

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. Planeamiento general
 - III.2. Determinaciones de ordenación general
- IV.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE

- I.- OBJETO
- II.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
- III.- REGIMEN URBANISTICO. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN
 - III.1. Sobre las determinaciones de ordenación general.
 - III.2. Sobre las modificaciones que se incorporan.
- IV.-RELACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CON LAS DISPOSICIONES GENERALES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y DE SU REGLAMENTO.
 - IV.1. Sobre el instrumento de planeamiento general afectado.
 - IV.2. Sobre la protección del medioambiente.
 - IV.3. Sobre la protección del patrimonio natural.
 - IV.4. Sobre la modificación del instrumento de planeamiento general.
 - IV.5. Sobre la afección del ámbito de la Modificación a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.
- V.- RELACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CON LAS NUM DE CUÉLLAR
- VI.- RELACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CON LA ORDEN FOM/1572/2006
- VII.- RESUMEN EJECUTIVO
- VIII.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- IX.- ESTUDIO ECONÓMICO
- X- TRÁMITE AMBIENTAL
- XI.- TRAMITACIÓN

DN-NU.- NORMATIVA URBANÍSTICA

- I. NORMATIVA ACTUAL.
- II. NORMATIVA MODIFICADA.

DI-MI.- MEMORIA INFORMATIVA

I.- ACTOS PREVIOS

I.1. Encargo y objeto

Se realiza el presente trabajo por encargo del Ayuntamiento de Cuéllar (Segovia), con el fin de llevar a cabo la modificación de algunas de las determinaciones de ordenación general de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar (en adelante NUM) relacionadas, básicamente, con los requisitos para la implantación, con carácter excepcional, de los usos industriales y comerciales autorizables en el suelo rústico. Asimismo, al afectar la modificación al régimen de los usos excepcionales comprendidos en la letra g) del artículo 23.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que ha sido objeto de nueva redacción por 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, se adaptan a la nueva redacción los preceptos del Texto Normativo de las NUM referidos a dichos usos excepcionales en suelo rústico , en concreto sus artículos 04.7.5 y 04.22.

I.2. Equipo redactor

El presente proyecto 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.

El equipo ha estado constituido por los siguientes técnicos:

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

D. Paulo Paiva Fonseca. Arquitecto.

D^a Cristina Rincón Alonso. Jurídico. Especialista en Derecho Urbanístico.

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 8/2013, de 26 de junio y Ley 27/2013, de 27 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.

- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

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, 3/2010, de 26 de marzo, 1/2013, de 28 de febrero, 7/2013, de 23 de septiembre y 7/2014, de 12 de septiembre.

- 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, 1/2012, de 28 de febrero y 7/2014, de 12 de septiembre.

- 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, 10/2013, de 7 de marzo, 24/2013, de 27 de junio, Ley 11/2013, de 23 de diciembre y Decreto 32/2014, de 24 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.

III. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

III.1. Planeamiento general

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

En concreto, el Título IV de la normativa del citado instrumento de planeamiento contiene el régimen de aplicación para el suelo rústico en el municipio.

III.2. Determinaciones de ordenación general

La presente Modificación Puntual versa, fundamentalmente, sobre las condiciones de implantación para los usos industriales y comerciales en suelo rústico.

Al amparo del artículo 124 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que desarrolla la ordenación general en suelo rústico, el Título IV de las NUM refleja las normas de protección correspondientes para mantener la naturaleza rústica del suelo y asegurar el carácter aislado de las construcciones. Sus capítulos 3, 5 y 6 contienen la regulación de usos, así como las condiciones generales de aprovechamiento y edificación y las condiciones particulares de los usos en suelo rústico.

En concreto, el artículo 04.22 de dicho Título, señala las condiciones particulares para usos del grupo V, cuya definición -expresada por el artículo 04.7. Usos excepcionales en suelo rústico- es la siguiente:

Artículo 04.7. Usos excepcionales en suelo rústico

...

5. GRUPO V. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio, o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación ú otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos:

V.1. Usos dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo (excepto comerciales, industriales y de almacenamiento).

V.2. Usos comerciales, industriales y de almacenamiento.

...

IV. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El artículo 4.22 de las vigentes NUM recoge las condiciones particulares para la implantación de los usos del grupo V en el suelo rústico del término municipal, entre los que se encuentran los usos comerciales, industriales y de almacenamiento que puedan considerarse de interés público.

Resulta evidente que, dada la excepcionalidad del establecimiento de este tipo de usos en suelo rústico, lo habitual es su implantación sobre el suelo industrial- o equivalente para el caso del uso comercial- existente o previsto de acuerdo con la clasificación y calificación otorgada por las NUM. En este sentido, y en relación con el uso industrial, el planeamiento general vigente únicamente prevé suelo de esta calificación en el núcleo principal de Cuéllar – bien en el suelo urbano consolidado calificado como suelo industrial, en los polígonos industriales desarrollados y/o consolidados, o en los nuevos sectores vinculados al uso predominante industrial- y en la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar. Mientras, en el suelo urbano del resto de entidades locales menores y barrios no existe ninguna superficie que se clasifique adecuadamente y se califique como suelo industrial, adscribiéndose mayoritariamente al uso predominante residencial.

Por ello, la implantación tanto de cualquier uso industrial como del comercial de envergadura que se pudiera necesitar en alguno de dichos núcleos menores debe articularse mediante la solicitud del uso excepcional de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.7 de las NUM y siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el citado artículo 4.22 de las mismas. Cabe indicar, en este sentido, que no siempre es posible el cumplimiento de las condiciones impuestas en dicho artículo sobre las parcelas adscritas a los núcleos menores, por lo que, incluso en el caso de que se detectara en uno de ellos la necesidad de proporcionar un determinado servicio que se vincule a los citados usos, dicha imposibilidad obligaría al traslado de los mismos a los núcleos de Cuéllar o Arroyo de Cuéllar.

Se estima, por tanto, que puesto que dichas condiciones se establecen en la actualidad con carácter general para todo el suelo rústico del término municipal, resulta obligado distinguir entre el núcleo principal de Cuéllar y las entidades locales menores y barrios, de forma que la normativa se adapte a las circunstancias concretas de estas últimas y se posibilite la prestación de determinados servicios en el mismo ámbito en el que sean requeridos, invocando el concepto de urbanismo de proximidad que desarrolla la nueva 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 de Castilla y León.

Asimismo, el Ayuntamiento de Cuéllar es consciente de la necesidad de confirmar, de forma indubitada, las condiciones a las que se deben someter las solicitudes de autorización de uso excepcional de industrias o comercios en suelo rústico, anulando las contradicciones y la laxitud de la normativa actual y confirmando el carácter inusual, ajeno a lo ordinario, de la pretendida implantación, que deriva – como no podía ser de otro modo- del espíritu del artículo 23.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y que confirma la nueva redacción dada por 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, a la que el planeamiento general de Cuéllar se pretende adaptar.

Por último, señalar que la Modificación que se presenta se enmarca en los objetivos que persigue la Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, en lo relativo a la promoción de un desarrollo equilibrado y sostenible, el aumento la cohesión económica y social y la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, siempre conscientes de las dificultades que se derivan de las singulares características geográficas y sociodemográficas del territorio de la Comunidad.

DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE

I. OBJETO

La presente Modificación Puntual de las NUM de Cuéllar tiene por objeto la alteración de determinados parámetros de **ordenación general** establecidos por dicho instrumento de planeamiento para los usos excepcionales del grupo V.2 en suelo rústico, con el fin de aclarar las condiciones de obligado cumplimiento, ya fuere en el núcleo principal de la villa o en los Barrios ó Entidades Locales Menores de Cuéllar.

En primer lugar, la Modificación supone la adaptación del Texto Normativo –en lo relativo a las características de los usos que puedan considerarse de interés público- tanto al artículo 23.2.g) de la LUCyL, en la redacción dada por 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, como al artículo 57.g).2º del RUCyL, en un intento necesario de coordinación con el cuerpo legislativo regional en materia de urbanismo.

En segundo término, la Modificación afecta a las condiciones de implantación de los futuros usos de industria y comercio y a las circunstancias exigidas para su autorización en función de su ubicación, manteniéndose, en cualquier caso, tanto la clasificación otorgada al suelo rústico de Cuéllar por las NUM, como la calificación de los distintos usos establecida en su normativa.

En concreto, las determinaciones de ordenación modificadas resultan ser las relativas al establecimiento de diferentes condiciones en función de la ubicación de la futura implantación del uso, distinguiendo entre:

I.1. El núcleo principal de Cuéllar.

Se convierte en condición indispensable, además de la previa justificación de alguna de las circunstancias de interés público señaladas en el artículo 23.2.g) de la LUCyL, la obligación de acreditar la no disponibilidad de otra parcela en suelo urbano con calificación industrial- o equivalente para el caso de comercio- que reúna las características para su adecuada ubicación en el municipio, anulándose del Texto Normativo la condición de adscribir la nueva actividad a la categoría 4ª (aunque no estuviera ubicada en ámbito industrial) y 5ª del uso básico industrial por su evidente déficit en cuanto a la seguridad jurídica.

I.2. Los Barrios y Entidades Locales Menores

Se parte de una reconsideración de las condiciones básicas de implantación a la baja aunque sin que se produzca menoscabo del carácter singular o inusual del uso pretendido. Así, se modifica la superficie mínima de los terrenos exigida para la implantación del uso, que se establece en 3.000 m2. y se reduce el retranqueo mínimo a linderos a 7m., buscando diferenciar el núcleo principal de Cuéllar de este ámbito conformado por estos pequeños pueblos, con carencias acreditadas en cuanto al desarrollo del sector terciario.

Igualmente, se muestra como condición obligada la previa justificación de alguna de las circunstancias de interés público señaladas en el artículo 23.2.g) de la LUCyL, entre las que se incluye, en particular y sin carácter limitativo, los cuatro supuestos siguientes:

- La no disponibilidad de otra parcela en suelo urbano con calificación industrial- o equivalente para el caso de comercio- que reúna las características para su adecuada ubicación en el municipio.
- En el caso de uso industrial, la adscripción de la actividad a la categoría 5ª del uso básico industrial, definida en la presente Normativa.
- La necesidad acreditada de dotar a la parcela de unos estándares de superficie muy superiores a los considerados como normales por requerimiento de la propia actividad, como pudieran ser la existencia de campos de almacenamiento o especiales espacios de maniobra, entre otros.
- Que la actividad a implantar suponga la prestación de un servicio considerado necesario porque no exista o porque posea un carácter prioritario para el desarrollo de las Entidades Locales Menores o los Barrios.

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.

Al margen de la cuestión relativa a la adaptación de la Normativa – artículos 04.7 y 04.22– tanto a la LUCyL como al RUCyL en lo relativo a las características de los usos que puedan considerarse de interés público, la Modificación Puntual propuesta presenta su conveniencia en la obligación de tasar el carácter excepcional de los usos analizados y en la necesidad real de trasladar al Planeamiento las diferentes realidades –consecuencia de parámetros geográficos y socioeconómicos distintos –, existentes en Cuéllar y sus Entidades Locales Menores y Barrios.

Así, para el núcleo principal de la villa se plantea, como punto de partida para la autorización de los usos excepcionales del grupo V.2 en suelo rústico, además de la previa justificación de alguna de las circunstancias de interés público señaladas en el artículo 23.2.g) de la LUCyL, la obligación de acreditar la no disponibilidad de otra parcela en suelo urbano con calificación industrial– o equivalente para el caso de comercio– que reúna las características para su adecuada ubicación en el municipio. Es decir, se anula la redacción laxa y confusa del texto normativo en vigor, que ofrecía alternativamente a esta condición o la adscripción a la categoría 4ª del uso básico industrial la conformidad previa al análisis de la solicitud, fortaleciéndose el carácter ajeno a la trama urbana.

En cuanto al segundo escenario, responde a la estrategia de abrir el abanico de oportunidades para la implantación de determinados usos excepcionales en el suelo rústico de las Entidades Locales Menores de Cuéllar y sus Barrios, ponderando sus necesidades en comparación con el núcleo principal de Cuéllar e incentivando el desarrollo de su actividad económica, habilitando otra posibilidad para que esos habitantes no se vean obligados a situar su inversión en uno de los dos polos industriales existentes –núcleo principal de Cuéllar y Arroyo de Cuéllar. De esta manera, a la variación dimensional – a la baja– de unos parámetros de extraordinaria importancia como son la superficie mínima de los terrenos o los retranqueos a linderos, se suma la necesidad de cumplir una de las condiciones de entre las siguientes:

- La no disponibilidad de otra parcela en suelo urbano con calificación industrial– o equivalente para el caso de comercio– que reúna las características para su adecuada ubicación en el municipio.
- En el caso de uso industrial, la adscripción de la actividad a la categoría 5ª del uso básico industrial, definida en la presente Normativa.
- La necesidad acreditada de dotar a la parcela de unos estándares de superficie muy superiores a los considerados como normales por requerimiento de la propia actividad, como pudieran ser la existencia de campos de almacenamiento o especiales espacios de maniobra, entre otros.
- Que la actividad a implantar suponga la prestación de un servicio considerado necesario porque no exista o porque posea un carácter prioritario para el desarrollo de las Entidades Locales Menores o los Barrios.

Así, puesto que se pretende la alteración de determinaciones de ordenación general, dicha modificación deberá llevarse a cabo desde el instrumento de planeamiento general vigente en Cuéllar, es decir, desde sus Normas Urbanísticas Municipales.

La oportunidad del presente documento –tal y como ya se ha apuntado– se halla en la necesidad y en la urgencia en determinar – renovando– las condiciones de ordenación urbanística –en el marco competencial que la legislación ofrece al planificador–, relativas a los usos excepcionales del grupo V.2 en suelo rústico, para clarificar la lectura de la Normativa en el núcleo de Cuéllar y ayudar en lo posible a la reactivación de la actividad económica en los núcleos menores del término municipal ante la situación de crisis económica generalizada, y habida cuenta de las necesidades detectadas por el Ayuntamiento de Cuéllar entre sus habitantes.

El interés público de la Modificación queda acreditado, en primer lugar, por la necesidad de determinar de forma precisa las condiciones especiales de obligado cumplimiento que con carácter previo a la autorización del uso deben cumplir las industrias o comercios que pretenden implantarse en suelo rústico, tasando las circunstancias y minimizando los criterios subjetivos. La repercusión inequívocamente positiva que la estrategia expuesta ha de provocar debería plasmarse en un paulatino aumento de riqueza y del mercado laboral, principalmente el relacionado con la actividad industrial de las Entidades Locales Menores y los Barrios de Cuéllar, muy necesario en un municipio con una demanda moderada pero constante que el suelo actual no llega a satisfacer.

Esta modificación se entiende amparada en lo establecido por el artículo 25.3 de la LUCyL, que establece que para que puedan ser autorizados los usos excepcionales en suelo rústico, los promotores deberán cumplir tanto las condiciones establecidas en la misma como las que en su desarrollo señale el planeamiento urbanístico correspondiente, de forma que se asegure el carácter aislado de las construcciones así como el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos.

III. REGIMEN URBANISTICO. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.

III.1. Sobre las determinaciones de ordenación general.

La presente modificación puntual respeta las pautas globales que determinaron la ordenación general establecida por las NUM de Cuéllar para el suelo rústico, tal y como se desprende de los objetivos y propuestas de ordenación contenidos en la presente Memoria.

Así pues, los parámetros de ordenación general que se mantienen, según el artículo 124 del RUCyL, son los que se señalan a continuación:

- *Calificación de los usos como permitidos, sujetos a autorización ó prohibidos, respetando lo dispuesto en los artículos 57 a 65 del RUCyL*

Por el contrario, las modificaciones de ordenación general planteadas y que se analizan en el presente apartado son, de acuerdo con dicho artículo del RUCyL:

- *Parámetros y condiciones para los diferentes usos permitidos y sujetos a autorización que garanticen su adaptación al entorno: parcela mínima, ocupación máxima de la parcela, altura máxima de las construcciones, y distancias mínimas de las construcciones al dominio público, a las parcelas colindantes y en su caso a otros elementos geográficos.*
-

III.2. Sobre las modificaciones que se incorporan

Tal y como ya se ha expuesto en la Memoria Informativa, el primer objetivo de la Modificación es incidir en el régimen de los usos excepcionales comprendidos en la letra g) del artículo 23.2 de la LUCyL, que ha sido objeto de nueva redacción por 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, procediéndose, a adaptar a la nueva redacción los preceptos del Texto Normativo de las NUM referidos a dichos usos excepcionales en suelo rústico.

Así, se precisa la redacción del artículo 04.7.5 Usos excepcionales en suelo rústico. Grupo V y del artículo 04.22.1 y 2 Condiciones particulares para usos del grupo V, ya sea en el caso de usos comerciales, industriales y de almacenamiento o de usos dotacionales vinculados al ocio o de cualquier otro tipo (excepto comerciales, industriales y de almacenamiento), en los que se incluyen tanto la vinculación a cualquier forma de servicio público o a la producción agropecuaria como consideración de interés público como los requerimientos específicos que describe el artículo 57.g).2º del RUCyL.

Con el segundo objetivo, la Modificación propone, para los usos industriales y comerciales a implantar en suelo rústico, la imposición de diferentes condiciones según que la actividad a desarrollar se ubique en el núcleo de Cuéllar o en los Barrios y Entidades Locales Menores.

En ambos casos se mantienen las exigencias relativas a las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 5 del Título IV, así como los relativos a la resolución de infraestructuras y servicios precisos para el funcionamiento de las instalaciones a implantar y las condiciones sobre la preservación de los valores naturales de los terrenos afectados. Asimismo, en el núcleo de Cuéllar, se mantienen la superficie mínima de parcela precisa para la autorización en 10.000m², los retranqueos mínimos a linderos en 15m, y la exigencia de observar las condiciones particulares de los usos Industria y Comercio.

Respecto a las modificaciones incorporadas para el núcleo de Cuéllar, en relación con la acreditación de las condiciones exigibles para la autorización de estos usos, se detalla la previa justificación de alguna de las circunstancias de interés público señaladas en el artículo 23.2.g) de la LUCyL, manteniéndose la obligación de demostrar la no disponibilidad de otra parcela en suelo urbano con calificación industrial- o equivalente para el caso de comercio- que reúna las características para su adecuada ubicación en el municipio.

Por otro lado, en cuanto a los barrios y núcleos menores, las modificaciones propuestas se refieren a los siguientes aspectos. Se varían los retranqueos mínimos a linderos de 15m a 7m.; se establece en 3.000m² la superficie mínima de parcela precisa para la autorización; y por último, para la autorización de industrias y comercios se requerirá la previa justificación de alguna de las circunstancias de interés público señaladas en el artículo 23.2.g) de la LUCyL, señalándose, en particular y sin carácter limitativo, los siguientes supuestos: la no disponibilidad de otra parcela en suelo urbano con calificación industrial- o equivalente para el caso de comercio- que reúna las características para su adecuada ubicación en el municipio; la adscripción de la actividad a la categoría 5ª del uso básico industrial, definida en la presente Normativa; la necesidad acreditada de dotar a la parcela de unos estándares de superficie muy superiores a los considerados como normales por requerimiento de la propia actividad, como pudieran ser la existencia de campos de almacenamiento o especiales espacios de maniobra, entre otros; y que la actividad a implantar suponga la prestación de un servicio considerado necesario porque no exista o porque posea un carácter prioritario para el desarrollo de las Entidades Locales Menores o los Barrios.

IV. RELACIÓN DE LA MODIFICACION PUNTUAL CON LAS DISPOSICIONES GENERALES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y DE SU REGLAMENTO.

IV.1. Sobre el instrumento de planeamiento general afectado.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar, se aprobaron definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia, en sesión de fecha 5 de mayo de 2011, publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León nº125 de 29 de junio de 2011.

IV.2. Sobre la protección del medioambiente.

Se observa, asimismo, el contenido del artículo 36 de la LUCyL en relación a la protección del medioambiente, pues las determinaciones que la presente modificación puntual contiene parten de las contenidas en las propias NUM de Cuéllar, que incluyen las medidas necesarias para la conservación y, en su caso, recuperación de los espacios naturales y de la fauna y flora silvestres existentes en suelo rústico.

Por lo tanto, el planeamiento asume como objetivo la protección del medioambiente al introducir soluciones que mantienen la protección otorgada desde un principio por las NUM de Cuéllar.

Asimismo, señalar que el objeto de la presente Modificación Puntual, por su propia naturaleza, no supone alteración sobre las condiciones previas establecidas por el planeamiento a ningún elemento natural conocido susceptible de ser alterado.

IV.3. Sobre la protección del patrimonio natural.

El planeamiento urbanístico ha de llevar a cabo la ordenación del uso del suelo así como el establecimiento de sus condiciones para la transformación ó conservación del mismo, según señala el artículo 33 de la LUCyL. Asimismo tendrá como objetivo resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional o industrial que se deriven de las características específicas del propio Municipio, tal y como indica el artículo 34 de la citada Ley.

Es por esto por lo que la pretensión de la presente modificación es, básicamente, analizar el suelo rústico para la implantación de usos excepcionales industriales en el término municipal de Cuéllar. Precisamente, dicha excepcionalidad ampara la modificación bajo el respeto al régimen establecido en el artículo 25 de la LUCyL, en el que se establecen las condiciones y requisitos para la autorización de dichos usos en suelo rústico.

En la presente modificación puntual no se ha producido ningún cambio que afecte a la clasificación de suelo rústico, ni a la categoría del suelo rústico con protección natural, en la cual estaría prohibida la implantación de usos industriales, entre otros, según señala el artículo 64.2.b)2º del RUCyL así como el propio artículo 04.12. Régimen del suelo rústico con protección natural de las NUM de Cuéllar.

IV.4. Sobre la modificación del instrumento de planeamiento general.

Según lo establecido en el artículo 169.3 del RUCyL, esta modificación contiene las determinaciones adecuadas a su finalidad, como son las correspondientes a los cambios de la ordenación general especificados con anterioridad. Asimismo, integra los documentos necesarios para reflejarlos adecuadamente, incluido el denominado Memoria Vinculante, en la que se justifica la conveniencia de la modificación acreditando su interés público, se identifican pormenorizadamente las determinaciones de las NUM que se alteran y se refleja el estado actual y el propuesto, y se analiza la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido.

El apartado 4 del citado artículo 169 del RUCyL expresa que la aprobación de la modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los mismos, por lo que en este caso, al tratarse de la modificación de las NUM, su aprobación definitiva deberá llevarse a cabo por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia.

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 –artículo 58 de la Ley 5/1999–, la facultad es inherente a la función planificadora, entendiendo ésta 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, la modificación propuesta presenta un grado de concreción tal que resultaría difícil su reconsideración a no ser por motivos de legislación sectorial. En cualquier caso, desde la limitada entidad de las variaciones introducidas la modificación no puede alcanzar un margen de influencia superior al que se ciñe.

IV.5. Sobre la afección de la Modificación a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la Administración competente.

El presente documento 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 DE LA MODIFICACION PUNTUAL CON LAS NUM DE CUELLAR

Se considera que la modificación propuesta afecta muy levemente –y siempre de forma positiva– al modelo territorial definido por las NUM de Cuéllar, ya que se trata, básicamente, de la modificación de unas determinaciones de ordenación general relacionadas con los requisitos para la implantación, con carácter excepcional, de los usos industriales autorizables en el suelo rústico común.

VI.- RELACIÓN DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NUM 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 establecido para las NUM al tratarse de una Modificación con alcance en cuanto a las determinaciones de ordenación general. La estructura de la documentación presentada se corresponde con la establecida para dicho supuesto por la citada Instrucción.

Se debe señalar que la presente Modificación no lleva aparejada documentación gráfica alguna.

VII.- RESUMEN EJECUTIVO

El presente apartado responde a lo previsto en el artículo 130.b)3º del RUCYL, que requiere la inclusión de un capítulo denominado “Resumen ejecutivo” con el contenido que se indica a continuación:

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 coincide con la correspondiente a la clasificación de Suelo Rústico establecido por las NUM, ordenado desde las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar.

2. Ámbito en el que se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas

Tal como se indicará en el apartado correspondiente a la tramitación del presente proyecto, el ámbito en el que se suspende el otorgamiento de determinadas licencias urbanísticas sería el correspondiente a las parcelas para las que se solicitase autorización de uso excepcional en suelo rústico siempre que el uso fuera perteneciente al Grupo V.2.B de las NUM de Cuéllar (Segovia).

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 de la presente Modificación Puntual que la motivó, ó como máximo durante 2 años por tratarse de un instrumento de planeamiento general, de acuerdo a lo establecido por el artículo 156.5 del RUCyL.

VIII.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En relación con el objeto de la presente modificación, se puede afirmar que no resulta procedente la emisión del Informe de Sostenibilidad Económica que prescribe el artículo 130. f) del RUCyL, porque no existe en esta Modificación Puntual la clase de suelo requerida para ello – suelo urbano no consolidado o urbanizable con ordenación detallada – que hiciese necesario ponderar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas con motivo de la implantación ó mantenimiento de infraestructuras así como por la puesta en marcha y la prestación de servicios que resultasen. Además, de la normativa que se modifica y completa no se derivan variaciones con respecto al planeamiento original y exclusivamente se refiere al suelo rústico existente, cuya incidencia económica en este caso será soportada por los propietarios correspondientes a dicha actuación, según se desprende de lo establecido en los artículos 04.22.1.B.c), 04.22.2.B.b)4 y 04.22.2.C.5 que mantienen la redacción original.

IX.- ESTUDIO ECONÓMICO

Como ha quedado de manifiesto en el apartado anterior, dado que no es necesario llevar a cabo la redacción de un Informe de Sostenibilidad Económica en base a lo señalado por el artículo 130. f) del RUCyL, tampoco lo es la preparación de un previo Estudio Económico que tendría como motivo la emisión posterior de dicho Informe.

X. TRÁMITE AMBIENTAL

Al amparo del artículo 157.2 del RUCyL, se considera que la presente Modificación no debe ser objeto de evaluación ambiental puesto que no está incluida en ninguno de los cuatro supuestos señalados por el mismo.

Asimismo, al amparo del apartado 3 del citado artículo, serán objeto de evaluación de impacto ambiental las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, y en todo caso los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000, salvo si afectan exclusivamente a suelo urbano, y los que ordenen terrenos incluidos en suelo rústico con protección natural.

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

XI.- TRAMITACIÓN

De acuerdo con lo establecido al efecto en la normativa urbanística de Castilla y León- en concreto los artículos 154 y 159 del RUCyL- el Ayuntamiento acordará la aprobación inicial y provisional de la presente Modificación, observando las normas de tramitación prescritas, y remitirá el documento con posterioridad a la Comisión Territorial de Urbanismo y Medio Ambiente de Segovia para su aprobación definitiva, como indica el artículo 160.1.b) del mismo texto reglamentario.

Señalar que en relación con el artículo 53.1 de la Ley urbanística regional, modificada por la Ley 4/2008, y el artículo 156 de su Reglamento, el acuerdo de aprobación inicial de la presente Modificación Puntual determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas que se señalan reglamentariamente y de las demás que el Ayuntamiento estime procedente en el ámbito afectado.

DN-NU.- NORMATIVA URBANÍSTICA

I. NORMATIVA ACTUAL

A continuación se transcribe, en letra cursiva, el texto completo de los vigentes artículos 04.7.5 y 04.22 del Texto Normativo de las Normas Urbanísticas Municipales, que son objeto de modificación:

" Art. 04.7. Usos excepcionales en suelo rústico.

...

5. Grupo V. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio, o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos:

V.1. Usos dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo (excepto comerciales, industriales y de almacenamiento).

V.2. Usos comerciales, industriales y de almacenamiento.

"Artículo 04.22. Condiciones particulares para usos del grupo V

1. Usos dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo (excepto comerciales, industriales y de almacenamiento) que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico.

A. Superficie mínima de los terrenos. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 5.000 m².

B. Condiciones particulares. La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 5 del presente Título.

b) Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos básicos colectivos de Equipamientos, recogidas en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.

c) Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

d) La autorización de dotaciones y equipamientos colectivos en Suelo Rústico requerirá la declaración de interés público de la instalación o actividad.

2. Usos comerciales, industriales y de almacenamiento que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico.

Se incluyen en esta categoría los usos, construcciones e instalaciones comerciales, industriales y de almacenamiento que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

A. Depósito y almacenamiento.

Se regulan bajo este epígrafe las actividades autorizables en Suelo Rústico relacionadas con el depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre.

a) Superficie mínima de los terrenos. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 10.000 m².

b) Condiciones particulares. La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Se obligará a disponer de un arbolado perimetral para proteger del impacto de la instalación los valores naturales de los terrenos y su entorno.
2. Las instalaciones deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación.
3. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar los acuíferos subterráneos o los terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.
4. El retranqueo a linderos será como mínimo de 15 m.

B. Industria y gran comercio.

Se refiere este epígrafe a la implantación y funcionamiento de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o comercial, que deban emplazarse en suelo rústico por sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por la improcedencia de su implantación en suelo urbano.

a) Superficie mínima de los terrenos. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una siguiente superficie mínima de 10.000 m².

b) Condiciones particulares. La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 5 del presente Título.
2. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de Industria y Comercio y Servicios, de la presente Normativa Urbanística.
3. Para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos afectados y su entorno, deberá dotarse a la parcela de 1 árbol por cada 12m² de superficie de la parcela. EL proyecto de edificación contemplará el tipo y cantidad de arbolado a implantar en la parcela y definirá adecuadamente los espacios destinados a su plantación.
4. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.
5. El retranqueo a linderos será como mínimo de 15 m. En las ampliaciones de industrias agroalimentarias legalmente autorizadas, excepcionalmente podrán admitirse retranqueos inferiores a los anteriores, siempre que se justifique su necesidad y en todo caso los retranqueos propuestos sean iguales o superiores a los existentes.
6. La autorización de industrias en Suelo Rústico requerirá la previa justificación de la concurrencia de alguna de estas dos circunstancias:
 - a) La no disponibilidad de otra clase de suelo vacante con calificación industrial para su adecuada ubicación en el municipio.
 - b) La adscripción de la actividad a la categoría 4a (aunque no esté ubicada en ámbito industrial) y 5a del uso básico industrial, definida en la presente Normativa.

C. Instalaciones al servicio de las carreteras.

Comprende este concepto los servicios integrados en Áreas de Servicio de todo tipo de carreteras, así como las instalaciones complementarias a su servicio.

a) Superficie mínima de los terrenos. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en este artículo, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 5.000 m².

b) Condiciones particulares.

1. La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al procedimiento reglado en la correspondiente legislación de carreteras.

2. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 5 del presente Título.

3. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de aplicación correspondientes a la instalación, recogidas en el Título VIII de la presente Normativa Urbanística.

4. Para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos afectados y su entorno, deberá dotarse a la parcela de 1 árbol por cada 12m² de superficie de la parcela. EL proyecto de edificación contemplará el tipo y cantidad de arbolado a implantar en la parcela y definirá adecuadamente los espacios destinados a su plantación.

5. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.”

II. NORMATIVA MODIFICADA

A continuación se incluye la nueva redacción modificada de los artículos 04.7.5 y 04.22 del Texto Normativo de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar:

- Art. 04.7. Usos excepcionales en suelo rústico.

...

5. Grupo V. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio, o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, por estar vinculados a la producción agropecuaria o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos:

V.1. Usos dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo (excepto comerciales, industriales y de almacenamiento).

V.2. Usos comerciales, industriales y de almacenamiento.

Artículo 04.22. Condiciones particulares para usos del grupo V

1. Usos dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo (excepto comerciales, industriales y de almacenamiento) que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, por estar vinculados a la producción agropecuaria o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico.

A. Superficie mínima de los terrenos. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 5.000 m².

B. Condiciones particulares. La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 5 del presente Título.

b) Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos básicos colectivos de Equipamientos, recogidas en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.

c) Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

d) La autorización de dotaciones y equipamientos colectivos en Suelo Rústico requerirá la declaración de interés público de la instalación o actividad.

2. Usos comerciales, industriales y de almacenamiento que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, por estar vinculados a la producción agropecuaria o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico.

Se incluyen en esta categoría los usos, construcciones e instalaciones comerciales industriales y de almacenamiento que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, por estar vinculados a la producción agropecuaria o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

A. Depósito y almacenamiento.

Se regulan bajo este epígrafe las actividades autorizables en Suelo Rústico relacionadas con el depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre.

a) Superficie mínima de los terrenos. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 10.000 m².

b) Condiciones particulares. La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Se obligará a disponer de un arbolado perimetral para proteger del impacto de la instalación los valores naturales de los terrenos y su entorno.
2. Las instalaciones deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación.
3. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar los acuíferos subterráneos o los terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.
4. El retranqueo a linderos será como mínimo de 15 m.

B. Industria y gran comercio.

Se refiere este epígrafe a la implantación y funcionamiento de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o comercial, que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, por estar vinculados a la producción agropecuaria o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos. En función de la ubicación de la futura implantación del uso, la superficie y las condiciones particulares exigidas en cada caso son las que se exponen a continuación:

1. Núcleo principal de Cuéllar.

a) Superficie mínima de los terrenos. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 10.000 m².

b) Condiciones particulares. La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 5 del presente Título.
2. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de Industria y Comercio y Servicios de la presente Normativa Urbanística.
3. Para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos afectados y su entorno, deberá dotarse a la parcela de 1 árbol por cada 12 m² de superficie de la parcela. El Proyecto de edificación contemplará el tipo y cantidad de arbolado a implantar en la parcela y definirá adecuadamente los espacios destinados a su plantación.
4. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.
5. El retranqueo a linderos será como mínimo de 15m. En las ampliaciones de industrias agroalimentarias legalmente autorizadas, excepcionalmente podrán admitirse retranqueos inferiores a los anteriores, siempre que se justifique su necesidad y en todo caso los retranqueos propuestos sean iguales o superiores a los existentes.

6. La autorización de usos industriales y comerciales en suelo rústico, cuando sea posible conforme al régimen establecido para cada categoría de suelo en la normativa urbanística, requerirá la previa justificación de alguna de las circunstancias de interés público señaladas en el artículo 23.2.g) de la LUCyL, así como la no disponibilidad de otra parcela en suelo urbano con calificación industrial- o equivalente para el caso de comercio- que reúna las características para su adecuada ubicación en el municipio.

2. Barrios y Entidades Locales Menores

a) Superficie mínima de los terrenos. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 3.000 m²

b) Condiciones particulares. La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 5 del presente Título.

2. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de Taller, Industria y Comercio y Servicios, de la presente Normativa Urbanística.

3. Para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos afectados y su entorno, deberá dotarse a la parcela de 1 árbol por cada 12 m² de superficie de la parcela. El Proyecto de edificación contemplará el tipo y cantidad de arbolado a implantar en la parcela y definirá adecuadamente los espacios destinados a su plantación.

4. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

5. El retranqueo a linderos será como mínimo de 7m. En las ampliaciones de industrias agroalimentarias legalmente autorizadas, excepcionalmente podrán admitirse retranqueos inferiores a los anteriores, siempre que se justifique su necesidad y en todo caso los retranqueos propuestos sean iguales o superiores a los existentes.

6. La autorización de usos industriales y comerciales en suelo rústico, cuando sea posible conforme al régimen establecido para cada categoría de suelo en la normativa urbanística, requerirá la previa justificación de alguna de las circunstancias de interés público señaladas en el artículo 23.2.g) de la LUCyL. En particular, y sin carácter limitativo, se considerará justificado el interés público del uso en los siguientes supuestos:

a) La no disponibilidad de otra parcela en suelo urbano con calificación industrial- o equivalente para el caso de comercio- que reúna las características para su adecuada ubicación en el municipio.

b) La adscripción de la actividad a la categoría 5ª del uso básico industrial, definida en la presente Normativa.

c) La necesidad acreditada de dotar a la parcela de unos estándares de superficie muy superiores a los considerados como normales por requerimiento de la propia actividad, como pudieran ser la existencia de campos de almacenamiento o especiales espacios de maniobra, entre otros.

d) Que la actividad a implantar suponga la prestación de un servicio considerado necesario porque no exista o porque posea un carácter prioritario para el desarrollo de las Entidades Locales Menores o los Barrios.

C. Instalaciones al servicio de las carreteras.

Comprende este concepto los servicios integrados en Áreas de Servicio de todo tipo de carreteras, así como las instalaciones complementarias a su servicio.

a) Superficie mínima de los terrenos. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en este artículo, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 5.000 m².

b) Condiciones particulares.

1. La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al procedimiento reglado en la correspondiente legislación de carreteras.

2. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 5 del presente Título.

3. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de aplicación correspondientes a la instalación, recogidas en el Título VIII de la presente Normativa Urbanística.

4. Para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos afectados y su entorno, deberá dotarse a la parcela de 1 árbol por cada 12m² de superficie de la parcela. EL proyecto de edificación contemplará el tipo y cantidad de arbolado a implantar en la parcela y definirá adecuadamente los espacios destinados a su plantación.

5. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.”

En Cuéllar, noviembre de 2014

Por el Ayuntamiento de Cuéllar, el Alcalde- Presidente

Por el equipo redactor, el Arquitecto Director

Fdo.D. Jesús García Pastor.

Fdo. D. Gonzalo Bobillo de Lamo.