentes en reservas para usos y tipologías no predominantes cuyos mínimos se determinarán reglamentariamente.*
    - b) *El planeamiento deberá reservar para viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. No obstante, de forma excepcional y justificada, el planeamiento general podrá:*
      - 1º. *En suelo urbano no consolidado, reducir la reserva al 10 por ciento en determinados sectores de los municipios con Plan General de Ordenación Urbana y excusarla en determinados sectores de los demás municipios, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.*
      - 2º. *En suelo urbanizable, reducir la reserva al 20 por ciento en determinados sectores de los municipios con Plan General de Ordenación Urbana y al 10 por ciento en determinados sectores de los demás municipios. A tal efecto se aplicarán los criterios señalados en el apartado anterior, justificando, en todo caso, el cumplimiento de la reserva del 30 por ciento de la edificabilidad residencial para el conjunto del suelo urbanizable del ámbito de planeamiento general, con una distribución respetuosa con el principio de cohesión social.*
- Art 122.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. del RUCYL :

Para cada sector de SUNC o Suelo urbanizable, las Normas deben fijar además de la delimitación general, los parámetros de ordenación general:.....



c) Edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, sin superar 5.000 metros cuadrados por hectárea, aplicándose también las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.

d) Solo para Sectores con Uso predominante Residencial, densidades máximas y mínimas o número máximo y mínimo de viviendas edificables que deben situarse entre 10 y 30 viviendas por hectárea, aplicándose también las reglas de los apartados 2 y 3 del Art., 86 bis

e) Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública, con un mínimo del 30 por ciento y un máximo del 80 por ciento, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva. No obstante, de forma excepcional y justificada las Normas podrán:

1º. En determinados sectores de suelo urbano no consolidado, reducir la reserva a un porcentaje inferior o incluso excusarla, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

2º. En determinados sectores de suelo urbanizable, reducir la reserva a un porcentaje inferior, con un mínimo del 10 por ciento, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector. Además, cualquier reducción en suelo urbanizable debe compensarse con reservas superiores en otros sectores, de forma que se cumpla la reserva del 30 por ciento de la edificabilidad residencial para el conjunto del suelo urbanizable del término municipal.

3º. La aplicación de lo previsto en los apartados anteriores exigirá la justificación del respeto al principio de cohesión social.

*(El apartado 2 (e) del artículo 122 se modifica por el artículo único del DECRETO 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 11/10/2006), en vigor desde el 11/11/2006.*

*La rúbrica y los apartados 1 y 2 (primer párrafo y letras e) del artículo 122 se modifican por el artículo 3 del DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 17/07/2009; CE BOCyL 24/09/2009 y 28/10/2009), en vigor desde el 17/08/2009).*

*Así mismo el artículo 122 se modifican las letras c) y d) del apartado 2, según el DECRETO 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.*

### 3.2.2. APLICACIÓN AL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-3 DEL SECTOR 4 DE CANTALEJO

Aplicación del Art. 122.2 c) del RUCYL al de de la UE-3 de las NNSS de Cantalejo:

En base al cumplimiento del artículo 36.1.c de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 122.2 c) del RUCYL, en los que se establecen las densidades máximas y mínimas construibles:

de 10 a 30 viv/Ha y 5.000 m<sup>2</sup>/Ha

La Edificabilidad máxima en uso privado en función de la superficie total del ámbito (48.324,09 m<sup>2</sup>), habiéndose descontado previamente la superficie total de las dotaciones urbanísticas públicas existentes, (no es el caso), de los que resulta:

- N<sup>o</sup> máximo de viviendas: 30 viviendas/ha x 4,8324 Ha = 145 viviendas máximo.
- N<sup>o</sup> mínimo de viviendas: 10 viviendas/ha x 4,8324 Ha = 48 viviendas mínimo.
- Edificabilidad máxima en uso residencial: 5.000 m<sup>2</sup>/Ha x 4,8324 Ha = 24.162 m<sup>2</sup>c construidos

De acuerdo con el artículo 17. 2 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León según redacción dada por la Ley 7/2014 de 12 de septiembre de medidas sobre rehabilitación, regeneración urbana y sobre sostenibilidad coordinación y simplificación en materia de urbanismo:

“ A tal efecto los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que les corresponda respecto del permitido por el planeamiento urbanístico, y que será:

b) En suelo urbano no consolidado el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el siguiente porcentaje del aprovechamiento medio del sector

1º. En los municipios con población inferior a 20.000 habitantes sin Plan General de Ordenación Urbana, el 100%.”



La edificabilidad que debe asignarse a Viviendas con protección pública en base al Art 122.2 e) del RUCYL será de un mínimo del 30% de la edificabilidad del sector, que corresponderá a:

Edificabilidad máxima = 24.162 m<sup>2</sup>c construidos máximo.

30% Edificabilidad Residencial = 7.248,60 m<sup>2</sup>c destinadas a VPP

### 3.2.2. ESTADO MODIFICADO PROPUESTO

#### EXENCIÓN DE LA RESERVA DE EDIFICABILIDAD PARA VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN EL DESARROLLO DE LA UE-3 DE LAS NNSS DE CANTALEJO.

En aplicación del Art 38 .2. b.1º de la Ley 5/99 de Urbanismo de CyL y Art.122.2 e) 1º RUCYL:

*"En suelo urbano no consolidado, reducir la reserva al 10 por ciento en determinados sectores de los municipios con Plan General de Ordenación Urbana y excusarla en determinados sectores de los demás municipios, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector".*

Se elimina la obligatoriedad de reserva de edificabilidad para VPP por lo que el 100% de la edificabilidad residencial se puede destinar a vivienda de promoción privada

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

El ámbito de la Modificación puntual propuesto se ciñe exclusivamente al ámbito de la Unidad de Ejecución UE-3 de las NNSS de Cantalejo y no tendrá efectividad ni aplicación sobre otros ámbitos de desarrollo existentes en el territorio correspondiente al término municipal.

Se justifica en las concretas circunstancias físicas y temporales del ámbito territorial indicado.

Por lo tanto la Influencia de la Modificación sobre el modelo territorial definido por el Instrumento de Ordenación del territorio vigente, NNSS Planeamiento de Cantalejo, es puntual y delimitado al ámbito afectado y no supone variación en la aplicación de las determinaciones de Ordenación de las Normas sobre otros ámbitos de desarrollo establecidos por el instrumento de Ordenación.

En Segovia a 22 de Abril de 2016

El Arquitecto:



D. ROMAN GOZALO HERRERO

El Promotor:

Excmo. Ayuntamiento de Cantalejo



## IV ANEXOS

### 4.1. MEMORIA FOTOGRAFICA



Vista Aérea



4.2 FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 3

<p><b>REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CANTALEJO</b></p>	<p><b>FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE</b></p>	<p><b>SUELO URBANO (S.U.) SECTOR 4</b></p>	
<p><b>NOMBRE</b> SECTOR 4 - UNIDAD DE EJECUCION 3 <b>CLASE DE SUELO</b> URBANO</p>	<p><b>PROPUESTA DE ORDENACION Y SERVICIOS</b></p>	<p><b>(UE - 3 ) UNIDAD DE EJECUCION No 3</b> <b>SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION</b></p>	<p><b>INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA</b> ORDENANZA No 1. EDIFICIO ALTURA MAXIMA = 3 PLANTAS</p>
		<p><b>SUPERFICIES APROXIMADAS:</b> SUPERFICIE TOTAL ..... 42.000 m2. VALES ..... 5.250 m2. TOTAL CESION ..... 5.290 m2.</p>	<p><b>OBSERVACIONES</b></p>

