

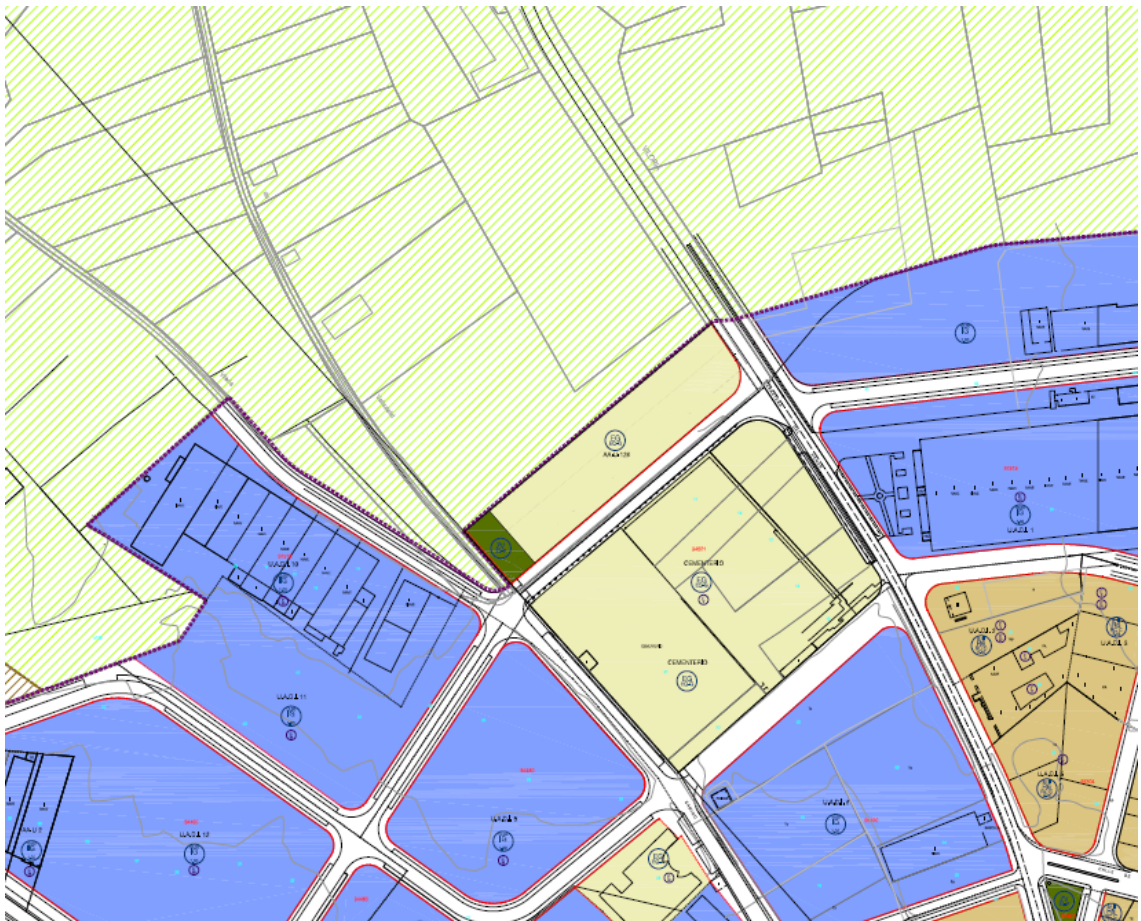
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUÉLLAR**

**RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO COMÚN COMO SUELO URBANO
CONSOLIDADO DE USO DOTACIONAL**

PROMOTOR: FUNERARIA SANTA CRISTO DE LA PEÑA, S.L.

AVANCE

INCLUYE DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



MARZO DE 2017

FERNANDO NIETO CRIADO, JESÚS NIETO CRIADO. ARQUITECTOS

1.- DATOS GENERALES

1.1.- Objeto

Esta Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales del término municipal de Cuéllar (Segovia) tiene por objeto la reclasificación de unos terrenos que cuentan con la clasificación actual de Suelo Rústico Común, como Suelo Urbano Consolidado por cumplir con los criterios de clasificación que para este suelo se determinan en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La reclasificación que se propone afecta a una parcela que resulta ser propiedad del promotor y que procede de la agrupación de tres parcelas catastrales colindantes, así como a los terrenos de dominio público que se ubican entre la parcela señalada y el límite actual del suelo urbano.

Considerando que es intención del promotor dedicar los terrenos edificables de uso privado resultantes a la construcción de un edificio de servicios funerarios, para el que la parcela reúne las características idóneas al estar situada junto al cementerio municipal y alejada de las zonas de uso residencial de la población, se propone que éstos terrenos queden calificados con un uso dotacional, como equipamiento general.

1.2.- Promotor.

La modificación está promovida por la empresa FUNERARIA SANTO CRISTO DE LA PEÑA, S.L., con CIF nº B-40123788, y domicilio fiscal en la calle Bartolomé de la Cueva, nº 8 de Cuéllar:

1.3.- Equipo redactor.

El equipo redactor de esta modificación puntual está compuesto por Fernando Nieto Criado, arquitecto colegiado nº 419 en el COACyLE, y Jesús Nieto Criado, arquitecto colegiado nº 2.242 en el COACyLE, ambos con estudio profesional en la calle Chorretones, nº 7, 1º D de Cuéllar (Segovia).

1.4.- Normativa urbanística aplicable

ESTATAL:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

AUTONÓMICA:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), modificada por Ley 10/2002, de 10 de julio, Ley 21/2002, de 27 de diciembre de medidas económicas, fiscales y administrativas, Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas, Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras, Ley 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras y Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo y ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), modificado por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, de promoción, adquisición y arrendamiento de vivienda joven, Decreto 68/2006, de 5 de octubre, Decreto 6/2008, de 24 de enero, Decreto 45/2009, de 9 de julio y Decreto 6/2016, de 3 de marzo.
- Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por lo 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 (BOCyL 08-04-16).

MUNICIPAL:

- Normas Urbanísticas Municipales del término municipal de Cuéllar, aprobadas definitivamente por la CPU de Segovia con fecha 05-05-2011 (BOCyL de 29-06-2011).

2.- IDENTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Esta modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales del término municipal de Cuéllar (Segovia) afecta a unos terrenos que en el Registro de la Propiedad de Cuéllar tienen la consideración de parcela única, si bien ésta carece aún de referencia catastral, por lo que se citan aquí las tres parcelas catastrales agrupadas de las que proviene, cuyas referencias catastrales son 40072A03605292, 40072A03605234 y 40072A03605233.

Se incluyen también en el ámbito de la modificación los terrenos pertenecientes a la carretera SG-P-2041, así como a porciones de caminos municipales, uno de ellos pavimentado con acera y calzada bordeando al Norte el cementerio municipal que, siendo de titularidad pública, se ubican entre la parcela señalada y el límite actual del suelo urbano.



La modificación puntual tiene por objeto la reclasificación de estos terrenos, cuya clasificación actual es la de Suelo Rústico Común, como Suelo Urbano Consolidado.

Las referencias catastrales y superficies de las parcelas afectadas son las que se detallan en la siguiente tabla:

PARCELAS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL
40072A03605292 (íntegra)	2.619 m ²
40072A03605234 (íntegra)	2.491 m ²
40072A03605233 (íntegra)	2.326 m ²
Superficie total de la parcela registral:	7.436 m²

OTROS TERRENOS	SUPERFICIE
Carretera SG-P-2041	558 m ²
Caminos municipales	1.725 m ²
Superficie total otros terrenos	2.283 m²

SUPERFICIE TOTAL DE TERRENOS A RECLASIFICAR: 9.719 m²

Se incluye la ordenación detallada de los terrenos reclasificados, calificando todo el terreno como dotaciones urbanísticas: las áreas previstas por el Ayuntamiento de Cuéllar para calles o la parte de la carretera SG-P-2041 como Viario Público, como Espacio Libre Público las reservas previstas por el art. 173 del Reglamento de Urbanismo para este fin y el resto de los terrenos, con la calificación de Equipamiento General, de acuerdo al siguiente cuadro:

ORDENACIÓN ACTUAL		ORDENACIÓN PROPUESTA		
Clasificación: Suelo rústico		Clasificación: Suelo Urbano Consolidado		
USO	SUPERFICIE	SUPERFICIE	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD
Agrícola	7.436 m ²	5.525 m ²	EG, Equipamiento general (EQ-G)	0,55 m ² /m ² (*)
		608 m ²	ZV, Espacio libre público (EL-P)	Según art. 09.125 NUM
		1.303 m ²	Viario público (**)	---
Carretera	558 m ²	558 m ²		
Caminos municipales	1.725 m ²	1.725 m ²		

(*) *Edificabilidad sobre parcela neta a asignar al terreno mediante condición especial. Resulta ser muy inferior a la edificabilidad de 1,5 m²/m² sobre parcela bruta establecida en el art. 09.120 de las NUM para la ordenanza EG, equipamiento general.*

(**) *En aplicación del art. 173 del RUCyL, se ubicarán allí al menos 31 plazas de aparcamiento público.*

Esta modificación puntual delimita además en la parcela propiedad del promotor el ámbito de una Actuación Aislada de Urbanización con la denominación de AA-U-128, que tiene por objetivos completar sobre la superficie de 1.303 m², correspondiente a los terrenos de cesión obligatoria para viario público, la urbanización del vial existente actualmente sobre terrenos de propiedad municipal, así como ejecutar la urbanización del terreno de cesión calificado como espacio libre público. Se incluirá para ello en el documento para aprobación inicial la correspondiente ficha que defina esta Actuación Aislada que contendrá, además de los objetivos y los parámetros de ordenación general y detallada aquí expresados, las siguientes determinaciones:

- Instrumento de gestión: Obras de urbanización a incluir en el proyecto de obras.
- Costes de urbanización: A cargo del propietario del terreno.

Por último, en aplicación de las determinaciones del art. 40.1.b).2º del RUCyL, al producirse un incremento del aprovechamiento le corresponde al propietario el 90% del mismo, debiendo ceder el 10% restante al Ayuntamiento de Cuéllar como se concreta en el siguiente cuadro:

	Suelo Rústico	S.U.C. con calificación EG, Equipamiento general		
	Aprovechamiento actual	Incremento de aprovechamiento	Aprovechamiento propietario	Cesión de aprovechamiento
Superficie edificable	0,00 m ²	3.038,75 m ²	2.734,87 m ²	303,87 m ²
Edificabilidad asignada	0,00 m ² /m ²	0,55 m ² /m ² (*)		
Superficie de suelo correspondiente	7.436 m ²	5.525,00 m ²	4.972,50 m ²	552,50 m ²

(*) *Edificabilidad sobre parcela neta.*

3.- ADECUACIÓN A LA NORMATIVA.

Esta Modificación Puntual a las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Cuéllar se redacta al amparo de lo previsto en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las prescripciones que allí se especifican y resulta conforme con los preceptos que dimanen de la legislación urbanística de aplicación, tanto estatal como autonómica, que se ha relacionado en el apartado I.2 de este documento.

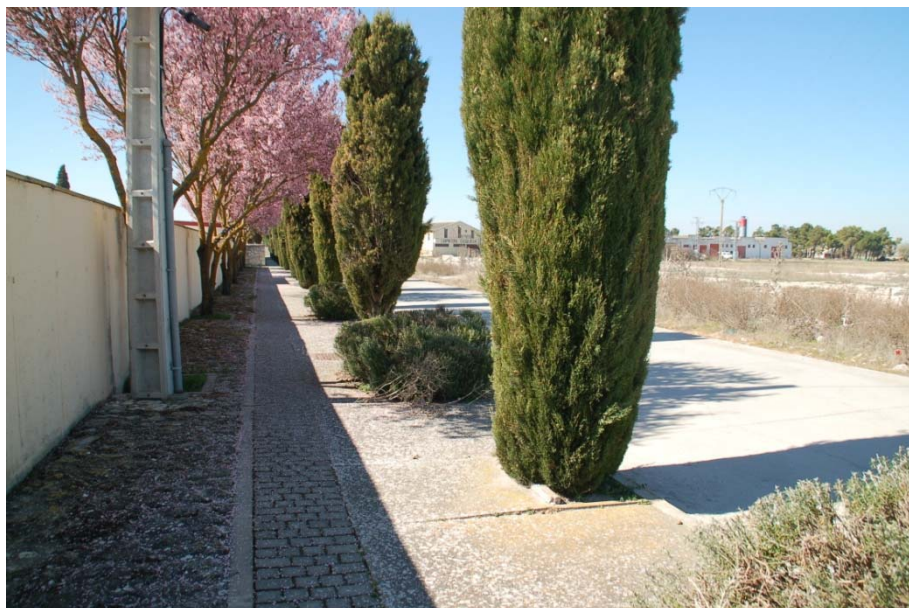
En especial, la reclasificación del suelo rústico común de los terrenos afectados como Suelo Urbano se justifica en el cumplimiento de los criterios de clasificación por dotación de servicios que para el suelo urbano se determinan en el art. 23.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como en los criterios de inclusión en la categoría de Urbano consolidado que se determinan en el art. 25.1 del citado cuerpo reglamentario.

Es preciso señalar que se trata de criterios que establecen la clasificación y la categoría del suelo como un acto reglado, de tal modo que todo terreno que reúna las condiciones que se determinan en el RUCyL, el instrumento de planeamiento general del municipio debe de asignarle la clasificación allí indicada.

Los terrenos a reclasificar están efectivamente integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios del núcleo de Cuéllar, puesto que cuentan con acceso público integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en condiciones suficientes para la edificabilidad prevista, estando disponibles a una distancia menor de 50 metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles, por lo que han de quedar clasificados como Suelo Urbano.

Cabe señalar a este respecto que la parcela propiedad del promotor de esta Modificación es colindante a lo largo de 167 metros con la calle abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles que bordea el cementerio municipal al Norte de éste, y que por tanto sirve de acceso a los terrenos a reclasificar. Esta vía, a pesar de estar clasificada como suelo rustico, cuenta con una calzada de 5,80 m. de ancho y una acera de 2,00 m. de ancho mínimo, ambas con pavimento de hormigón, red de alumbrado público con luminarias que proporcionan un nivel de iluminación suficiente según la normativa vigente, red de saneamiento con imbornales para recogida del agua de lluvia e incluso arbolado y arbustos ubicados en alcorques dentro de la acera, es decir, con todas las características propias de las vías públicas en el suelo urbano.





Respecto al resto de servicios exigibles, el de abastecimiento de agua se encuentra en la propia calle antes señalada y el de electricidad cuenta con punto de suministro en un apoyo para cableado aéreo ubicado en el ángulo Suroeste de la zona de actuación.

Por otra parte, los terrenos pueden alcanzar la condición de solar mediante la actuación de gestión urbanística aislada que se determina en la nueva Actuación Aislada de Urbanización que se define en esta Modificación, por lo que deben incluirse en la categoría de Suelo Urbano Consolidado. Cabe señalar, además, que no resulta necesaria ninguna actuación que conlleve equidistribución o reparcelación, puesto que tan sólo existe un propietario afectado por la reclasificación, y las cesiones de los terrenos y del aprovechamiento que corresponden al Ayuntamiento se efectuarán de forma gratuita y obligatoria conforme a lo expresado en los apartados b) y c) del art. 41 del RUCyL

En cuanto afecta al cumplimiento de las determinaciones de la normativa al aumentarse el volumen edificable, se ha indicado ya en el apartado 2 de este documento la reserva prevista de 20 m² de suelo para espacios libres públicos y de una plaza de aparcamiento público por cada 100 m² de incremento de superficie edificable, según se determina en el art. 173.1 del RUCyL.

En lo que se refiere al incremento de aprovechamiento, se ha señalado también en el apartado anterior el que corresponde al propietario de los terrenos de acuerdo con el porcentaje establecido en el art. 40 del RUCyL, así como el aprovechamiento restante que corresponde al Ayuntamiento.

Por último, la actuación aislada de urbanización que se propone cumple con las determinaciones que para ellas se establecen en los arts. 211 a 213 del RUCyL.

La redacción para el trámite de aprobación inicial de la modificación puntual desarrollará este Borrador justificando pormenorizadamente el cumplimiento del resto de la normativa que pudiera afectar a las determinaciones introducidas en el documento.

4.- CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO

4.1.- Justificación de la conveniencia.

La normativa vigente, y en especial del Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León, en relación con la ubicación de los edificios de servicios funerarios los considera, dada su naturaleza de servicios básicos para la comunidad, como dotaciones urbanísticas a todos los efectos, con carácter de equipamientos, y emplazables en cualquier clase y categoría de suelo siempre que lo permita la normativa aplicable. Sin embargo, resulta evidente que este tipo de usos no son bienvenidos en colindancia con zonas residenciales, estando por lo general aceptada como idónea su situación junto a los cementerios, en zonas que además puedan disponer de una amplia zona de aparcamiento que favorezca su funcionalidad.

Considerando que los terrenos a reclasificar cumplen con los criterios de dotación de servicios para ser clasificados como suelo urbano, y que es intención del promotor dedicar los terrenos edificables de uso privado resultantes a la construcción de un edificio de servicios funerarios, se ha de concluir que su ubicación, junto al cementerio municipal, colindante con el suelo rústico, alejada de las zonas de uso residencial de la población y con posibilidad de contar con una amplia zona de aparcamiento, resulta ser la más adecuada para el uso previsto, evitándose así su ubicación en la proximidad de zonas residenciales y las consiguientes molestias a los vecinos.

Por otra parte, la alteración que se produce en la delimitación del suelo urbano no supone ninguna discontinuidad de la trama ni viene a constituir una excepcionalidad, sino que por el contrario regulariza formalmente y compacta el área de suelo urbano.

4.2.- Acreditación del interés público.

Una vez que se ha concluido que, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los terrenos reúnen las condiciones exigidas para que deban estar clasificados como suelo urbano con la categoría de consolidado, el propio hecho de adaptar el instrumento de planeamiento general del municipio a las determinaciones de la legislación urbanística autonómica vigente mediante la reclasificación que aquí se propone, acredita el interés público de esta modificación puntual de las NUM.

Por otra parte, esta modificación es coherente con los objetivos que persigue la Ley de Urbanismo de Castilla y León para la actividad urbanística pública (art. 4) y contribuye a alcanzarlos, lo que acredita también el interés público de la propuesta:

- Asegura que el uso del suelo se realice conforme el interés general, del modo en que se ha expuesto en la justificación de su conveniencia.
- Establece una ordenación urbanística guiada por el principio del desarrollo sostenible que favorece la cohesión social de la población mediante la previsión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad.
- Garantiza la participación de la comunidad en las plusvalías que genera la propia actividad urbanística.

Por último cabe señalar que las 31 plazas de aparcamiento público que resulta necesario ubicar sobre el viario, según se ha expresado en el apartado 2, contribuirán a mejorar esta dotación en las proximidades del cementerio municipal, favoreciendo así su funcionalidad.

5.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

DI-PI. PLANOS DE INFORMACIÓN

PI.1. Situación.

PI.2. Estructura de la propiedad.

DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN:

PO-A1.- Clasificación del suelo. Ordenación actual. Reproducción parcial de los planos PO-1.1 y PO-1.3

PO-A2.- Ordenación actual. Reproducción parcial de los planos PO 2.02 y PO 2.05.

PO-N1.- Clasificación del suelo. Nueva ordenación. Modificación parcial de los planos PO-1.1 y PO-1.

PO-N2.- Nueva ordenación. Modificación parcial de los planos PO 2.02 y PO 2.05

Cuéllar, marzo de 2017.

Los arquitectos redactores,

NIETO CRIADO
FERNANDO
JAVIER -
70234714M

Firmado digitalmente por NIETO CRIADO
FERNANDO JAVIER - 70234714M
Nombre de reconocimiento (DN):
cn=NIETO CRIADO FERNANDO JAVIER -
70234714M, sn=NIETO CRIADO,
givenName=FERNANDO JAVIER, c=ES,
serialNumber=70234714M
Fecha: 2017.03.27 10:55:17 +02'00'

Fdo. Fernando Nieto Criado.
Arquitecto colegiado nº 419 COACyLE

NIETO CRIADO
JESUS MANUEL
- 70236377N

Firmado digitalmente por NIETO CRIADO
JESUS MANUEL - 70236377N
Nombre de reconocimiento (DN): cn=NIETO
CRIADO JESUS MANUEL - 70236377N,
sn=NIETO CRIADO, givenName=JESUS
MANUEL, c=ES, serialNumber=70236377N
Fecha: 2017.03.27 10:57:20 +02'00'

Jesús Nieto Criado.
Arquitecto colegiado nº 2.242 COACyLE