

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO CELEBRADA, EN PRIMERA CONVOCATORIA, EL DÍA 29 DE ENERO DE 2010.**

En el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial de la Villa de Cuéllar (Segovia), siendo las veintiuna horas del día 29 de enero de dos mil diez, previa convocatoria y orden del día cursados al efecto, se celebra por el Pleno del Ayuntamiento, sesión ordinaria en primera convocatoria.

Preside la sesión el Sr. Alcalde D. Jesús García Pastor y asisten los Sres. Concejales D. Javier Hernanz Pilar, D<sup>a</sup> Luisa M<sup>a</sup> Gómez García, D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Carmen Gómez Sacristán, D<sup>a</sup> Nuria Fernández de la Fuente, D. Alberto Guijarro Román, D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Montserrat Rodrigo Alonso, D. Marcos Rodríguez Sacristán, D. Juan Pablo de Benito Polo, D. Eduardo Marcos Quevedo, Francisco Javier Madrigal Montero y D. Miguel Angel Gómez Gómez.

No asiste: D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Luisa González San Miguel (el Sr. Alcalde excusa su ausencia).

Actúa de Secretario, D. Segismundo Estebaranz Velasco.

A continuación se tomaron los siguientes acuerdos y se produjeron las siguientes intervenciones, respecto a los asuntos incluidos en el Orden del Día:

**Punto Primero.- Aprobación, si procede, del borrador del acta de la sesión anterior, de fecha 27 de noviembre de 2009.**

El Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad, acordó la aprobación del borrador del acta de la sesión anterior, de fecha 27 de noviembre de 2009.

**Punto Segundo.- Acuerdo de recepción parcial de la obra Actuación Integral en el AOS-6 y edificios anejos: 24 viviendas de protección oficial, locales y garajes, urbanización del AOS-6 y restauración de la capilla del antiguo colegio de Niñas Huérfanas.**

La Comisión Informativa de Urbanismo y Patrimonio de fecha 25 de enero de 2010, emitió el siguiente dictamen:

Visto el escrito de la empresa ASPICA CONSTRUCTORA,S.A., adjudicataria de la obra de Actuación integral en el AOS-6 y edificios anejos, 24 viviendas de protección oficial, locales y garajes, urbanización del AOS-6 y restauración de la capilla del antiguo Colegio de Niñas Huérfanas en Cuéllar, de fecha 10 de Diciembre de 2.009, en el que comunica la finalización de la obra referida, por lo que solicita la recepción de la misma.

Visto el informe técnico del Director de dicha obra de fecha 20 de Enero de 2.010 que literalmente dice:

**“GONZALO BOBILLO DE LAMO, ARQUITECTO ASESOR DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE CUELLAR.**

**INFORMA:**

*Que visto el escrito presentado por la empresa Aspica Constructora, S.A de fecha 10 de diciembre de 2.009 (Registro de entrada nº 8919) por el que se comunica al Ayuntamiento de la villa de Cuéllar la finalización de la obra, promovida por esta Administración, relativa a la Actuación Integral en el AOS-6 y edificios anejos: 24 viviendas de protección oficial, locales y garajes, urbanización del AOS-6 y Restauración de la Capilla del Antiguo Colegio de Niñas Huérfanas y por el que se solicita la recepción de la misma, se deben hacer constar las siguientes consideraciones:*

*1º.- En función de lo establecido en el artículo 147.2 del RDL 2/2000 de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas, no procede la recepción de las obras de referencia por cuanto no se hallan concluidas determinadas partes de los capítulos relativos a la urbanización, como son la impermeabilización de la zona de urbanización exterior (techo de garaje de planta PO), la urbanización del acceso al edificio desde la calle de la Molería y la urbanización de la calle Solana Alta en la franja colindante al edificio, así como un conjunto de remates de las unidades de pintura, carpintería y solados en viviendas y zonas comunes. Para la ejecución de estas obras se determina un plazo de dos meses.*

*2º.- A juicio de quien suscribe y al amparo del artículo 147.5 del citado texto legal, sí procedería la recepción de la parte de la obra identificada como el local sin uso específico ubicado mayoritariamente en la Planta Baja del edificio – que se abre a la calle del Colegio, a la Plaza situada en la esquina con la calle de la Solana Alta y al espacio público que constituye el interior de la manzana del Ámbito de Ordenación Singular nº 6 del PEPRIMUC– por cuanto se considera concluido conforme a las prescripciones establecidas en el Proyecto y es susceptible de ser entregado al Ayuntamiento para la construcción posterior de un equipamiento no lucrativo.*

*En Cuéllar, a 20 de enero de 2010  
El Arquitecto Asesor Municipal*

*Fdo: Gonzalo Bobillo de Lamo”*

Visto que conforme a la Disposición Transitoria Primera, en su apartado 2, de la Ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público, referida a los expedientes iniciados y contratos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior; por lo cual, resultaría aplicable el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que en su art. 147.1 establece literalmente:

“Artículo 147. Recepción y plazo de garantía.

1. A la recepción de las obras a su terminación y a los efectos establecidos en el artículo 110.2 concurrirá un facultativo designado por la Administración, representante de ésta, el facultativo encargado de la dirección de las obras y el contratista asistido, si lo estima oportuno, de su facultativo.

Dentro del plazo de dos meses, contados a partir de la recepción, el órgano de contratación deberá aprobar la certificación final de las obras ejecutadas, que será abonada al contratista a cuenta de la liquidación del contrato.

2. Si se encuentran las obras en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas, el funcionario técnico designado por la Administración contratante y representante de ésta las dará por recibidas, levantándose la correspondiente acta y comenzando entonces el plazo de garantía.

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar así en el acta y el director de las mismas señalará los defectos observados y detallará las instrucciones precisas fijando un plazo para remediar aquéllos. Si transcurrido dicho plazo el contratista no lo hubiere efectuado, podrá concedérsele otro nuevo plazo improrrogable o declarar resuelto el contrato.

3. El plazo de garantía se establecerá en el pliego de cláusulas administrativas particulares, atendiendo a la naturaleza y complejidad de la obra y no podrá ser inferior a un año, salvo casos especiales.

Dentro del plazo de quince días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía, el director facultativo de la obra, de oficio o a instancia del contratista, redactará un informe sobre el estado de las obras. Si éste fuera favorable, el contratista quedará relevado de toda responsabilidad, salvo lo dispuesto en el artículo 148, procediéndose a la devolución o cancelación de la garantía, a la liquidación del contrato y, en su caso, al pago de las obligaciones pendientes, aplicándose a este último lo dispuesto en el artículo 99.4. En el caso de que el informe no fuera favorable y los defectos observados se debiesen a deficiencias en la ejecución de la obra y no al uso de lo construido, durante el plazo de garantía, el director facultativo procederá a dictar las oportunas instrucciones al contratista para la debida reparación de lo construido, concediéndole un plazo para ello durante el cual continuará encargado de la conservación de las obras, sin derecho a percibir cantidad alguna por ampliación del plazo de garantía.

4. No obstante, en aquellas obras cuya perduración no tenga finalidad práctica como las de sondeos y prospecciones que hayan resultado infructuosas o que por su naturaleza exijan trabajos que excedan el concepto de mera conservación como los de dragados no se exigirá plazo de garantía.
5. Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el contrato.
6. Siempre que por razones excepcionales de interés público, debidamente motivadas en el expediente, el órgano de contratación acuerde la ocupación efectiva de las obras o su puesta en servicio para el uso público, aun sin el cumplimiento del acto formal de recepción, desde que concurran dichas circunstancias se producirán los efectos y consecuencias propios del acto de recepción de las obras y en los términos en que reglamentariamente se establezcan.”

Vistos los arts. 163 a 165 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas , también aplicables al presente supuesto en virtud de la Disposición Transitoria Primera, en su apartado 2, de la Ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público, que literalmente establecen:

“Art. 163. Aviso de terminación de la ejecución del contrato.

1.- El contratista, con una antelación de cuarenta y cinco días hábiles, comunicará por escrito a la dirección de la obra la fecha prevista para la terminación o ejecución del contrato, a efectos de que se pueda realizar su recepción.

2.- El director de la obra en caso de conformidad con dicha comunicación, la elevará con su informe al órgano de contratación con un mes de antelación, al menos, respecto de la fecha prevista para la terminación.

A la vista del informe el órgano de contratación adoptará la resolución pertinente procediendo a designar un representante para la recepción y a comunicar dicho acto a la Intervención de la Administración correspondiente, cuando dicha comunicación sea preceptiva, para su asistencia potestativa al mismo en sus funciones de comprobación de la inversión.

La comunicación a la Intervención a la que se refiere el párrafo anterior deberá realizarse con una antelación mínima de veinte días a la fecha fijada para realizar la recepción.

3.- En los casos en que la duración del contrato no permita cumplir los plazos reseñados en los apartados anteriores se fijarán en el pliego de cláusulas administrativas particulares los plazos de comunicación que deben ser cumplidos.

“Art. 164. Acta de recepción.

1.- El representante del órgano de contratación fijará la fecha de la recepción y, a dicho objeto, citará por escrito a la dirección de la obra, al contratista y, en su caso, al representante de la Intervención correspondiente.

El contratista tiene obligación de asistir a la recepción de la obra. Si por causas que le sean imputables no cumple esta obligación el representante de la Administración le remitirá un ejemplar del acta para que en el plazo de diez días formule las alegaciones que considere oportunas, sobre las que resolverá el órgano de contratación.

2.- Del resultado de la recepción se levantará un acta que suscribirán todos los asistentes, retirando un ejemplar original cada uno de ellos.”

“Art. 165. Recepciones parciales.

Cuando tengan lugar en un contrato recepciones parciales de partes de obra susceptibles de ser entregadas al uso público de conformidad con el artículo 147.5 de la Ley, deberá expedirse la correspondiente certificación a cuenta.”

En base a lo anterior se propone al Pleno la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO: Recibir parcialmente la obra Actuación integral en el AOS-6 y edificios anejos, 24 viviendas de protección oficial, locales y garajes, urbanización del AOS-6 y restauración de la capilla del antiguo Colegio de Niñas Huérfanas, en lo que se refiere al local sin uso específico ubicado mayoritariamente en la Planta Baja del edificio –que se abre a la calle del Colegio, a la Plaza situada en la esquina con la calle de la Solana Alta y al espacio público que constituye el interior de la manzana del Ámbito de Ordenación Singular nº 6 del PEPRIMUC (En el Registro de la Propiedad finca registral 28952).

SEGUNDO: Designar como representante de la Administración en la recepción parcial a D<sup>a</sup> Ana Iñigo Iñigo, pasando a partir de la firma de la correspondiente acta de recepción parcial a disponer este Ayuntamiento de dicho local.

TERCERO: Notificar el presente acuerdo a ASPICA CONSTRUCTORA, S.A., al representante de la Administración y a la Intervención Municipal, a efectos de la asistencia al acto de formalización del acta de recepción parcial y a la intervención Municipal a efectos de la asistencia potestativa a dicho acto.

Sometido a votación el dictamen de la Comisión, el Pleno lo aprobó por UNANIMIDAD, y, en consecuencia, acordó lo propuesto en dicho dictamen.

**Punto Tercero.- Inclusión de varios inmuebles municipales en el Inventario de Bienes de la Corporación Municipal.**

La Comisión Informativa de Urbanismo y Patrimonio, en sesión, de fecha 25 de enero de 2010, acordó dictaminar favorablemente la adopción, por el Pleno, del siguiente acuerdo:

Primero: Incluir en el Inventario Municipal de Bienes las siguientes fincas:

**Parcela en “Los cuarteles de El Henar” al sitio de Las canteras de El Henar**

Naturaleza: Patrimonial, Rústica

Situación: Polígono 1 parcela 5038

Aprovechamiento: Sembrada de chopos.

Superficie: 25.503 m<sup>2</sup>

Linderos:

Norte: Parcelas 5050, 5046,5045,5034,5044,5043,5042,5041 y 5040 del polígono 1.

Sur Arroyo de El Henar

Este: Parcela 5037 , Pradera de El Henar

Oeste Camino

**Parcela en “Los cuarteles de El Henar” al sitio de Santa Catalina**

Naturaleza: Patrimonial, Rústica

Situación: Polígono 1 parcela 5039

Aprovechamiento: Sembrada de chopos.

Superficie: 16.328 m<sup>2</sup>

Linderos:

Norte: Arroyo de El Henar

Sur: Cañada de El Barrilejo

Este: Parcela 5001 del polígono 1 , Pradera de El Henar

Oeste Camino

**Parcela en “Los cuarteles de El Henar” al sitio de Juarros**

Naturaleza: Patrimonial, Rústica

Situación: Polígono 2 parcela 5001

Aprovechamiento: Pastos.

Superficie: 53.846 m<sup>2</sup>

Linderos:

Norte: Parcelas 5002, 5003, 5005, 5013 y 5014 del polígono 2 y camino de la fuente de los peces.

Sur: Arroyo de El Henar

Este: Camino del pasadero de Juarros

Oeste: Camino del Pasadizo.

**Parcela en “Los cuarteles de El Henar” al sitio de el Corral de Escalona**

Naturaleza: Patrimonial, Rústica

Situación: Polígono 2 parcela 5056

Aprovechamiento: agrícola.

Superficie: 21.917 m<sup>2</sup>

Linderos:

Norte: Cañada de Gómez Sancho.

Sur: Parcelas 5057, 31 y 5058 del polígono 2.

Este: Parcela 5058 del Polígono 2.

Oeste: Parcela 5055 del Polígono 2

Segundo: Incluir en el Inventario de Bienes, como sobrante de vía pública, una porción de terreno situado en la esquina de la calle de la Cometa con la C/ José Antonio Manzanares, de 144,68 m<sup>2</sup> con la descripción que consta en el informe del Aparejador Municipal de fecha 20 de enero de 2010.

El Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad de los miembros de la Corporación asistentes a la votación del presente asunto, dio su aprobación al Dictamen, cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, acordó lo propuesto en el mismo.

**Punto Cuarto.- Aprobación de Convenio entre la Sociedad Pública de Medio Ambiente de Castilla y León S.A. y el Ayuntamiento de Cuéllar para la repoblación forestal con especies de crecimiento rápido (chopos).**

El Sr. Alcalde explicó, en síntesis, el objeto y condiciones del Convenio, al cual consideró importante por los recursos económicos que puede dar al Ayuntamiento, manifestando que se van a repoblar 48 Has. (las 24 Has, en las que, en su día, se cortaron árboles y otras 24) y el mantenimiento de 6,82 Has.

A continuación hizo referencia a un expediente que data, en principio, del año 2002 y que, dijo, tiene todas las irregularidades e incumplimientos con la Ley. En dicho año se solicitó, al Servicio Territorial de Medio Ambiente autorización para la corta, añadió, de 24 Has; con fecha 24 de abril de 2002 se autoriza por este servicio con una condiciones particulares, en las que se señala la obligación, por parte del dueño, de repoblar el arbolado de la zona de corta y espacios arbóreas, en el plazo de dos años, debiendo quedar acotada la parcela al pastoreo durante cinco años en evitación de daños de vuelo creado (art. 233 del Reglamento de Montes), por otro lado si transcurrido el plazo de dos años no se ha cumplido la obligación de repoblar, además de la sanción a que hubiera lugar se procederá de acuerdo con lo dispuesto en el art. 438 del Reglamento de Montes a la sanción oportuna y, también, el titular de esta autorización viene obligado a tratar adecuadamente el resto de corta de manera que, los mismos, no supongan un riesgo de incendio forestal, bien mediante la trituración y excepcionalmente la quema. Se saca a concurso en enero de 2003, siguió diciendo el Sr. Alcalde, y se adjudica de manera provisional a la empresa Maderas Tabanera, con una valoración inicial de los chopos de 58.320; esta empresa, en su propuesta, lo valora en 153.200 € + IVA, un 300% más de la valoración inicial, y se le adjudica el aprovechamiento de 4.627 pies en el paraje del Henar. Esta empresa no presenta la documentación en el plazo exigido y el 11 de septiembre se acordó resolver el contrato existente con la misma. Se presentó un recurso de reposición que se estimó por interés público (y dijo el Sr. Alcalde que le parecía adecuado), se le vuelve a adjudicar esa chopera y se firma un contrato el día 29 de octubre. En dicho contrato y en el Pliego quedan muy claras y concretas las obligaciones que adquiere esta empresa:

- El contratista asume las obligaciones y gastos derivados del pliego de condiciones, en particular los relativos a la destrucción, tratamiento de resto de corta, saca, transporte de tocones y limpieza de la zona.

Todas estas condiciones reflejadas en el Pliego de Condiciones y en el contrato no se cumplen. Lo sorprendente es que, en estos momentos, después de seis años, nadie haya hecho mención a este asunto y, durante esos seis años podían estar plantadas las 24 Has. y podía haber sido un recurso adicional para este Ayuntamiento, pero ni asociaciones ecologistas ni partidos políticos, tan sensibles con el medio ambiente, han hablado del tema y la situación es: 24 Has. con los tocones allí, con todas las ramas sin triturar, sin limpiar, con el riesgo de incendios y nadie se ha preocupado por ello, es lamentable porque creo que es una daño al medio ambiente muy importante...

La irregularidad mayor, siguió diciendo el Sr. Alcalde, llega cuando en Junta de Gobierno de 15 de marzo de 2004 hay un acuerdo en el que se le devuelve a Maderas Tabanera, la empresa adjudicataria de la corta, el aval, la fianza que había presentado como garantía contractual a las obligaciones adquiridas en el pliego de condiciones y en el contrato, se devuelve sin que haya un informe por parte de un técnico de haber ejecutado concretamente y cumplido todas las condiciones del Pliego y del contrato. Añadió que le gustaría conocer la explicación y dijo que se iba a actuar contra la empresa, que es la responsable, y las que deriven del caso porque, dijo el Sr. Alcalde, no entender que después de 6 años eso siga en el mismo estado con el perjuicio ambiental y económico que supone para el Ayuntamiento.

A continuación se dio lectura al dictamen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo y Patrimonio, emitido en sesión de fecha 25 de enero de 2010, en la que se acordó dictaminar favorablemente la adopción, por el Pleno, del siguiente acuerdo:

*Primero: Aprobar el “Convenio entre la Sociedad Pública de Medio Ambiente de Castilla y León S.A. y el Ayuntamiento de Cuéllar (Segovia) para la repoblación forestal con especies de crecimiento rápido (chopos)” que consta en el expediente.*

*Segundo: Facultar al Sr. Alcalde para la firma del mismo.*

D. Francisco Madrigal intervino a continuación manifestando que, su Grupo, iba a votar a favor del Convenio y que cuando se devuelve una fianza es porque hay un informe favorable de Intervención, por lo que se imagina que, en ese momento, habría un informe de la Intervención del Ayuntamiento y el Alcalde no hizo más que cumplir con la Ley.

El Sr. Alcalde dijo que el informe debe hacerlo el técnico pertinente diciendo que se han cumplido todas las condiciones del Pliego y, con ese informe, el Interventor es el que accede a la devolución de la fianza, por lo que dijo no entender porqué se había devuelto el aval por el Interventor sin un informe de un técnico.

D. Francisco Javier Madrigal señaló que el Alcalde no puede devolver una fianza sin el informe del Interventor, por lo que habría que preguntar, al que en ese momento era Interventor, porqué dio el informe favorable, pero si lo da, el Alcalde no tiene más remedio que pagarlo.

El Sr. Alcalde dijo que el informe del técnico pertinente que certifique que se ha cumplido con todas las obligaciones del Pliego y del contrato (que son destocoñar, limpiar, triturar) no existe por ningún lado y le gustaría saber más sobre este asunto, porque sólo tiene el expediente y hay todas las irregularidades que se puedan ver en un expediente, incumplimientos en cuanto a la Ley, porque se devuelve el aval pero el Ayuntamiento está obligado a repoblar en dos años bajo una sanción; Medio Ambiente no se ha enterado, no lo ha visto, pero podía haber llegado una sanción importante para el Ayuntamiento de Cuéllar.

Sometido a votación, el dictamen de la Comisión, el Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad de los miembros de la Corporación asistentes a la votación del presente asunto, dio su aprobación al Dictamen cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, acordó lo propuesto en el mismo.

**Punto Quinto.- Acuerdos a tomar en relación con ejecución de obras en las Entidades Locales Menores de Arroyo de Cuéllar, Campo de Cuéllar y Chatún, con cargo al Fondo Estatal para el Empleo y la Sostenibilidad Local.**

La Comisión Informativa de Urbanismo y Patrimonio, en sesión de fecha 25 de enero de 2010, acordó dictaminar favorablemente la adopción, por el Pleno, del siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Ejecutar, por parte del Ayuntamiento de Cuéllar y con cargo al F Fondo Estatal para el Empleo y la Sostenibilidad Local, las siguientes obras (comprendiendo la redacción del proyecto y la dirección técnica de la obra) en sus Entidades Locales Menores de Arroyo de Cuéllar, Campo de Cuéllar y Chatún, con cargo al Fondo Estatal para el Empleo y la Sostenibilidad Local, aprobado por Real Decreto-ley 13/2009, de 26 de octubre, teniendo en cuenta que de conformidad con dicho real Decreto-ley y la resolución de 2 de noviembre, de 2009, de la Secretaría de Estado de Cooperación Territorial, las obras a financiar con cargo a dicho Fondo han de ser solicitadas y sacadas a licitación por los Ayuntamientos correspondientes:

- **Ejecución de la mejora de la eficiencia energética de la instalación de alumbrado público en la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar, del municipio de Cuéllar , (Segovia)**

- REDACCIÓN PROYECTO

2.436,50 €  
16% IVA €  
**SUBTOTAL 2.826,34 €**

- DIRECCIÓN DE OBRA

1.303,50 €  
16% IVA  
**SUBTOTAL € 1.512,06 €**

- COSTE OBRA

32.466,90 €  
16% I.V.A.  
**SUBTOTAL 37.661,60 €**

**TOTAL INVERSION: 36.206,90 €**  
**16% IVA**  
**42.000,00 €**

- **Ejecución de la obra de mejora del alumbrado público en la Entidad Local Menor de Campo de Cuéllar (Segovia)**

- REDACCIÓN PROYECTO	3.500,00 €
	16% IVA €
	<b>SUBTOTAL 4.060,00 €</b>
- DIRECCIÓN DE OBRA	1.500,00 €
	16% IVA
<b>SUBTOTAL €</b>	<b>1.740,00 €</b>
- COSTE OBRA	16.506,90 €
	16% I.V.A.
	<b>SUBTOTAL 19.148,00 €</b>
	<b>TOTAL INVERSION:21.506,90 €</b>
	<b>16% IVA</b>
	<b>24.948,00 €</b>

- **Ejecución de la obra de mejora del alumbrado público en la Entidad Local Menor de Chatún (Segovia),**

- REDACCIÓN PROYECTO	3.500,00 €
	16% IVA €
	<b>SUBTOTAL 4.060,00 €</b>
- DIRECCIÓN DE OBRA	1.500,00 €
	16% IVA
<b>SUBTOTAL</b>	<b>1.740,00 €</b>
- COSTE OBRA	21.068,96 €
	16% I.V.A.
	<b>SUBTOTAL 24.439,99 €</b>
	<b>TOTAL INVERSION:26.068,96 €</b>
	<b>16% IVA</b>
	<b>30.239,99 €</b>

En consecuencia se revoca así y exclusivamente para estas obras concretas la delegación de ejecución de obras recogida en el art. 2 de los Convenios firmados con estas Entidades Locales, la cual pertenece inalterada para cualquier otro supuesto.

SEGUNDO: Dar cuenta a las Entidades Locales Menores de Arroyo de Cuéllar, Campo de Cuéllar y Chatún.

El Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad de los miembros de la Corporación asistentes a la votación del presente asunto, dio su aprobación al Dictamen cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, acordó lo propuesto en el mismo.

**Punto Sexto.- Acuerdos a tomar en relación con el Fondo Estatal para el Empleo y la Sostenibilidad Local.**

Se dio cuenta de dictamen emitido, sobre este asunto, por la Comisión Informativa de Urbanismo y Patrimonio, de este Ayuntamiento, de fecha 25 de enero de 2010.

Igualmente se dio cuenta de enmienda presentada por D. Javier Hernanz Pilar, miembro de dicha Comisión Informativa, al apartado tercero de dicho dictamen, que se propone sustituir por la siguiente redacción:

“TERCERO: Solicitar la financiación de los anteriores proyectos de inversión y programas de actuación social con cargo al Fondo Estatal para el Empleo y la Sostenibilidad Local y comunicar al Ministerio de Política Territorial, a través de la aplicación informática correspondiente, los datos necesarios para cumplimentar la solicitud recogidos en las distintas Memorias redactadas al efecto, salvo en lo referido al procedimiento previsto de adjudicación, y consiguientemente en las fechas que de dicho procedimiento dependen, de la obra consistente en la adecuación del local situado en la Actuación Integral del AOS-6 a Sala Cultural Polifuncional. Cuéllar (Segovia), que se comunicarán los siguientes:

- Procedimiento de adjudicación previsto: procedimiento negociado con publicidad.
- Fecha prevista de adjudicación: 28 de Abril de 2.010.
- Fecha prevista de inicio de ejecución: 10 de Mayo de 2.010.
- Fecha prevista de fin de ejecución: 10 de Noviembre de 2.010”.

Intervino D. Javier Hernanz para explicar la razón de la enmienda proponiendo la utilización del procedimiento negociado en lugar del abierto, en la obra referida, por cuanto, dijo, este último no sólo lleva más tiempo sino que es menos flexible que el primero, el cual, con las mismas garantías, permite negociar directamente con las empresas y eso redundaría en un beneficio económico para el Ayuntamiento.

D. Eduardo Marcos preguntó si era posible legalmente hacerlo.

El Sr. Secretario y el Sr. Alcalde informaron que es posible utilizar ese procedimiento negociado (con publicidad) hasta un millón de euros.

Sometida a votación la enmienda presentada fue aprobada por unanimidad, incorporándose al dictamen de la Comisión.

En consecuencia, el dictamen de la Comisión, con la enmienda incorporada, resultó el siguiente:

PRIMERO.-Aprobar la realización de la inversión proyectada en las siguientes Memorias explicativas, comprensivas de las obras y suministro que este Ayuntamiento pretende financiar con cargo al Fondo Estatal para el Empleo y la Sostenibilidad Local creado por Real Decreto-ley 13/2009, de 26 de octubre, con los importes que se señalan a continuación:

- **Memoria explicativa de la inversión a realizar con cargo al Fondo Estatal para el Empleo y la Sostenibilidad Local consistente en la adecuación del local situado en la Actuación Integral del AOS-6 a Sala Cultural Polifuncional. Cuéllar (Segovia)**

<b>PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>384.496,76 €</b>
	19% G.G.Y BENF. INDUSTRIAL 73.054,38 €
	<b>SUBTOTAL OBRA 457.551,15 €</b>
	16% I.V.A. 73.208,18 €
	<b>TOTAL PREVISIÓN OBRA 530.759,33 €</b>
EQUIP. SALA DE ACTOS LUZ, SONIDO Y VIDEO	49.325,33 €
EQUIP. SALA DE ACTOS MOBILIARIO	19.313,49 €
EQUIP. SALA POLIVALENTE MOBILIARIO	6.012,90 €
	<b>SUBTOTAL EQUIPAMIENTO 74.651,72 €</b>
	16% I.V.A. 11.944,28 €
	<b>TOTAL PREVISIÓN EQUIPAMIENTOS (B) 86.596,00 €</b>
Proyecto Básico y de Ejecución de Adecuación del local situado en la Actuación Integral del AOS-6 a Sala Cultural Polifuncional en Cuéllar (Segovia)	17.418,01 €
	16% I.V.A. 2.786,88 €
	<b>SUBTOTAL 20.204,89 €</b>
Dirección de Obra de Adecuación del local situado en la Actuación Integral del AOS-6 a Sala Cultural Polifuncional en Cuéllar (Segovia)	13.982,66 €
	16% I.V.A. 2.237,23 €
	<b>SUBTOTAL 16.219,89 €</b>
Dirección de Ejecución de Obra de Adecuación del local situado en la Actuación Integral del AOS-6 a Sala Cultural Polifuncional en Cuéllar (Segovia)	13.982,66 €
	16% I.V.A. 2.237,23 €
	<b>SUBTOTAL 16.219,89 €</b>
<b>TOTAL INVERSION</b>	<b>670.000,00 €</b>

- **Memoria explicativa de la inversión a realizar con cargo al Fondo Estatal para el Empleo y la Sostenibilidad Local consistente en la Restauración de las paredes frontal y lateral del frontón municipal de Cuéllar (Segovia).**

<b>PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>33.714,83 €</b>
19% G.G.Y BENF. INDUSTRIAL	6.405,82 €
<b>SUBTOTAL OBRA</b>	<b>40.120,65 €</b>
16% I.V.A.	6.419,30 €
<b>TOTAL PREVISIÓN OBRA (A)</b>	<b>46.539,95 €</b>
2 Proyecto Básico y de Ejecución de RESTAURACIÓN DE LAS PAREDES FRONTAL Y LATERAL DEL FRONTÓN MUNICIPAL DE CUÉLLAR (SEGOVIA)	2.069,76 €
16% I.V.A.	331,16 €
<b>SUBTOTAL</b>	<b>2.400,92 €</b>

<b>3</b>	Dirección de Obra de RESTAURACIÓN DE LAS PAREDES FRONTAL Y LATERAL DEL FRONTÓN MUNICIPAL DE CUÉLLAR (SEGOVIA)	887,04 €
	16% I.V.A.	141,93 €
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>1.028,97 €</b>
<b>4</b>	Dirección de Ejecución de Obra de RESTAURACIÓN DE LAS PAREDES FRONTAL Y LATERAL DEL FRONTÓN MUNICIPAL DE CUÉLLAR (SEGOVIA)	1.153,15 €
	16% I.V.A.	184,50 €
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>1.337,65 €</b>
	<b>TOTAL PREVISIÓN HONORARIOS TÉCNICOS (B)</b>	<b>4.767,54 €</b>
	<b>TOTAL INVERSION A+B</b>	<b>51.307,49 €</b>

- **Memoria explicativa de la inversión a realizar con cargo al Fondo Estatal para el Empleo y la Sostenibilidad Local consistente en la ejecución de la obra de mejora del alumbrado público en la Entidad Local Menor de Chatún (Segovia)**

- REDACCIÓN PROYECTO

3.500,00 €

16% IVA €

**SUBTOTAL 4.060,00 €**

- Dirección de obra

1.500,00 €

16% IVA

**SUBTOTAL € 1.740,00 €**

- Coste Obra

21.068,96 €

16% I.V.A.

**SUBTOTAL 24.439,99 €**

**TOTAL INVERSION:26.068,96 €**

16% IVA

**30.239,99 €**

- **Memoria explicativa de la inversión a realizar con cargo al Fondo Estatal para el Empleo y la Sostenibilidad Local consistente en la ejecución de la obra de mejora del alumbrado público en la Entidad Local Menor de Campo de Cuéllar (Segovia)**

- Redacción proyecto

3.500,00 €

16% IVA €

**SUBTOTAL 4.060,00 €**

- Dirección de obra	1.500,00 €
	16% IVA
<b>SUBTOTAL €</b>	<b>1.740,00 €</b>

- Coste obra	16.506,90 €
	16% I.V.A.
<b>SUBTOTAL</b>	<b>19.148,00 €</b>

**TOTAL INVERSION: 21.506,90 €**

16% IVA	
	<b>24.948,00 €</b>

- **Memoria explicativa de la inversión a realizar con cargo al Fondo Estatal para el Empleo y la Sostenibilidad Local consistente en la ejecución de la mejora de la eficiencia energética de la instalación de alumbrado público en la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar, del municipio de Cuéllar , (Segovia)**

- Redacción proyecto	2.436,50 €
	16% IVA €
<b>SUBTOTAL</b>	<b>2.826,34 €</b>

- Dirección de obra	1.303,50 €
	16% IVA
<b>SUBTOTAL €</b>	<b>1.512,06 €</b>

- Coste obra	32.466,90 €
	16% I.V.A.
<b>SUBTOTAL</b>	<b>37.661,60 €</b>

**TOTAL INVERSION: 36.206,90 €**

16% IVA	
	<b>42.000,00 €</b>

- **Memoria explicativa de la inversión a realizar con cargo al Fondo Estatal para el Empleo y la Sostenibilidad Local consistente en adquisición de equipos y sistemas informáticos**

- Presupuesto de la inversión proyectada	27.746,14 €
	16% IVA
	<b>32.185,52 €</b>

SEGUNDO: Aprobar la presentación de la solicitud de los siguientes programas de actuación con cargo al Fondo Estatal para el Empleo y la Sostenibilidad Local:

- Gasto corriente Escuela Municipal de Música Cecilio de Benito, por importe de 108.203,00 € (sin IVA)

- Gasto corriente de los Colegios de Educación Infantil y Primaria de San Gil, La Villa y Santa Clara, por importe de 105.000,00 € (IVA incluido )

TERCERO: Solicitar la financiación de los anteriores proyectos de inversión y programas de actuación social con cargo al Fondo Estatal para el Empleo y la Sostenibilidad Local y comunicar al Ministerio de Política Territorial, a través de la aplicación informática correspondiente, los datos necesarios para cumplimentar la solicitud recogidos en las distintas Memorias redactadas al efecto, salvo en lo referido al procedimiento previsto de adjudicación, y consiguientemente en las fechas que de dicho procedimiento dependen, de la obra consistente en la adecuación del local situado en la Actuación Integral del AOS-6 a Sala Cultural Polifuncional. Cuéllar (Segovia), que se comunicarán los siguientes:

- Procedimiento de adjudicación previsto: procedimiento negociado con publicidad.
- Fecha prevista de adjudicación: 28 de Abril de 2.010.
- Fecha prevista de inicio de ejecución: 10 de Mayo de 2.010.
- Fecha prevista de fin de ejecución: 10 de Noviembre de 2.010.

D. Francisco Javier Madrigal agradeció que se hubiera contado con los Grupos de la Oposición para consensuar las acciones a realizar, como en el anterior Plan E, y se alegró de que el Gobierno Central siga desarrollando medidas de impulso para la economía; esperemos que por muchos años, dijo.

El Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad de los miembros de la Corporación asistentes a la votación del presente asunto, dio su aprobación al Dictamen cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, acordó lo propuesto en el mismo.

**Punto Séptimo.- Cesión de uso de terrenos a Unión Fenosa Distribución S.A.**

La Comisión Informativa de Urbanismo y Patrimonio, de fecha 25 de enero de 2010, acordó dictaminar favorablemente la adopción, por el Pleno, del siguiente acuerdo:

**Primero.-** Ceder a Unión Fenosa Distribución S.A. el uso de terreno sobre el cual se encuentra situado el centro de transformación de 400 kVA correspondiente al PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR CARRETERA DE AREVALO, correspondiente a una parte de la parcela RV2 señalada en el proyecto de actuación del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR CARRETERA DE AREVALO, tiene forma de triángulo con una superficie de 16,04 m<sup>2</sup> y dimensiones de 5,25 y 6,10 m en línea con la calle y 8 m en línea con la parcela RE1 según plano adjunto, señalado como viales y correspondiente al Ayuntamiento de Cuéllar.

**Segundo.-** Ceder a Unión Fenosa Distribución S.A. el uso del terreno bajo las aceras de las calles Carretera de Arévalo y calles interiores del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR CARRETERA DE AREVALO para canalizaciones y arquetas de la línea subterránea de Media Tensión que alimenta al centro de transformación de 400 kVa, y Red subterránea de distribución en Baja Tensión para suministro desde el centro de transformación hasta los armarios de medida en las distintas parcelas en el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR CARRETERA DE AREVALO.

**Tercero.-** Facultar a la Alcaldía para la firma del documento de formalización de las cesiones de uso referidas.

El Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad de los miembros de la Corporación asistentes a la votación del presente asunto, dio su aprobación al dictamen, cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, se acordó lo propuesto en el mismo.

**Punto Octavo.- Aprobación, en su caso, de cambios a introducir en las Normas Urbanísticas Municipales del término municipal de Cuéllar, aprobadas inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 30 de junio de 2008.**

La Comisión Informativa de Urbanismo y Patrimonio, en sesión de fecha 25 de enero de 2010, acordó dictaminar favorablemente la adopción por el Pleno del siguiente acuerdo:

*“Teniendo en cuenta que el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de junio de 2008 acordó la aprobación inicial de las Normas Urbanísticas del término municipal de Cuéllar, y someter el expediente a información pública por plazo de dos meses, a efectos de que cualquier persona pudiera consultar toda la documentación y presentar las alegaciones oportunas.*

*Resultando que el expediente ha sido sometido a información pública durante el plazo de dos meses mediante la publicación de los correspondientes anuncios en el BOCYL nº 134 de 14 de julio de 2008, en el BOP nº 85 de 16 de julio de 2008 y en el diario “El Norte de Castilla” de 17 de julio de 2008 y en el tablón de edictos del Ayuntamiento, habiéndose presentado durante dicho período las alegaciones que luego se dirán.*

*Resultando que con fecha 14 de julio de 2008, se remitió un ejemplar en soporte digital de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar inicialmente aprobadas al Registro de la Propiedad de Cuéllar para su publicidad y demás efectos que procedan, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 155.4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*

*Resultando que solicitados los preceptivos informes previos que requiere el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se han recibido los siguientes:*

- 1º Informe de la Dependencia de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Segovia ( RE nº 4453 de 3 de julio de 2008).*
- 2º Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia (RE nº 4869 de 23 de julio de 2008).*
- 3º Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero (RE nº 7011 de 30 de octubre de 2008), por el que se requiere la presentación de documentación.*
- 4º Acuerdo de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Segovia, adoptado en sesión celebrada el día 21 de octubre de 2008 ( RE nº 7160 de 5 de noviembre de 2008).*
- 5º Informe de la Diputación Provincial de Segovia ( RE nº 7286 de 10 de noviembre de 2008).*
- 6º Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia, adoptado en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2008, por el que se asume el informe emitido por el Servicio Territorial de Fomento (RE nº 473 de 23 de enero de 2009).*
- 7º Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero (RE nº 2062 de 13 de marzo de 2009).*

8º) Acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Segovia, adoptado en sesión celebrada el día 10 de marzo de 2009 ( RE nº 2226 de 18 de marzo de 2009).

*Resultando que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 157 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, previos los trámites oportunos, se ha incorporado el documento de aprobación inicial modificado de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar el preceptivo Informe de Sostenibilidad Ambiental.*

*Habiéndose emitido informe por el Sr. Arquitecto Director del Equipo Redactor de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar de fecha 18 de noviembre de 2009, en relación con las alegaciones presentadas al documento aprobado inicialmente de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar, que dice lo siguiente:*

“Que en relación con las alegaciones presentadas al documento de las NUM aprobado inicialmente por acuerdo plenario de fecha 30 de junio de 2008, se debe hacer constar lo siguiente:

**NÚMERO DE ORDEN: 1**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 30-07-2008/ 5013

**SOLICITANTE:** D. Juan de la Fuente de la Riega, en nombre y representación de la Asociación Ecologistas en Acción de Segovia

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** En relación con el Convenio Urbanístico a celebrar entre el Ayuntamiento de Cuéllar y Aserraderos de Cuéllar, S.A. para su incorporación a las NUM, solicita anulación del Convenio y la exclusión de su contenido de las NUM, manteniendo los terrenos su clasificación como suelo rústico con protección natural.

**INFORME:**

En relación con la creación del sector SUR-14 “Cañada de la Reina”, se debe hacer constar que la clasificación del suelo como suelo urbanizable está amparada por el artículo 27 del RUCyL, puesto que se cumplen simultáneamente las dos condiciones establecidas por dicho artículo:

- a) Su transformación en suelo urbano está justificada por la necesidad de dotar de un área de suelo complementaria para la ampliación de la actividad industrial de la empresa Aserraderos de Cuéllar, actualmente enclavada en una de las parcelas resultantes del desarrollo del PAS-C-13 “El Pelayo” y sobre una superficie de 4 hectáreas ocupada legalmente que mantiene la empresa dentro del antiguo M.U.P nº 10, tal como se justifica en el apartado 4.3 de la Memoria Vinculante del documento de aprobación inicial de las NUM *y en el convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Cuéllar y Aserraderos de Cuéllar, S.A. incorporado a las NUM*, según el cual se establece la delimitación del sector de suelo urbanizable SUR-14 “Cañada de la Reina”.
- b) Se trata de un sector con uso predominante industrial en el que los usos compatibles no industriales no superan el 20% de la edificabilidad permitida.

En 2008 se aprueba inicialmente el Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Cuéllar y Aserraderos de Cuéllar, S.A., en el que se acordaba la ampliación de su implantación industrial

directa (o indirecta dentro de su grupo) en los terrenos propios de la empresa, a través de la delimitación de un sector de suelo urbanizable que incluía la parcela descatalogada. La empresa cedía el 20% del aprovechamiento lucrativo del sector, se incrementaba hasta el 25% la reserva legal mínima de los espacios libres públicos del sector, se proponía la plantación en un monte propiedad de la Comunidad de Villa y Tierra un número de pinos igual al que se pudieran eliminar en la implantación del sector, y se establecía el carácter de parcela única y no segregable por un plazo de 2 años después de que el suelo alcance la consideración de solar, entre otras condiciones.

Según consta en el expediente, las posibilidades de ampliación de la empresa pasan por el incremento de la superficie industrial disponible, condición que ya fue considerada por la Consejería de Medio Ambiente para el expediente de descatalogación y permuta de la superficie del ahora propuesto Sector. Es este un aspecto fundamental, a través del cual se articula la justificación de la decisión de la clasificación del sector como suelo urbanizable de uso industrial.

En cuanto a la posible clasificación del suelo como rústico con protección natural, regulada por el artículo 37 del RUCyL, nadie ha puesto en duda el real – no hipotético– valor natural del ámbito. No obstante, se debe tener en cuenta que los pinares de todo el entorno comarcal han estado y están condicionados por su aprovechamiento económico, siendo difícilmente previsible su mantenimiento fuera de este contexto. Así, la clasificación del sector como urbanizable presenta una justificación socioeconómica y ambiental justa y suficiente.

Entendemos que desde el punto de vista de la sostenibilidad ambiental, el modelo de ordenación territorial propuesto por las NUM, es, en su conjunto, eficiente, preservando las zonas con mayor valor ambiental y/o cultural, planteando un desarrollo urbano compacto y acorde a las necesidades previsibles del municipio, y potenciando sus valores socioeconómicos, responsables de la realidad ambiental existente, y consecuentes con su conservación y continuidad.

En relación con las afecciones e impactos que el desarrollo del sector genera, en el Informe de Sostenibilidad Ambiental de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar (en adelante ISA), se incluyen las medidas de prevención en el programa de seguimiento ambiental y se realizan una serie de propuestas tendentes a la mejora de la sostenibilidad del planeamiento de desarrollo y a atenuar sus efectos ambientalmente negativos.

En relación con el sector SUR-14 “Cañada de la Reina”, el ISA propone como medidas específicas generales para su desarrollo las siguientes:

1. En la ficha del Sector se debe señalar como uso exclusivo el industrial forestal, quedando prohibido cualquier otro tipo de uso en la parcela resultante lucrativa de titularidad privada.
2. La parcela resultante industrial propiedad de la empresa será única y tendrá el carácter de no segregable.  
Ésta condición permanecerá por un plazo de 10 años desde que el suelo alcance la condición de solar.
3. Cualquier modificación de las condiciones anteriores deberá ser sometida a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Asimismo, el mismo ISA propone otra serie de medidas particulares en relación con otras cuestiones que a continuación se explicitan:

## 1. La prevención contra incendios

En relación con el deber de prevención de riesgos, establecido por el artículo 18 del RUCyL, se deben incluir las medidas específicas a adoptar para prevenir el riesgo de incendios, de acuerdo con la normativa de aplicación y de forma que los terrenos incluidos en el sector SUR-14 puedan ser compatibles con el proceso de urbanización.

Las exigencias básicas de seguridad en materia de incendios, atenderán a lo dispuesto en el artículo 11 de la Parte 1 del Código Técnico de Edificación y a su consecuente Documento Básico de Seguridad en caso de Incendios. Así mismo, se estará a lo dispuesto por la Consejería de Medio Ambiente.

Se establecen como recomendaciones básicas en este sentido las siguientes:

A. Previo al desarrollo del sector se elaborará por técnico competente un plan de prevención y vigilancia y extinción de incendios forestales. Las medidas y recomendaciones del mismo serán de obligado cumplimiento y prevalentes en caso de contradicción con esta normativa.

B. En el diseño del Sector, deben cumplirse las condiciones siguientes:

- a). Debe haber una franja perimetral de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja;
- b). La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, según lo estipulado en el CTE;
- c). Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio;
- d). Se instalará sistema de vigilancia mediante circuito cerrado de televisión, infrarrojos (sistema bosque) o similar, conectado al Centro Provincial de Mando (CPM) contra incendios.
- e). Todo el perímetro del sector debe estar dotado de hidrantes, según la normativa vigente, como mínimo uno cada 200 m:

- Los hidrantes deben de estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera de espacios destinados a la circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados y a altura tal, que pueda conectarse la manguera fácilmente.

- Se instalará uno si la superficie construida está comprendida entre 1.000 y 10.000 m<sup>2</sup> y uno más cada 10.000 m<sup>2</sup> más o fracción.

C. El diseño de la banda perimetral definida en el desarrollo del sector contemplará las siguientes recomendaciones:

- a). Se mantendrá libre de obstáculos que pudieran dificultar o impedir el tránsito de maquinaria y camiones de extinción
- b). Su ajardinamiento se realizará mediante especies herbáceas siempre verdes, dotado de riego automático.

D. Se ubicará en el Sector –en la parcela de equipamiento de cesión gratuita y obligatoria del Ayuntamiento– un Parque de Incendios Forestales, provisto de dos vehículos todoterreno contra incendios tipo autobomba ligera de 1.500 a 2.500 litros de capacidad, con la dotación básica suficiente:

- a). El parque poseerá un almacén con material y repuestos para los vehículos del parque y material de apoyo para cinco cuadrillas.

- b). Se ubicará anexo a un punto de toma de agua con capacidad suficiente.
- c). Estará dotado con los medios y sistemas de comunicación propios de estas instalaciones y en comunicación con el Centro Provincial de Mando (CPM) contra incendios.
- d). Contará con las instalaciones necesarias para que puedan pernoctar en él un mínimo de tres personas.

## 2. La protección de las aguas

A. Como base de partida en este apartado, antes del comienzo de las obras se elaborará un estudio detallado que incluya las medidas preventivas y correctoras restauradoras que aseguren y minimicen los riesgos que una instalación como la analizada presenta frente a la calidad de las aguas y la hidrológica en general. Dicho proyecto contemplará como mínimo:

- a). Medidas para asegurar el tratamiento de la totalidad de las aguas vertidas incluidas las pluviales y de escorrentía.
- b). Impermeabilización y sistema de drenaje y recogida de infiltrados en la superficie del sector.
- c). Protección perimetral mediante cuneta de cabecera o similar, que preserve longitudinalmente la totalidad del Sector, evitando vertidos a los terrenos colindantes.
- d). Instalación de sistemas de monitoreo vertical discreto a diferentes profundidades y piezómetros, mediante protocolo preestablecido para seguir una cadena de custodia por personal especializado. Este proyecto deberá ser aprobado por el Servicio territorial de Medio Ambiente de Segovia y ejecutado antes de la ocupación del sector por las industrias.

B. El organismo gestor de polígono deberá redactar una Normativa de Vertidos que permita regular y controlar el sistema individual o colectivo de saneamiento y garantice su conservación y funcionamiento.

C. Las industrias emplazadas (tanto Aserraderos de Cuéllar S.A. como las del polígono industrial) deberán disponer de pretratamiento con objeto de que sus efluentes sean asimilables a vertidos urbanos antes de entrar en la red de saneamiento.

D. En los Proyectos de Edificación o de industrialización se justificará con todo detalle el tratamiento de las aguas industriales, quedando facultado el Ayuntamiento a exigir en cualquier momento la presentación de análisis de las aguas residuales a la industria instalada, que deberá presentarlo, a su cargo, en el plazo que marque la Corporación.

E. El diseño de la red de saneamiento del filtro deberá incorporar la construcción de arquetas de registro individuales para cada instalación o empresa, en la salida de aguas residuales de cada parcela y antes de su conexión a la red general. La inspección de estas arquetas no precisará permiso de los propietarios o gestores de la industria.

F. El principio general de actuación será el mantenimiento de los valores naturales de la zona, armonizando los objetivos hidrológico – hidráulicos, la conservación de la naturaleza y los usos. A tal fin, previo a cualquier actuación se realizará un estudio específico que determine su incidencia sobre el sistema hidrológico y su viabilidad.

G. Queda expresamente prohibida la puesta en funcionamiento y ocupación de las nuevas instalaciones hasta la entrada en funcionamiento del sistema de evacuación y depuración de vertidos.

H. Durante la fase de Urbanización, previa a la conexión con la EDAR, las aguas residuales que se generen, se recogerán en cisternas apropiadas adecuándose para su traslado a planta depuradora autorizada. Se evitará en todo caso cualquier vertido líquido o sólido sobre el terreno

I. Previo al comienzo de las obras de urbanización, se colocarán en el perímetro de la zona de actuación barreras filtrantes de retención de sedimentos que protejan los cursos de agua de las escorrentías superficiales de la obra con las siguientes características:

- a). La barrera se colocará en todo el perímetro de la zona de obras.
- b). La colocación de las barreras será previa a cualquier otro tipo de obra de desbroce o movimiento de tierras.
- c). Se asegurará su permanencia y reposición durante toda la duración de la obra.
- d). Una vez finalizada la actuación y antes de la retirada de la barrera, se eliminarán los sedimentos y residuos existentes, evitando su arrastre aguas abajo del cauce

### 3. La protección de vegetación

A. Se procederá a la retirada de la tierra vegetal que pudiera ser afectada por las obras de urbanización, y a su mantenimiento en las condiciones técnicas adecuadas para conservación y posterior utilización en las obras de restauración.

B. En el ajardinamiento de la zona, las especies principales serán el pino negral y el piñonero, pudiéndose intercalar otras especies de la lista que se acompaña, u otras de similares características, resistentes a las condiciones del suelo.

#### Árboles

<i>Nombre científico</i>	<i>Nombre común</i>
<i>Pinus pinaster</i>	<i>Pino negral</i>
<i>Pinus pinea</i>	<i>Pino piñonero</i>
<i>Quercus ilex</i>	<i>Encina</i>
<i>rotundifolis</i>	
<i>Populus nigra</i>	<i>Chopo</i>
<i>Tamarix gallica</i>	<i>Tamarindo</i>
<i>Hacer</i>	<i>Arce</i>
<i>monspessulanum</i>	

#### Arbustos

<i>Nombre científico</i>	<i>Nombre común</i>
<i>Retama sphaerocarpa</i>	<i>Retama</i>
<i>Cytisus Scoparius</i>	<i>Escoba negra</i>
<i>Lavandula stoechas</i>	<i>Cantueso</i>
<i>Thymus mastichine</i>	<i>Tomillo blanco</i>
<i>Thymus zygis</i>	<i>Tomillo salsero</i>
<i>Cistus laurifolius</i>	<i>Estepa</i>
<i>Lonicera estrucca</i>	<i>Madreselva</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Espino blanco</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Escaramujo</i>
<i>Rubus ulmifolius</i>	<i>Zarzamora</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Endrino</i>
<i>Salix atrocinerea</i>	<i>Bardaguera</i>
<i>Salix fragilis</i>	<i>Mimbrera</i>
<i>Daphne gnidium</i>	<i>Torvisco</i>
<i>Hedera helix</i>	<i>Hiedra</i>
<i>Jasminum fruticensis</i>	<i>Jazmín</i>

C. Previo al comienzo de los trabajos de ejecución de las obras se instalarán barreras de protección de las zonas arboladas colindantes, que impidan el tránsito de personas y maquinaria.

#### 4. La protección de la fauna

A. En las obras de adecuación del viario existentes así como en los de nueva creación se diseñarán pasos para fauna terrestre, claramente diferenciados de las obras de drenaje superficial, cumpliendo como mínimo las siguientes características:

- a). Estos pasos se espaciarán un máximo de 700 metros, serán preferentemente de tipo cajón, con una sección mínima de 2x2 y longitud máxima de 70 metros.
- b) Deberá asegurarse su drenaje, evitando su inundación.
- c) Sus accesos se acondicionarán mediante plantaciones y cerramientos que guíen a la fauna hacia ellos.
- d) En su parte superior se instalarán pantallas opacas que impidan la visibilidad de tráfico por los animales y atenúen el ruido.

Como normas de diseño se atenderán a lo establecido en las “Prescripciones Técnicas para el Diseño de Pasos de Fauna y Vallados Perimetrales” del Ministerio de Medio ambiente.

B. En las obras construcción del viario de acceso al polígono, las estructuras transversales de drenaje se sobredimensionarán a fin de facilitar al menos el paso de pequeños animales como anfibios, reptiles y pequeños mamíferos. A tal fin se tomara como dimensión mínima la obtenida para un cálculo de caudal de referencia de 500 años.

- a). Como modelo para esos pasos se recomienda el de puentes tradicionales, caños tipo bóveda o caños de sección abierta en la base. En caso de utilizarse estructuras de acero corrugado este quedará enterrado en el lecho o recubierto en su base por un substrato natural.
- b). Se construirán banquetas laterales elevadas sobre la base del paso de un mínimo de 80 cm que formen una banda seca para el paso de los animales terrestres.
- c). Las entradas a estos pasos se acondicionarán con plantaciones de árboles y arbustos debidamente diseñados que aseguren la conectividad y continuidad entre el paso y el entorno vegetal de los alrededores.

C. Todas las vías de acceso a las instalaciones del sector se señalarán debidamente, con indicadores de la posible presencia de fauna. A tal efecto, además de las señales normalizadas se instalarán otras específicas indicando a las recomendaciones para una conducción que evite el atropello de la fauna silvestre y el riesgo de colisión.

D. Si para el acceso a alguna zona de las instalaciones se precisa la instalación de los conocidos como pasos canadiense, se los proveerá de salidas u otros sistemas de escape para evitar la mortandad de los pequeños animales que puedan caer en ellos.

E. A fin de evitar las perturbaciones por ruido se prohíbe la instalación de sistemas fijos de megafonía o acústicos al aire libre. En caso de ser necesaria su utilización puntual su instalación se realizará a tal efecto desmontándose a su finalización. En ningún caso se permitirá su instalación durante el periodo de 1 de febrero a 31 de mayo, pudiéndose aumentar este periodo

por indicación del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia, de diciembre a junio según la climatología del año.

F. Se prohíben todos los sistemas de iluminación que proyecten la luz hacia el cielo, recomendándose la utilización de luminarias que minimicen la contaminación lumínica de la noche mediante deflectores o caperuzas superiores, a fin de disminuir los impactos negativos sobre la fauna en especial los quirópteros.

G. En los sistemas de iluminación nocturna, con el fin de atenuar perturbaciones y evitar la atracción de insectos a las luminarias se utilizarán lámparas especiales tipo las de sodio o similares.

H. Durante toda la duración de la obra se limitará en tránsito de vehículos y personas de la obra, fuera de la zona de actuación del Sector.

I. En el caso de cercarse el Sector deberán emplearse vallas con gateras para el libre tránsito de la fauna terrestre. La densidad deberá ser de una cada 75 m., con una malla mínima de 40 x 40 cm. En ningún caso se procederá al cercado o cierre de los cursos de agua.

J. De cara a evitar molestias que puedan poner en riesgo la reproducción de la fauna de la zona, se establecen las siguientes normas para regular la cronología de la obra:

a). Se prohíbe la realización de trabajos con explosivos y voladuras durante el periodo de 1 de febrero a 31 de mayo, pudiéndose aumentar este periodo por indicación del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia, de diciembre a junio según la climatología del año.

b). Los trabajos de movimientos de tierra, con tractores de orugas, dumper, palas cargadoras de neumáticos o cadenas, rulos compactadores y en general cualquier maquinaria pesada de obras públicas se restringirán durante el periodo de 1 de febrero a 31 de mayo, pudiéndose aumentar este periodo por indicación del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia, de diciembre a junio según la climatología del año, así como todos aquellos trabajos ruidosos.

c). En las actividades que por sus características específicas, tales como plantaciones de árboles y arbustos, se deban realizar en estos periodos, se tomarán las medidas oportunas tendentes a limitar los ruidos y molestias, mediante la utilización de maquinaria de bajo nivel de ruido.

Dada la proximidad del ámbito a la zona de influencia de la Cigüeña negra, se realizará consulta al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia sobre el cronograma de ejecución de las obras.

No obstante, y con el fin de atenuar el impacto ambiental del sector, se propone la introducción de las siguientes modificaciones en las NUM, que se trasladarán sobre los planos de ordenación y la ficha particular del sector:

.- Modificación de la delimitación del ámbito del SUR-14, que pasa a tener una superficie de 40.000,00 m<sup>2</sup>, que se corresponde con la superficie legalmente ocupada por las instalaciones actuales de la empresa "Aserraderos de Cuéllar" sobre el antiguo MUP nº 10.

.- Clasificación de las restantes 22 Has como SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL.

.- Se suprime el Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Cuéllar y Aserraderos de Cuéllar, S.A. del documento de las Normas Urbanísticas Municipales y se eliminan las condiciones derivadas del mismo en la ficha particular del sector.

- .– Introducción como condición obligatoria en la ficha de desarrollo del sector, la vinculación del uso industrial a la actividad forestal.
- .– Introducción como condición obligatoria en la ficha de desarrollo del sector, para la parcela resultante industrial de propiedad privada la condición de única y no segregable por un plazo de 10 años desde que el suelo alcance la condición de solar;
- .– Reserva de Espacios Libres Públicos y Equipamientos adaptada a lo previsto en el artículo 128 del RUCyL;
- .– Vinculación de la parcela resultante lucrativa a la ordenanza Gran Industria.
- .– Aplicación de las medidas particulares en relación a la prevención contra incendios, la protección de las aguas, la protección de la vegetación y la protección de la fauna incluidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental de las NUM.
- .– Introducción como condición inexcusable en la ficha de desarrollo del sector, la obligación de redactar un Estudio Arqueológico que se incluirá en el Plan Parcial que se redacte.

**Se propone la estimación parcial de la alegación presentada, planteándose la introducción de las modificaciones expresadas en el presente informe, debiéndose suprimir el convenio urbanístico incorporado a las NUM.**

**NÚMERO DE ORDEN: 2.**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 04-08-2008/ 5075

**SOLICITANTE:** D. Antonio de Benito Polo, en su nombre y en representación de la Agrupación Local de Izquierda Unida de Cuéllar

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** Presenta alegaciones al convenio Urbanístico a celebrar entre el Ayuntamiento de Cuéllar y Aserraderos de Cuéllar, S.A. para su incorporación a las NUM

**INFORME:**

En relación con la creación del sector SUR-14 “Cañada de la Reina”, se debe hacer constar que la clasificación del suelo como suelo urbanizable está amparada por el artículo 27 del RUCyL, puesto que se cumplen simultáneamente las dos condiciones establecidas por dicho artículo:

- a) Su transformación en suelo urbano está justificada por la necesidad de dotar de un área de suelo complementaria para la ampliación de la actividad industrial de la empresa Aserraderos de Cuéllar, actualmente enclavada en una de las parcelas resultantes del desarrollo del PAS-C-13 “El Pelayo” y sobre una superficie de 4 hectáreas ocupada legalmente que mantiene la empresa dentro del antiguo M.U.P nº 10, tal como se justifica en el apartado 4.3 de la Memoria Vinculante del documento de aprobación inicial de las NUM y en el convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Cuéllar y Aserraderos de Cuéllar, S.A. incorporado a las NUM, según el cual se establece la delimitación del sector de suelo urbanizable SUR-14 “Cañada de la Reina”.
- b) Se trata de un sector con uso predominante industrial en el que los usos compatibles no industriales no superan el 20% de la edificabilidad permitida.

En 2008 se aprueba inicialmente el Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Cuéllar y Aserraderos de Cuéllar, S.A., en el que se acordaba la ampliación de su implantación industrial directa (o indirecta dentro de su grupo) en los terrenos propios de la empresa, a través de la

delimitación de un sector de suelo urbanizable que incluía la parcela descatalogada. La empresa cedía el 20% del aprovechamiento lucrativo del sector, se incrementaba hasta el 25% la reserva legal mínima de los espacios libres públicos del sector, se proponía la plantación en un monte propiedad de la Comunidad de Villa y Tierra un número de pinos igual al que se pudieran eliminar en la implantación del sector, y se establecía el carácter de parcela única y no segregable por un plazo de 2 años después de que el suelo alcance la consideración de solar, entre otras condiciones.

Según consta en el expediente, las posibilidades de ampliación de la empresa pasan por el incremento de la superficie industrial disponible, condición que ya fue considerada por la Consejería de Medio Ambiente para el expediente de descatalogación y permuta de la superficie del ahora propuesto Sector. Es este un aspecto fundamental, a través del cual se articula la justificación de la decisión de la clasificación del sector como suelo urbanizable de uso industrial.

En cuanto a la posible clasificación del suelo como rústico con protección natural, regulada por el artículo 37 del RUCyL, nadie ha puesto en duda el real – no hipotético– valor natural del ámbito. No obstante, se debe tener en cuenta que los pinares de todo el entorno comarcal han estado y están condicionados por su aprovechamiento económico, siendo difícilmente previsible su mantenimiento fuera de este contexto. Así, la clasificación del sector como urbanizable presenta una justificación socioeconómica y ambiental justa y suficiente.

Entendemos que desde el punto de vista de la sostenibilidad ambiental, el modelo de ordenación territorial propuesto por las NUM, es, en su conjunto, eficiente, preservando las zonas con mayor valor ambiental y/o cultural, planteando un desarrollo urbano compacto y acorde a las necesidades previsibles del municipio, y potenciando sus valores socioeconómicos, responsables de la realidad ambiental existente, y consecuentes con su conservación y continuidad.

En relación con las afecciones e impactos que el desarrollo del sector genera, en el Informe de Sostenibilidad Ambiental de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar (en adelante ISA), se incluyen las medidas de prevención en el programa de seguimiento ambiental y se realizan una serie de propuestas tendentes a la mejora de la sostenibilidad del planeamiento de desarrollo y a atenuar sus efectos ambientalmente negativos.

En relación con el sector SUR-14 “Cañada de la Reina”, el ISA propone como medidas específicas generales para su desarrollo las siguientes:

1. En la ficha del Sector se debe señalar como uso exclusivo el industrial forestal, quedando prohibido cualquier otro tipo de uso en la parcela resultante lucrativa de titularidad privada.
2. La parcela resultante industrial propiedad de la empresa será única y tendrá el carácter de no segregable.  
Ésta condición permanecerá por un plazo de 10 años desde que el suelo alcance la condición de solar.
3. Cualquier modificación de las condiciones anteriores deberá ser sometida a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Asimismo, el mismo ISA propone otra serie de medidas particulares en relación con otras cuestiones que a continuación se explicitan:

## 2. La prevención contra incendios

En relación con el deber de prevención de riesgos, establecido por el artículo 18 del RUCyL, se deben incluir las medidas específicas a adoptar para prevenir el riesgo de incendios, de acuerdo con la normativa de aplicación y de forma que los terrenos incluidos en el sector SUR-14 puedan ser compatibles con el proceso de urbanización.

Las exigencias básicas de seguridad en materia de incendios, atenderán a lo dispuesto en el artículo 11 de la Parte 1 del Código Técnico de Edificación y a su consecuente Documento Básico de Seguridad en caso de Incendios. Así mismo, se estará a lo dispuesto por la Consejería de Medio Ambiente.

Se establecen como recomendaciones básicas en este sentido las siguientes:

A. Previo al desarrollo del sector se elaborará por técnico competente un plan de prevención y vigilancia y extinción de incendios forestales. Las medidas y recomendaciones del mismo serán de obligado cumplimiento y prevalentes en caso de contradicción con esta normativa.

B. En el diseño del Sector, deben cumplirse las condiciones siguientes:

- a). Debe haber una franja perimetral de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja;
- b). La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, según lo estipulado en el CTE;
- c). Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio;
- d). Se instalará sistema de vigilancia mediante circuito cerrado de televisión, infrarrojos (sistema bosque) o similar, conectado al Centro Provincial de Mando (CPM) contra incendios.
- e). Todo el perímetro del sector debe estar dotado de hidrantes, según la normativa vigente, como mínimo uno cada 200 m:

- Los hidrantes deben de estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera de espacios destinados a la circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados y a altura tal, que pueda conectarse la manguera fácilmente.

- Se instalará uno si la superficie construida está comprendida entre 1.000 y 10.000 m<sup>2</sup> y uno más cada 10.000 m<sup>2</sup> más o fracción.

C. El diseño de la banda perimetral definida en el desarrollo del sector contemplará las siguientes recomendaciones:

- a). Se mantendrá libre de obstáculos que pudieran dificultar o impedir el tránsito de maquinaria y camiones de extinción
- b). Su ajardinamiento se realizará mediante especies herbáceas siempre verdes, dotado de riego automático.

D. Se ubicará en el Sector –en la parcela de equipamiento de cesión gratuita y obligatoria del Ayuntamiento– un Parque de Incendios Forestales, provisto de dos vehículos todoterreno contra incendios tipo autobomba ligera de 1.500 a 2.500 litros de capacidad, con la dotación básica suficiente:

- a). El parque poseerá un almacén con material y repuestos para los vehículos del parque y material de apoyo para cinco cuadrillas.

- b). Se ubicará anexo a un punto de toma de agua con capacidad suficiente.
- c). Estará dotado con los medios y sistemas de comunicación propios de estas instalaciones y en comunicación con el Centro Provincial de Mando (CPM) contra incendios.
- d). Contará con las instalaciones necesarias para que puedan pernoctar en él un mínimo de tres personas.

## 2. La protección de las aguas

A. Como base de partida en este apartado, antes del comienzo de las obras se elaborará un estudio detallado que incluya las medidas preventivas y correctoras restauradoras que aseguren y minimicen los riesgos que una instalación como la analizada presenta frente a la calidad de las aguas y la hidrológica en general. Dicho proyecto contemplará como mínimo:

- a). Medidas para asegurar el tratamiento de la totalidad de las aguas vertidas incluidas las pluviales y de escorrentía.
- b). Impermeabilización y sistema de drenaje y recogida de infiltrados en la superficie del sector.
- c). Protección perimetral mediante cuneta de cabecera o similar, que preserve longitudinalmente la totalidad del Sector, evitando vertidos a los terrenos colindantes.
- d). Instalación de sistemas de monitoreo vertical discreto a diferentes profundidades y piezómetros, mediante protocolo preestablecido para seguir una cadena de custodia por personal especializado. Este proyecto deberá ser aprobado por el Servicio territorial de Medio Ambiente de Segovia y ejecutado antes de la ocupación del sector por las industrias.

B. El organismo gestor de polígono deberá redactar una Normativa de Vertidos que permita regular y controlar el sistema individual o colectivo de saneamiento y garantice su conservación y funcionamiento.

C. Las industrias emplazadas (tanto Aserraderos de Cuéllar S.A. como las del polígono industrial) deberán disponer de pretratamiento con objeto de que sus efluentes sean asimilables a vertidos urbanos antes de entrar en la red de saneamiento.

D. En los Proyectos de Edificación o de industrialización se justificará con todo detalle el tratamiento de las aguas industriales, quedando facultado el Ayuntamiento a exigir en cualquier momento la presentación de análisis de las aguas residuales a la industria instalada, que deberá presentarlo, a su cargo, en el plazo que marque la Corporación.

E. El diseño de la red de saneamiento del filtro deberá incorporar la construcción de arquetas de registro individuales para cada instalación o empresa, en la salida de aguas residuales de cada parcela y antes de su conexión a la red general. La inspección de estas arquetas no precisará permiso de los propietarios o gestores de la industria.

F. El principio general de actuación será el mantenimiento de los valores naturales de la zona, armonizando los objetivos hidrológico – hidráulicos, la conservación de la naturaleza y los usos. A tal fin, previo a cualquier actuación se realizará un estudio específico que determine su incidencia sobre el sistema hidrológico y su viabilidad.

G. Queda expresamente prohibida la puesta en funcionamiento y ocupación de las nuevas instalaciones hasta la entrada en funcionamiento del sistema de evacuación y depuración de vertidos.

H. Durante la fase de Urbanización, previa a la conexión con la EDAR, las aguas residuales que se generen, se recogerán en cisternas apropiadas adecuándose para su traslado a planta depuradora autorizada. Se evitará en todo caso cualquier vertido líquido o sólido sobre el terreno

I. Previo al comienzo de las obras de urbanización, se colocarán en el perímetro de la zona de actuación barreras filtrantes de retención de sedimentos que protejan los cursos de agua de las escorrentías superficiales de la obra con las siguientes características:

- a). La barrera se colocará en todo el perímetro de la zona de obras.
- b). La colocación de las barreras será previa a cualquier otro tipo de obra de desbroce o movimiento de tierras.
- c). Se asegurará su permanencia y reposición durante toda la duración de la obra.
- d). Una vez finalizada la actuación y antes de la retirada de la barrera, se eliminarán los sedimentos y residuos existentes, evitando su arrastre aguas abajo del cauce

### 3. La protección de vegetación

A. Se procederá a la retirada de la tierra vegetal que pudiera ser afectada por las obras de urbanización, y a su mantenimiento en las condiciones técnicas adecuadas para conservación y posterior utilización en las obras de restauración.

B. En el ajardinamiento de la zona, las especies principales serán el pino negral y el piñonero, pudiéndose intercalar otras especies de la lista que se acompaña, u otras de similares características, resistentes a las condiciones del suelo.

#### Árboles

<i>Nombre científico</i>	<i>Nombre común</i>
<i>Pinus pinaster</i>	<i>Pino negral</i>
<i>Pinus pinea</i>	<i>Pino piñonero</i>
<i>Quercus</i>	<i>Encina</i>
<i>rotundifolis</i>	
<i>Populus nigra</i>	<i>Chopo</i>
<i>Tamarix gallica</i>	<i>Tamarindo</i>
<i>Hacer</i>	<i>Arce</i>
<i>monspessulanum</i>	

#### Arbustos

<i>Nombre científico</i>	<i>Nombre común</i>
<i>Retama sphaerocarpa</i>	<i>Retama</i>
<i>Cytisus Scoparius</i>	<i>Escoba negra</i>
<i>Lavandula stoechas</i>	<i>Cantueso</i>
<i>Thymus mastichine</i>	<i>Tomillo blanco</i>
<i>Thymus zygis</i>	<i>Tomillo salsero</i>
<i>Cistus laurifolius</i>	<i>Estepa</i>
<i>Lonicera estrucca</i>	<i>Madreselva</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Espino blanco</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Escaramujo</i>
<i>Rubus ulmifolius</i>	<i>Zarzamora</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Endrino</i>
<i>Salix atrocinerea</i>	<i>Bardaguera</i>
<i>Salix fragilis</i>	<i>Mimbrera</i>
<i>Daphne gnidium</i>	<i>Torvisco</i>
<i>Hedera helix</i>	<i>Hiedra</i>
<i>Jasminum fruticensis</i>	<i>Jazmín</i>

C. Previo al comienzo de los trabajos de ejecución de las obras se instalarán barreras de protección de las zonas arboladas colindantes, que impidan el tránsito de personas y maquinaria.

#### 4. La protección de la fauna

A. En las obras de adecuación del viario existentes así como en los de nueva creación se diseñarán pasos para fauna terrestre, claramente diferenciados de las obras de drenaje superficial, cumpliendo como mínimo las siguientes características:

- a). Estos pasos se espaciaron un máximo de 700 metros, serán preferentemente de tipo cajón, con una sección mínima de 2x2 y longitud máxima de 70 metros.
- b) Deberá asegurarse su drenaje, evitando su inundación.
- c) Sus accesos se acondicionarán mediante plantaciones y cerramientos que guíen a la fauna hacia ellos.
- d) En su parte superior se instalarán pantallas opacas que impidan la visibilidad de tráfico por los animales y atenúen el ruido.

Como normas de diseño se atenderán a lo establecido en las “Prescripciones Técnicas para el Diseño de Pasos de Fauna y Vallados Perimetrales” del Ministerio de Medio ambiente.

B. En las obras construcción del viario de acceso al polígono, las estructuras transversales de drenaje se sobredimensionarán a fin de facilitar al menos el paso de pequeños animales como anfibios, reptiles y pequeños mamíferos. A tal fin se tomara como dimensión mínima la obtenida para un cálculo de caudal de referencia de 500 años.

- a). Como modelo para esos pasos se recomienda el de puentes tradicionales, caños tipo bóveda o caños de sección abierta en la base. En caso de utilizarse estructuras de acero corrugado este quedará enterrado en el lecho o recubierto en su base por un substrato natural.
- b). Se construirán banquetas laterales elevadas sobre la base del paso de un mínimo de 80 cm que formen una banda seca para el paso de los animales terrestres.
- c). Las entradas a estos pasos se acondicionarán con plantaciones de árboles y arbustos debidamente diseñados que aseguren la conectividad y continuidad entre el paso y el entorno vegetal de los alrededores.

C. Todas las vías de acceso a las instalaciones del sector se señalarán debidamente, con indicadores de la posible presencia de fauna. A tal efecto, además de las señales normalizadas se instalarán otras específicas indicando a las recomendaciones para una conducción que evite el atropello de la fauna silvestre y el riesgo de colisión.

D. Si para el acceso a alguna zona de las instalaciones se precisa la instalación de los conocidos como pasos canadiense, se los proveerá de salidas u otros sistemas de escape para evitar la mortandad de los pequeños animales que puedan caer en ellos.

E. A fin de evitar las perturbaciones por ruido se prohíbe la instalación de sistemas fijos de megafonía o acústicos al aire libre. En caso de ser necesaria su utilización puntual su instalación se realizará a tal efecto desmontándose a su finalización. En ningún caso se permitirá su instalación durante el periodo de 1 de febrero a 31 de mayo, pudiéndose aumentar este periodo por indicación del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia, de diciembre a junio según la climatología del año.

F. Se prohíben todos los sistemas de iluminación que proyecten la luz hacia el cielo, recomendándose la utilización de luminarias que minimicen la contaminación lumínica de la noche mediante deflectores o caperuzas superiores, a fin de disminuir los impactos negativos sobre la fauna en especial los quirópteros.

G. En los sistemas de iluminación nocturna, con el fin de atenuar perturbaciones y evitar la atracción de insectos a las luminarias se utilizarán lámparas especiales tipo las de sodio o similares.

H. Durante toda la duración de la obra se limitará en tránsito de vehículos y personas de la obra, fuera de la zona de actuación del Sector.

I. En el caso de cercarse el Sector deberán emplearse vallas con gateras para el libre tránsito de la fauna terrestre. La densidad deberá ser de una cada 75 m., con una malla mínima de 40 x 40 cm. En ningún caso se procederá al cercado o cierre de los cursos de agua.

J. De cara a evitar molestias que puedan poner en riesgo la reproducción de la fauna de la zona, se establecen las siguientes normas para regular la cronología de la obra:

a). Se prohíbe la realización de trabajos con explosivos y voladuras durante el periodo de 1 de febrero a 31 de mayo, pudiéndose aumentar este periodo por indicación del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia, de diciembre a junio según la climatología del año.

b). Los trabajos de movimientos de tierra, con tractores de orugas, dumper, palas cargadoras de neumáticos o cadenas, rulos compactadores y en general cualquier maquinaria pesada de obras públicas se restringirán durante el periodo de 1 de febrero a 31 de mayo, pudiéndose aumentar este periodo por indicación del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia, de diciembre a junio según la climatología del año, así como todos aquellos trabajos ruidosos.

c). En las actividades que por sus características específicas, tales como plantaciones de árboles y arbustos, se deban realizar en estos periodos, se tomarán las medidas oportunas tendentes a limitar los ruidos y molestias, mediante la utilización de maquinaria de bajo nivel de ruido.

Dada la proximidad del ámbito a la zona de influencia de la Cigüeña negra, se realizará consulta al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia sobre el cronograma de ejecución de las obras.

Por último, señalar que no son ciertas las afirmaciones que el alegante expresa en relación con el aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento, por cuanto confunde la regulación de mínimos y máximos de la legislación estatal con la ley regional, que establece un porcentaje fijo del 10%.

No obstante, y con el fin de atenuar el impacto ambiental del sector, se propone la introducción de las siguientes modificaciones en las NUM, que se trasladarán sobre los planos de ordenación y la ficha particular del sector:

.- Modificación de la delimitación del ámbito del SUR-14, que pasa a tener una superficie de 40.000,00 m<sup>2</sup>, que se corresponde con la superficie legalmente ocupada por las instalaciones actuales de la empresa "Aserraderos de Cuéllar" sobre el antiguo MUP nº 10.

.- Clasificación de las restantes 22 Has como SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL.

- .– Se suprime el Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Cuéllar y Aserraderos de Cuéllar, S.A. del documento de las Normas Urbanísticas Municipales y se eliminan las condiciones derivadas del mismo en la ficha particular del sector.
- .– Introducción como condición obligatoria en la ficha de desarrollo del sector, la vinculación del uso industrial a la actividad forestal.
- .– Introducción como condición obligatoria en la ficha de desarrollo del sector, para la parcela resultante industrial de propiedad privada la condición de única y no segregable por un plazo de 10 años desde que el suelo alcance la condición de solar;
- .– Reserva de Espacios Libres Públicos y Equipamientos adaptada a lo previsto en el artículo 128 del RUCyL;
- .– Vinculación de la parcela resultante lucrativa a la ordenanza Gran Industria.
- .– Aplicación de las medidas particulares en relación a la prevención contra incendios, la protección de las aguas, la protección de la vegetación y la protección de la fauna incluidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental de las NUM.
- .– Introducción como condición inexcusable en la ficha de desarrollo del sector, la obligación de redactar un Estudio Arqueológico que se incluirá en el Plan Parcial que se redacte.

**Se propone la estimación parcial de la alegación presentada, planteándose la introducción de las modificaciones expresadas en el presente informe, debiéndose suprimir el convenio urbanístico incorporado a las NUM.**

**NÚMERO DE ORDEN: 3.**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 05-08-2008/ 5117

**SOLICITANTE:** D. Eduardo Madrigal Galicia, presidente de la Asociación El Espadañal (asociación en defensa de la naturaleza)

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** En relación con el Convenio Urbanístico a celebrar entre el Ayuntamiento de Cuéllar y Aserraderos de Cuéllar, S.A. para su incorporación a las NUM, relativo a la clasificación de la finca rústica de referencia registral 29396 sita en el paraje “El Pelayo” como suelo urbanizable delimitado de carácter industrial, solicita la anulación del Convenio y la clasificación del suelo de referencia como Rústico de Protección Natural.

**INFORME:**

En relación con la creación del sector SUR-14 “Cañada de la Reina”, se debe hacer constar que la clasificación del suelo como suelo urbanizable está amparada por el artículo 27 del RUCyL, puesto que se cumplen simultáneamente las dos condiciones establecidas por dicho artículo:

- a) Su transformación en suelo urbano está justificada por la necesidad de dotar de un área de suelo complementaria para la ampliación de la actividad industrial de la empresa Aserraderos de Cuéllar, actualmente enclavada en una de las parcelas resultantes del desarrollo del PAS-C-13 “El Pelayo” y sobre una superficie de 4 hectáreas ocupada legalmente que mantiene la empresa dentro del antiguo M.U.P nº 10, tal como se justifica en el apartado 4.3 de la Memoria Vinculante del documento de aprobación inicial de las NUM y en el convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Cuéllar y Aserraderos de Cuéllar, S.A. incorporado a las NUM, según el cual se establece la delimitación del sector de suelo urbanizable SUR-14 “Cañada de la Reina”.

b) Se trata de un sector con uso predominante industrial en el que los usos compatibles no industriales no superan el 20% de la edificabilidad permitida.

En 2008 se aprueba inicialmente el Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Cuéllar y Aserraderos de Cuéllar, S.A., en el que se acordaba la ampliación de su implantación industrial directa (o indirecta dentro de su grupo) en los terrenos propios de la empresa, a través de la delimitación de un sector de suelo urbanizable que incluía la parcela descatalogada. La empresa cedía el 20% del aprovechamiento lucrativo del sector, se incrementaba hasta el 25% la reserva legal mínima de los espacios libres públicos del sector, se proponía la plantación en un monte propiedad de la Comunidad de Villa y Tierra un número de pinos igual al que se pudieran eliminar en la implantación del sector, y se establecía el carácter de parcela única y no segregable por un plazo de 2 años después de que el suelo alcance la consideración de solar, entre otras condiciones.

Según consta en el expediente, las posibilidades de ampliación de la empresa pasan por el incremento de la superficie industrial disponible, condición que ya fue considerada por la Consejería de Medio Ambiente para el expediente de descatalogación y permuta de la superficie del ahora propuesto Sector. Es este un aspecto fundamental, a través del cual se articula la justificación de la decisión de la clasificación del sector como suelo urbanizable de uso industrial.

En cuanto a la posible clasificación del suelo como rústico con protección natural, regulada por el artículo 37 del RUCyL, nadie ha puesto en duda el real – no hipotético– valor natural del ámbito. No obstante, se debe tener en cuenta que los pinares de todo el entorno comarcal han estado y están condicionados por su aprovechamiento económico, siendo difícilmente previsible su mantenimiento fuera de este contexto. Así, la clasificación del sector como urbanizable presenta una justificación socioeconómica y ambiental justa y suficiente.

Entendemos que desde el punto de vista de la sostenibilidad ambiental, el modelo de ordenación territorial propuesto por las NUM, es, en su conjunto, eficiente, preservando las zonas con mayor valor ambiental y/o cultural, planteando un desarrollo urbano compacto y acorde a las necesidades previsibles del municipio, y potenciando sus valores socioeconómicos, responsables de la realidad ambiental existente, y consecuentes con su conservación y continuidad.

En relación con las afecciones e impactos que el desarrollo del sector genera, en el Informe de Sostenibilidad Ambiental de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar (en adelante ISA), se incluyen las medidas de prevención en el programa de seguimiento ambiental y se realizan una serie de propuestas tendentes a la mejora de la sostenibilidad del planeamiento de desarrollo y a atenuar sus efectos ambientalmente negativos.

En relación con el sector SUR-14 “Cañada de la Reina”, el ISA propone como medidas específicas generales para su desarrollo las siguientes:

1. En la ficha del Sector se debe señalar como uso exclusivo el industrial forestal, quedando prohibido cualquier otro tipo de uso en la parcela resultante lucrativa de titularidad privada.
2. La parcela resultante industrial propiedad de la empresa será única y tendrá el carácter de no segregable.

Ésta condición permanecerá por un plazo de 10 años desde que el suelo alcance la condición de solar.

3. Cualquier modificación de las condiciones anteriores deberá ser sometida a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Asimismo, el mismo ISA propone otra serie de medidas particulares en relación con otras cuestiones que a continuación se explicitan:

1. La prevención contra incendios

En relación con el deber de prevención de riesgos, establecido por el artículo 18 del RUCyL, se deben incluir las medidas específicas a adoptar para prevenir el riesgo de incendios, de acuerdo con la normativa de aplicación y de forma que los terrenos incluidos en el sector SUR-14 puedan ser compatibles con el proceso de urbanización.

Las exigencias básicas de seguridad en materia de incendios, atenderán a lo dispuesto en el artículo 11 de la Parte 1 del Código Técnico de Edificación y a su consecuente Documento Básico de Seguridad en caso de Incendios. Así mismo, se estará a lo dispuesto por la Consejería de Medio Ambiente.

Se establecen como recomendaciones básicas en este sentido las siguientes:

A. Previo al desarrollo del sector se elaborará por técnico competente un plan de prevención y vigilancia y extinción de incendios forestales. Las medidas y recomendaciones del mismo serán de obligado cumplimiento y prevalentes en caso de contradicción con esta normativa.

B. En el diseño del Sector, deben cumplirse las condiciones siguientes:

a). Debe haber una franja perimetral de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja;

b). La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, según lo estipulado en el CTE;

c). Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio;

d). Se instalará sistema de vigilancia mediante circuito cerrado de televisión, infrarrojos (sistema bosque) o similar, conectado al Centro Provincial de Mando (CPM) contra incendios.

e). Todo el perímetro del sector debe estar dotado de hidrantes, según la normativa vigente, como mínimo uno cada 200 m:

- Los hidrantes deben de estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera de espacios destinados a la circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados y a altura tal, que pueda conectarse la manguera fácilmente.

- Se instalará uno si la superficie construida está comprendida entre 1.000 y 10.000 m<sup>2</sup> y uno más cada 10.000 m<sup>2</sup> más o fracción.

C. El diseño de la banda perimetral definida en el desarrollo del sector contemplará las siguientes recomendaciones:

a). Se mantendrá libre de obstáculos que pudieran dificultar o impedir el tránsito de maquinaria y camiones de extinción

b). Su ajardinamiento se realizará mediante especies herbáceas siempre verdes, dotado de riego automático.

D. Se ubicará en el Sector –en la parcela de equipamiento de cesión gratuita y obligatoria del Ayuntamiento– un Parque de Incendios Forestales, provisto de dos vehículos todoterreno contra incendios tipo autobomba ligera de 1.500 a 2.500 litros de capacidad, con la dotación básica suficiente:

a). El parque poseerá un almacén con material y repuestos para los vehículos del parque y material de apoyo para cinco cuadrillas.

b). Se ubicará anexo a un punto de toma de agua con capacidad suficiente.

c). Estará dotado con los medios y sistemas de comunicación propios de estas instalaciones y en comunicación con el Centro Provincial de Mando (CPM) contra incendios.

d). Contará con las instalaciones necesarias para que puedan pernoctar en él un mínimo de tres personas.

## 2. La protección de las aguas

A. Como base de partida en este apartado, antes del comienzo de las obras se elaborará un estudio detallado que incluya las medidas preventivas y correctoras restauradoras que aseguren y minimicen los riesgos que una instalación como la analizada presenta frente a la calidad de las aguas y la hidrológica en general. Dicho proyecto contemplará como mínimo:

a). Medidas para asegurar el tratamiento de la totalidad de las aguas vertidas incluidas las pluviales y de escorrentía.

b). Impermeabilización y sistema de drenaje y recogida de infiltrados en la superficie del sector.

c). Protección perimetral mediante cuneta de cabecera o similar, que preserve longitudinalmente la totalidad del Sector, evitando vertidos a los terrenos colindantes.

d). Instalación de sistemas de monitoreo vertical discreto a diferentes profundidades y piezómetros, mediante protocolo preestablecido para seguir una cadena de custodia por personal especializado. Este proyecto deberá ser aprobado por el Servicio territorial de Medio Ambiente de Segovia y ejecutado antes de la ocupación del sector por las industrias.

B. El organismo gestor de polígono deberá redactar una Normativa de Vertidos que permita regular y controlar el sistema individual o colectivo de saneamiento y garantice su conservación y funcionamiento.

C. Las industrias emplazadas (tanto Aserraderos de Cuéllar S.A. como las del polígono industrial) deberán disponer de pretratamiento con objeto de que sus efluentes sean asimilables a vertidos urbanos antes de entrar en la red de saneamiento.

D. En los Proyectos de Edificación o de industrialización se justificará con todo detalle el tratamiento de las aguas industriales, quedando facultado el Ayuntamiento a exigir en cualquier momento la presentación de análisis de las aguas residuales a la industria instalada, que deberá presentarlo, a su cargo, en el plazo que marque la Corporación.

E. El diseño de la red de saneamiento del filtro deberá incorporar la construcción de arquetas de registro individuales para cada instalación o empresa, en la salida de aguas residuales de cada parcela y antes de su conexión a la red general. La inspección de estas arquetas no precisará permiso de los propietarios o gestores de la industria.

F. El principio general de actuación será el mantenimiento de los valores naturales de la zona, armonizando los objetivos hidrológico – hidráulicos, la conservación de la naturaleza y los usos. A tal fin, previo a cualquier actuación se realizará un estudio específico que determine su incidencia sobre el sistema hidrológico y su viabilidad.

G. Queda expresamente prohibida la puesta en funcionamiento y ocupación de las nuevas instalaciones hasta la entrada en funcionamiento del sistema de evacuación y depuración de vertidos.

H. Durante la fase de Urbanización, previa a la conexión con la EDAR, las aguas residuales que se generen, se recogerán en cisternas apropiadas adecuándose para su traslado a planta depuradora autorizada. Se evitará en todo caso cualquier vertido líquido o sólido sobre el terreno

I. Previo al comienzo de las obras de urbanización, se colocarán en el perímetro de la zona de actuación barreras filtrantes de retención de sedimentos que protejan los cursos de agua de las escorrentías superficiales de la obra con las siguientes características:

a).La barrera se colocará en todo el perímetro de la zona de obras.

b).La colocación de las barreras será previa a cualquier otro tipo de obra de desbroce o movimiento de tierras.

c). Se asegurará su permanencia y reposición durante toda la duración de la obra.

d). Una vez finalizada la actuación y antes de la retirada de la barrera, se eliminarán los sedimentos y residuos existentes, evitando su arrastre aguas abajo del cauce

### 3. La protección de vegetación

A. Se procederá a la retirada de la tierra vegetal que pudiera ser afectada por las obras de urbanización, y a su mantenimiento en las condiciones técnicas adecuadas para conservación y posterior utilización en las obras de restauración.

B. En el ajardinamiento de la zona, las especies principales serán el pino negral y el piñonero, pudiéndose intercalar otras especies de la lista que se acompaña, u otras de similares características, resistentes a las condiciones del suelo.

#### Árboles

##### Nombre científico

*Pinus pinaster*

*Pinus pinea*

*Quercus ilex rotundifolis*

*Populus nigra*

*Tamarix gallica*

*Hacer monspessulanum*

##### Nombre común

Pino negral

Pino piñonero

Encina

Chopo

Tamarindo

Arce

#### Arbustos

##### Nombre científico

*Retama sphaerocarpa*

*Cytisus Scoparius*

*Lavandula stoechas*

*Thymus mastichine*

*Thymus zygis*

*Cistus laurifolius*

*Lonicera estrucca*

*Crataegus monogyna*

*Rosa canina*

*Rubus ulmifolius*

*Prunus spinosa*

*Salix atrocinerea*

*Salix fragilis*

*Daphne gnidium*

*Hedera helix*

*Jasminum fruticensis*

##### Nombre común

Retama

Escoba negra

Cantueso

Tomillo blanco

Tomillo salsero

Estepa

Madreselva

Espino blanco

Escaramujo

Zarzamora

Endrino

Bardaguera

Mimbrera

Torvisco

Hiedra

Jazmín

C. Previo al comienzo de los trabajos de ejecución de las obras se instalarán barreras de protección de las zonas arboladas colindantes, que impidan el tránsito de personas y maquinaria.

#### 4. La protección de la fauna

A. En las obras de adecuación del viario existentes así como en los de nueva creación se diseñarán pasos para fauna terrestre, claramente diferenciados de las obras de drenaje superficial, cumpliendo como mínimo las siguientes características:

- a). Estos pasos se espaciarán un máximo de 700 metros, serán preferentemente de tipo cajón, con una sección mínima de 2x2 y longitud máxima de 70 metros.
- b) Deberá asegurarse su drenaje, evitando su inundación.
- c) Sus accesos se acondicionarán mediante plantaciones y cerramientos que guíen a la fauna hacia ellos.
- d) En su parte superior se instalarán pantallas opacas que impidan la visibilidad de tráfico por los animales y atenúen el ruido.

Como normas de diseño se atenderán a lo establecido en las “Prescripciones Técnicas para el Diseño de Pasos de Fauna y Vallados Perimetrales” del Ministerio de Medio ambiente.

B. En las obras construcción del viario de acceso al polígono, las estructuras transversales de drenaje se sobredimensionarán a fin de facilitar al menos el paso de pequeños animales como anfibios, reptiles y pequeños mamíferos. A tal fin se tomara como dimensión mínima la obtenida para un cálculo de caudal de referencia de 500 años.

- a). Como modelo para esos pasos se recomienda el de puentes tradicionales, caños tipo bóveda o caños de sección abierta en la base. En caso de utilizarse estructuras de acero corrugado este quedará enterrado en el lecho o recubierto en su base por un substrato natural.
- b). Se construirán banquetas laterales elevadas sobre la base del paso de un mínimo de 80 cm que formen una banda seca para el paso de los animales terrestres.
- c). Las entradas a estos pasos se acondicionarán con plantaciones de árboles y arbustos debidamente diseñados que aseguren la conectividad y continuidad entre el paso y el entorno vegetal de los alrededores.

C. Todas las vías de acceso a las instalaciones del sector se señalarán debidamente, con indicadores de la posible presencia de fauna. A tal efecto, además de las señales normalizadas se instalarán otras específicas indicando a las recomendaciones para una conducción que evite el atropello de la fauna silvestre y el riesgo de colisión.

D. Si para el acceso a alguna zona de las instalaciones se precisa la instalación de los conocidos como pasos canadiense, se los proveerá de salidas u otros sistemas de escape para evitar la mortandad de los pequeños animales que puedan caer en ellos.

E. A fin de evitar las perturbaciones por ruido se prohíbe la instalación de sistemas fijos de megafonía o acústicos al aire libre. En caso de ser necesaria su utilización puntual su instalación se realizará a tal efecto desmontándose a su finalización. En ningún caso se permitirá su instalación durante el periodo de 1 de febrero a 31 de mayo, pudiéndose aumentar este periodo por indicación del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia, de diciembre a junio según la climatología del año.

F. Se prohíben todos los sistemas de iluminación que proyecten la luz hacia el cielo, recomendándose la utilización de luminarias que minimicen la contaminación lumínica de la noche mediante deflectores o caperuzas superiores, a fin de disminuir los impactos negativos sobre la fauna en especial los quirópteros.

G. En los sistemas de iluminación nocturna, con el fin de atenuar perturbaciones y evitar la atracción de insectos a las luminarias se utilizarán lámparas especiales tipo las de sodio o similares.

H. Durante toda la duración de la obra se limitará en tránsito de vehículos y personas de la obra, fuera de la zona de actuación del Sector.

I. En el caso de cercarse el Sector deberán emplearse vallas con gateras para el libre tránsito de la fauna terrestre. La densidad deberá ser de una cada 75 m., con una malla mínima de 40 x 40 cm. En ningún caso se procederá al cercado o cierre de los cursos de agua.

J. De cara a evitar molestias que puedan poner en riesgo la reproducción de la fauna de la zona, se establecen las siguientes normas para regular la cronología de la obra:

a). Se prohíbe la realización de trabajos con explosivos y voladuras durante el periodo de 1 de febrero a 31 de mayo, pudiéndose aumentar este periodo por indicación del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia, de diciembre a junio según la climatología del año.

b). Los trabajos de movimientos de tierra, con tractores de orugas, dumper, palas cargadoras de neumáticos o cadenas, rulos compactadores y en general cualquier maquinaria pesada de obras públicas se restringirán durante el periodo de 1 de febrero a 31 de mayo, pudiéndose aumentar este periodo por indicación del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia, de diciembre a junio según la climatología del año, así como todos aquellos trabajos ruidosos.

c). En las actividades que por sus características específicas, tales como plantaciones de árboles y arbustos, se deban realizar en estos periodos, se tomarán las medidas oportunas tendentes a limitar los ruidos y molestias, mediante la utilización de maquinaria de bajo nivel de ruido.

Dada la proximidad del ámbito a la zona de influencia de la Cigüeña negra, se realizará consulta al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia sobre el cronograma de ejecución de las obras.

No obstante, y con el fin de atenuar el impacto ambiental del sector, se propone la introducción de las siguientes modificaciones en las NUM, que se trasladarán sobre los planos de ordenación y la ficha particular del sector:

.- Modificación de la delimitación del ámbito del SUR-14, que pasa a tener una superficie de 40.000,00 m<sup>2</sup>, que se corresponde con la superficie legalmente ocupada por las instalaciones actuales de la empresa "Aserraderos de Cuéllar" sobre el antiguo MUP nº 10.

.- Clasificación de las restantes 22 Has como SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL.

.- Se suprime el Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Cuéllar y Aserraderos de Cuéllar, S.A. del documento de las Normas Urbanísticas Municipales y se eliminan las condiciones derivadas del mismo en la ficha particular del sector.

.- Introducción como condición obligatoria en la ficha de desarrollo del sector, la vinculación del uso industrial a la actividad forestal.

- .- Introducción como condición obligatoria en la ficha de desarrollo del sector, para la parcela resultante industrial de propiedad privada la condición de única y no segregable por un plazo de 10 años desde que el suelo alcance la condición de solar;
- .- Reserva de Espacios Libres Públicos y Equipamientos adaptada a lo previsto en el artículo 128 del RUCyL;
- .- Vinculación de la parcela resultante lucrativa a la ordenanza Gran Industria.
- .- Aplicación de las medidas particulares en relación a la prevención contra incendios, la protección de las aguas, la protección de la vegetación y la protección de la fauna incluidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental de las NUM.
- .- Introducción como condición inexcusable en la ficha de desarrollo del sector, la obligación de redactar un Estudio Arqueológico que se incluirá en el Plan Parcial que se redacte.

**Se propone la estimación parcial de la alegación presentada, planteándose la introducción de las modificaciones expresadas en el presente informe, debiéndose suprimir el convenio urbanístico incorporado a las NUM.**

**NÚMERO DE ORDEN: 4**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 06-08-2008/ 5154

**SOLICITANTE:** D. José Francisco Rodríguez Álvarez, en representación de Hormigones Rodríguez S.A.

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** Solicita que las parcelas catastrales 5034, 5179 y 5225 del polígono 4 de Arroyo de Cuéllar sean incluidas en la categoría de Suelo Rústico Común.

**INFORME:**

En primer lugar, indicar que ya las vigentes NN.SS clasificaban genéricamente este suelo como Suelo No Urbanizable Protegido por sus valores naturales, recogiendo la propuesta de las Normas Subsidiarias Provinciales que adjudicaban al ámbito unas características ambientales dignas de dicha clasificación.

El área de referencia está constituido mayoritariamente por superficies de pinar en un entorno claramente homogéneo en gran parte clasificado como Montes de Utilidad Pública. Así la mayor parte de su superficie esta clasificada como hábitat de interés comunitario según la Directiva 92/43/CEE, en concreto:

6420-Prados mediterráneos de hierbas altas y juncos

5330- Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos

Asimismo, las parcelas de referencia son recorridas por tres vías pecuarias clasificadas como Rústico de Protección Natural, que se verían afectadas por la actividad propuesta, al quedar cinco metros por encima del fondo de extracción, sobre un terreno arenoso de difícil consolidación.

Por último, indicar que al tratarse de un acuífero libre que circula entre las arenas y las margas, justo en el límite de la profundidad de extracción de los áridos, existe un evidente riesgo de contaminación del mismo.

Dentro del régimen del suelo rústico con protección natural (SR-PN) regulado por el Artículo 04.12. del documento de aprobación inicial de las NUM de Cuéllar, se establecen como usos

prohibidos los incluidos en el GRUPO III. Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.

La posibilidad de realizar actividades extractivas en el ámbito objeto de la alegación implicaría la creación de una isla de suelo rústico común en un entorno de obligada protección, tal y como ya se puede adivinar. La recalificación pretendida supondría el otorgamiento de una auténtica carta de naturaleza a las actividades extractivas irregulares ya consumadas, dificultando, cuando no impidiendo, el entendimiento del hábitat en su conjunto y su posibilidad de regeneración.

Por tanto, al amparo de los evidentes valores naturales y del riesgo de desaparición se propone mantener la calificación de las parcelas de referencia como suelo rústico de protección natural, en tanto no se acredite la compatibilidad del uso solicitado con el mantenimiento de los rasgos cualitativos del ámbito que se quieren preservar.

**Por todo lo expuesto, se propone la desestimación de la alegación.**

**NÚMERO DE ORDEN: 5**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 14-08-2008/ 5337

**SOLICITANTE:** D. José Miguel Fernández González

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** En relación con la parcela situada en la esquina entre la calle Argentina y la calle Perú, regulada mediante la AAU-3, solicita la liberación del ámbito de esa actuación aislada, por encontrarse ejecutadas las obras de urbanización.

**INFORME:**

Tal como se desprende de la información presentada y de los datos obrantes en el Ayuntamiento, las obras de urbanización correspondientes a la AAU-3 se encuentran ejecutadas y cumplen los requisitos establecidos por la normativa urbanística de aplicación.

**Por todo lo expuesto, se propone la estimación de la alegación en lo referente a la supresión de la AAU-3.**

**NÚMERO DE ORDEN: 6**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 14-08-2008/ 5355

**SOLICITANTE:** D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Begoña Belén Morales Gómez, en su propio nombre y en representación de D<sup>a</sup> Isidora Gómez Ortega y D. José Ramón Morales Gómez

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** En relación con la finca urbana n<sup>o</sup> 27 del municipio de Cuéllar, de su propiedad, sita en la Avda Camilo José Cela, 59, solicitan que *“se anule la unidad de ejecución n<sup>o</sup>46 para poder acogerse al anterior Plan Municipal de Ordenación aprobado en 1981 que consideraba a su finca como suelo urbano directo”*.

**INFORME:**

La parcela catastral 09387-27, perteneciente al sector SU-NC-4 "Camilo José Cela 01", antigua UE-46, no puede ser clasificada como suelo urbano consolidado puesto que está inexcusablemente vinculada a un proceso de reparcelación y equidistribución, ya que las NUM exigen la obtención de los terrenos reservados para ubicar las dotaciones públicas como superficies de cesión gratuita y obligatoria, en particular, la zona verde actualmente ocupada por la nave existente, y la apertura de nuevo viario.

Se propone, la incorporación de la ordenación indicativa en los planos y en la ficha particular del sector.

Asimismo, se debe indicar que si el sector no consiguiera desarrollarse mediante un sistema de actuación de gestión privada podría solicitarse la gestión pública, tal y como establece la legislación regional en materia de urbanismo.

**Por todo lo expuesto, se propone la desestimación de la alegación presentada.**

**NÚMERO DE ORDEN: 7**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 20-08-2008/ 5423

**SOLICITANTE:** D. Victorio Vicente Rico, en representación de Construcciones Hermanos Vicente Rico, S.L.

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** Solicita la subsanación del error en la asignación de ordenanza a la Unidad de Ejecución Valdihuertos nº5, de su propiedad, figurando R2 en lugar de R3.

**INFORME:**

En relación con la UADI- Calle de Valdihuertos nº5, efectivamente existe un error en el plano de ordenación PO-2.6, en el que consta como ordenanza de aplicación R2, debiendo figurar R3, tal como solicita el alegante.

**Por todo lo expuesto, se propone la estimación de la alegación.**

**NÚMERO DE ORDEN: 8**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 25-08-2008/ 5525

**SOLICITANTE:** D. César Sanz Rodríguez

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** En relación con la parcela catastral 05461-15, situada en la calle Modesto Fraile nº 18, solicita que la tipología de edificación de la parcela sea aislada, que se pueda construir una vivienda alineada a la zona verde y que se establezcan las alturas necesarias para hacer viable la construcción de una vivienda con garaje y dos plantas.

**INFORME:**

La parcela de referencia se encuentra clasificada por las NUM como suelo urbano consolidado, y adscrita a la Ordenanza R2, cuyas condiciones quedan establecidas por los artículos 09.27 a 09.40 de la Normativa.

En la ordenanza R2 (residencial unifamiliar en hilera) se establece un retranqueo anterior fijo de 5m, y en la R1 (residencial unifamiliar aislada) solicitada se establece un retranqueo anterior mínimo de 5m, siendo el retranqueo de 3m respecto a los espacios libres públicos, para parcelas de superficie inferior a 500m<sup>2</sup>.

En relación con la altura de la posible edificación, el artículo 09.32 establece una altura máxima de dos plantas (baja más una) y 7.50 m, y una altura mínima de 5,50 m a vía o espacios libre públicos.

En cuanto a las plantas bajo rasante, de acuerdo con el artículo 09.34, se permite la posibilidad de construir sótanos o semisótanos en las condiciones allí establecidas.

Para sortear las dificultades para la construcción de una vivienda sobre la parcela de referencia, derivadas de sus especiales condiciones topográficas y su superficie y dimensiones (aproximadamente 300m<sup>2</sup> y 16,50m de frente), se proponen las siguientes modificaciones a introducir en el documento de aprobación inicial:

1. El cambio en la Ordenanza de aplicación sobre la parcela catastral 05461-15, pasando a ser R1 (residencial unifamiliar aislada). Esta modificación se realiza también en la parcela catastral 05461-14.
2. La imposición sobre la parcela de referencia de la Condición Especial E32, regulada por el Artículo 09.162. de las NUM, que establece las condiciones de la edificación en parcelas incluidas en ámbitos de accidentada topografía.
3. La imposición de una nueva Condición Especial sobre ella creada al efecto, la E34, que tendrá la siguiente redacción:

***Artículo 09.164. Condición Especial E34. Parcela catastral 05461-15 (Modesto Fraile nº18)***

*Se establece la alineación obligatoria a la calle Modesto Fraile y a la Zona Verde colindante al Oeste de la parcela.*

**Por todo lo expuesto, se propone la estimación de la alegación en los términos establecidos en el presente informe.**

La estimación de la alegación supone la introducción de los siguientes cambios en el documento de aprobación inicial:

- A. Plano de ordenación PO-2.6: se modifica la Ordenanza de aplicación a R1 y se incluyen las Condiciones Especiales E-34 y E-32 sobre la parcela 05461-15.
- B. Normativa urbanística: se incluye una nueva Condición Especial E-34 para la parcela 05461-15.

**NÚMERO DE ORDEN: 9**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 28-08-2008/ 5614

**SOLICITANTE:** D. Miguel Angel Suárez Cano, en nombre propio y en representación de sus hermanos Clara, Montserrat y Javier Suárez Cano

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** En relación con las parcelas catastrales 21 y 22 de la manzana 04362, afectadas por la AAU-60 de las NUM, solicita la modificación del trazado de la calle propuesta para dicha actuación, así como la suscripción de un convenio del Ayuntamiento para ceder gratuitamente 3m de su propiedad a cambio de que se elimine el tendido aéreo de sus parcelas.

**INFORME:**

Las NUM de Cuéllar prevén la prolongación del vial situado entre la manzana 04362 y la manzana 06340, de forma que se conecte la Plaza de las Piscinas con la carretera de Arévalo. Entre las parcelas 04632-21 y 04632-25 el terreno posee una fuerte pendiente descendente que la calle de nueva apertura deberá salvar.

Se trata de un ámbito clasificado por las NUM como suelo urbano consolidado, puesto que todas las parcelas arriba relacionadas poseen, de acuerdo con lo establecido por el artículo 24 del RUCyL, la condición de solar.

Una vez estudiada la solicitud presentada y analizada la documentación obrante en el Ayuntamiento al respecto, se estima oportuno modificar el trazado propuesto por las NUM para adecuarlo a la topografía y a la singularidad de la morfología de los terrenos. Asimismo, el vial incorpora una pequeña superficie de zona verde que absorbe el desnivel entre las traseras de las parcelas incluidas en la manzana 04632 y la calle.

La obtención del suelo para la ejecución del nuevo vial se realiza mediante la delimitación de una nueva actuación aislada de normalización AA-N-3.

Asimismo, el nulo beneficio urbanístico que para la parcela 04632-21 implica la actuación propuesta podría ser compensado con la eliminación del tendido eléctrico existente. Es por ello, se propone la suscripción de un convenio entre la propiedad de la parcela citada y el Ayuntamiento para que, con antelación al desarrollo de la unidad de normalización se produzca la cesión de la parte de la parcela afectada por la vía pública a cambio de la contraprestación expuesta.

Sin perjuicio del levantamiento taquimétrico necesario que identifique con exactitud la parte de los predios afectados, la delimitación del ámbito de actuación incluirá las parcelas 06340-02 y 06340-03, propiedad del Ayuntamiento de Cuéllar y de la Diputación Provincial respectivamente, y la parte segregada de la parcela 04632-21, y probablemente parte de la 04632-22.

Si no llegara a producirse la previa suscripción del Convenio, el propio Proyecto de Normalización establecería los mecanismos de compensación, tal y como refleja el artículo 219.4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**Por todo lo expuesto, se propone la estimación de la alegación en los términos expresados en el presente informe.**

**NÚMERO DE ORDEN: 10**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 29-08-2008/ 5628

**SOLICITANTE:** D<sup>a</sup> Blanca Santos Sastre

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** En relación con la vivienda de su propiedad situada sobre la parcela nº 63 del polígono 201 del catastro de rústica de la Entidad Local Menor de Campo de Cuéllar, solicita la inclusión de la misma en la clasificación de suelo urbano.

**INFORME:**

La parcela nº 63 del polígono 201 del catastro de rústica de la Entidad Local Menor de Campo de Cuéllar está actualmente clasificada por las NUM de Cuéllar como suelo rústico común.

Sobre dicha parcela existe una edificación destinada al uso residencial que ha obtenido licencia municipal, con acceso desde la carretera Zamorana y que cuenta con todos los servicios urbanos necesarios.

Por lo tanto, se propone la modificación de la clasificación de la parte de la parcela de referencia sobre la que se encuentra la vivienda, pasando a ser suelo urbano consolidado adscrito a la ordenanza R1 de las NUM de Cuéllar.

**Por todo lo expuesto, se propone la estimación de la alegación en los términos expresados en el presente informe.**

**NÚMERO DE ORDEN: 11**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 29-08-2008/ 5646

**SOLICITANTE:** D. Carlos Fraile de Benito, en representación de la Asociación "Encierros de Cuéllar".

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** Solicita que se tomen medidas en relación con la protección del recorrido rústico y urbano de los encierros de Cuéllar.

**INFORME:**

La alegación presentada aboga por proteger los espacios por los que transcurre el recorrido de los encierros de Cuéllar. Desde el punto de vista urbanístico, el instrumento más adecuado para este fin sería un Plan Especial de Protección, figura recogida en el artículo 145 del RUCyL y que tiene por *objeto "... preservar el medioambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros ámbitos o valores socialmente reconocidos."*

Conscientes de la dificultad del instrumento de planeamiento citado, se propone el estudio de la delimitación del ámbito como paso previo para la redacción del Plan Especial de Protección del Recorrido Rústico y Urbano de los encierros, cuyo área, al amparo del artículo 145.2.c), podría ser establecido por el propio Plan Especial de Protección.

**Por todo lo expuesto, se propone la estimación de la alegación presentada.**

**NÚMERO DE ORDEN: 12**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 09-09-2008/ 5771

**SOLICITANTE:** D. Carlos Rodríguez Sacristán, en representación de Promociones Inmobiliarias Henacar, S.L.

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** En relación con el solar situado en la calle Calvario nº16, calificado como ZV: EL-PR. Espacios Libres Privados, solicita la determinación de la misma ordenanza asignada al resto de la calle (R7).

**INFORME:**

El plano de ordenación PO-2.10 contempla, por error, la calificación como espacio libre privado de la parcela catastral 06430-21, situada en la calle Calvario nº16, debiendo figurar como espacio libre público.

Esta calificación obedece exclusivamente a su condición de único acceso no ocupado por la edificación a los espacios libres privados propuestos en la zona posterior de las edificaciones existentes en la calle Calvario.

Por razones de accesibilidad, seguridad en caso de incendio y evacuación, se propone la calificación de la parcela de referencia como Espacio Libre Público.

Se propone que la obtención de este espacio libre público se realice mediante la ejecución de una nueva Actuación Aislada de Expropiación AA-E-2, delimitada sobre la parcela de referencia.

**Por todo lo expuesto, se propone la desestimación de la alegación presentada.**

**NÚMERO DE ORDEN: 13**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 10-09-2008/ 5805

**SOLICITANTE:** D. Juan Manuel Manzanares Pascual

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** Solicita modificaciones en relación con el artículo 08.28 de la normativa y con las Ordenanzas R1 y R2, en concreto con la regulación de los retranqueos y vuelos.

**INFORME:**

En relación con la regulación de la condiciones de organización para el uso básico de Comercio, establecidas por el Artículo 08.28, se debe indicar que responden principalmente a la exigencia de unas mínimas garantías de habitabilidad y salubridad, que posibiliten la correcta iluminación y ventilación de las partes de los locales ubicados en las plantas sótano y semisótano.

No obstante, y en base a la consideración de algunas de las circunstancias expuestas en la alegación presentada, se propone una redacción más flexible, que contemple la reducción de los requerimientos de las aberturas de la zona de contacto y otros aspectos, siempre sin menoscabo de las condiciones de seguridad.

Esta es la redacción propuesta:

**Artículo 08.28. Organización.**

- 1. La zona destinada al público del local tendrá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>.*
- 2. La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en locales comerciales será de 2,70 m.*
- 3. Los locales comerciales que se establezcan **en primer sótano y semisótano** no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto, la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta inferior. Por lo menos el 15% de la zona de contacto podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. En los locales con superficie útil menor o igual a 100m<sup>2</sup> en planta baja, la superficie de al menos una de las aberturas será la suficiente para la ubicación de una escalera con las condiciones mínimas establecidas en el DB-SU del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituyere. En el caso de locales con superficie superior a 100m<sup>2</sup> útiles en planta baja, la superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 m<sup>2</sup>. Análogas condiciones a las establecidas en el párrafo precedente serán exigibles para las plantas primeras.*

*Las condiciones detalladas en el presente número son aplicables en los locales que se implanten en primer sótano y semisótano y en el situado en el espacio inmediatamente superior ó entre éste y la primera planta, convirtiéndose la disposición vertical de uno sobre otro en condición necesaria.*

*En todo caso, se estará a lo dispuesto en las exigencias básicas de seguridad en caso de incendios establecidas por el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituyere.*

*4. En los edificios comerciales en los que se disponga luz y ventilación artificial no serán obligatorias las zonas de contacto previstas para locales comerciales.*

En relación con la regulación de los retranqueos y vuelos establecida por los artículos 09.22 y 09.36 de las Ordenanzas R1 y R2 respectivamente, no procede eliminar la limitación de altura mínima de los vuelos por evidentes motivos de seguridad de utilización para los usuarios.

Por último, en relación con la contradicción existente entre los citados artículos 09.22 y 09.36 con lo establecido por el apartado 1 del artículo 07.43, se propone eliminar, en este último, las referencias a los salientes máximos y a la prohibición de la ocupación de retranqueos para que sean las ordenanzas de aplicación las que regulen tales extremos:

**Artículo 07.43. Entrantes, salientes y vuelos**

*1. No se permitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijen en las respectivas Ordenanzas. Sólo podrán desarrollarse las rampas de acceso a los aparcamientos dentro de esta zona de retranqueo en los ámbitos donde específicamente se autorice.*

...

**Por todo lo expuesto, se propone la estimación parcial de la alegación en los términos establecidos en el presente informe.**

**NÚMERO DE ORDEN: 14**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 11-09-2008/ 5835

**SOLICITANTE:** D. Segundo Velasco Fernández

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** Solicita hacer constar que las NUM son un tránsito hacia la redacción del PGOU. Asimismo, en relación con el Sector Carretera de Segovia 02 (SU-NC-5), pregunta cuáles son los viales previstos que han de ser compartidos con el SUR-13 y propone la desaparición del vial paralelo a la carretera de Segovia para la realización de una zona de aparcamientos en su lugar.

**INFORME:**

En relación con la conveniencia de la redacción del PGOU, y así consta en el punto 2.3 de la Memoria Vinculante, las NUM de Cuéllar se conciben como un documento de transición hacia el necesario Plan General de Ordenación Urbana de Cuéllar.

En relación con el ámbito de referencia, el documento que de nuevo se presenta para su exposición al público incorpora como modificación sustancial la delimitación de un nuevo sector formado por la suma de los anteriores SU-NC-5 ("Carretera de Segovia 02") y SU-NC-6 ("Carretera

de Segovia 03”), así como nuevas determinaciones de ordenación general y detallada acordes con la legislación urbanística regional. Este nuevo sector pasará a identificarse como SU-NC-5 “Santa Clara Sur”.

La conveniencia de esta modificación deriva de las evidentes ventajas de la nueva ordenación indicativa propuesta, que conlleva una mejora de la trama urbana y de las condiciones de aprovechamiento del suelo residencial, una mayor racionalidad en el reparto común de las reservas dotacionales de ambos sectores y una menor repercusión del trazado viario, además de las más elaboradas condiciones de relación con el colindante sector de suelo urbanizable SUR-13 “El Santillo”.

Asimismo, y en base a la ordenación prevista que contempla la continuación del vial peatonal existente en el lateral del Convento de Santa Clara, se prevé la supresión del vial de servicio paralelo a la carretera de Segovia previsto por las anteriores NN.SS .

En suma, se propone la determinación del nuevo sector SU-NC-5 denominado “Santa Clara Sur”, cuya ficha particular incluirá las condiciones de desarrollo y, con carácter indicativo, la nueva ordenación viaria propuesta.

**Se propone la estimación parcial de la alegación en los términos expresados en el presente informe.**

**NÚMERO DE ORDEN: 15**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 11-09-2008/ 5838

**SOLICITANTE:** D<sup>a</sup> Catalina Rodríguez García

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** Solicita la inclusión de la totalidad de la parcela 65 del polígono 102 del antiguo catastro de rústica, de su propiedad, en el sector SUR-7 “Los Colmenares”.

**INFORME:**

En relación con la delimitación del SUR-7 “Los Colmenares”, se debe hacer constar que según el plano de ordenación PO-2.7 y la ficha particular del sector, la parcela 65 del polígono 102 se encuentra parcialmente incluida en dicho sector. Por otro lado, según el plano de ordenación PO-1.4, dicha parcela está totalmente incluida en el sector.

Obviamente, se trata de un error que deberá ser subsanado, de forma que la delimitación del sector incluya totalmente la parcela indicada por la alegante.

**Por todo lo expuesto procede la estimación de la alegación.**

**NÚMERO DE ORDEN: 16**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 11-09-2008/ 5847

**SOLICITANTE:** D. Jesús Jorge Muñoz Sanz, en representación de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar, en calidad de Alcalde Pedáneo; D. Jesús María Pilar Herrero, en representación de la Entidad Local Menor de Campo de Cuéllar, en calidad de Alcalde Pedáneo y D Jesús García del Río, en representación de la Entidad Local Menor de Chatún, en calidad de Alcalde Pedáneo.

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** Solicita, en base a las particularidades de las Entidades Locales Menores, diferentes modificaciones en relación con los siguientes artículos de la normativa de las NUM:

1. Título VIII: Artículos 08.11.f), 08.16 y 08.102
2. Título VII: Artículo 07.32.1
3. Título IX: Artículos 09.03 y 09.05

**INFORME:**

1. En relación con los artículos pertenecientes al Título VIII.

a) Sobre la modificación del **artículo 08.11** para la exclusión de los espacios exteriores de uso privativo tales como terrazas, tendedores, porches y otros del cómputo de la superficie útil para el cálculo de los cuartos de aseo adicionales, nada se aporta para reconsiderar una medida que se ha estimado adecuada a las demandas actuales de la población, por lo que se propone la desestimación de la alegación en este punto.

b) Sobre la modificación del **artículo 08.16** para incluir como excepción que en viviendas unifamiliares categoría 1ª no se limite la superficie destinada a trasteros, se propone su aceptación y la modificación de la redacción del artículo en los siguientes términos:

**Artículo 08.16. Trasteros.**

*Se permite el destino a trasteros de los espacios situados en planta baja, bajo cubierta o sótanos y semisótanos con las siguientes limitaciones:*

***– La superficie de iluminación y ventilación natural, no podrá ser superior a 0,10 m<sup>2</sup>. por trastero.***

***– No dedicarse a vivienda, ni tener cada uno de ellos una dimensión mayor de 12 m<sup>2</sup>, excepto en categoría 1ª, vivienda unifamiliar, donde no se limita su superficie.***

***– No ser su número superior al número de viviendas más dos.***

***– Estar asignado su uso a una vivienda específica o a uso de la comunidad o portero de la finca.***

c) Sobre la modificación del **artículo 08.102**, para posibilitar la comunicación directa del garaje en categoría 3ª de viviendas unifamiliares con patios y locales destinados a otros usos siempre que se cumpla con el CTE- SI, se propone su aceptación y la redacción del artículo en los siguientes términos:

**Artículo 08.102. Condiciones de relación con otros locales.**

***1. El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, y con aislamiento acústico adecuado, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.***

***2. Podrá comunicarse el garaje con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros de superficie total menor de 100m<sup>2</sup> u otros usos autorizables del inmueble cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble.***

***3. En garajes de categoría 3ª, el garaje podrá comunicarse directamente con patios y locales de otros usos, siempre y cuando se cumplan las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio establecidas en el Código Técnico de la Edificación o la normativa que la sustituyere.***

2. En relación con los artículos pertenecientes al Título VII.

a) Sobre la modificación del **artículo 07.32** que propone no fijar distancia mínima a paramentos exteriores que condicionen la aparición de las construcciones en vivienda unifamiliar, se estima que las excepciones determinadas en el artículo son suficientes, por lo que se propone la desestimación de la alegación en este punto.

3. En relación con los artículos pertenecientes al Título IX.

a) Sobre la modificación del **artículo 09.03** para permitir retranqueos laterales en las parcelas con frente superior a 10m siempre que se cumpla la dimensión mínima de patio en las zonas de Ordenanza SUNM, se propone la desestimación de la alegación en este punto, por cuanto se enfrenta a la tipología de manzana cerrada, desvirtuándose el carácter de las edificaciones en los núcleos menores. Asimismo, se debe señalar que existen otras zonas de ordenanza, en las zonas de crecimiento previstas, que sí permiten los retranqueos laterales.

b) Sobre la modificación del **artículo 09.05** que propone una nueva redacción que contemple la posibilidad de retranqueos respecto a la alineación en la ordenanza SUNM siempre que se cumplan unas condiciones para los cerramientos de los cierres de parcela, por los mismos motivos expuestos en el apartado anterior, se propone la desestimación de la alegación en este punto.

**Por todo lo expuesto, se propone la estimación parcial de la alegación en lo términos del presente informe.**

**NÚMERO DE ORDEN: 17**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 12-09-2008/ 5853

**SOLICITANTE:** D. Luis Rico García, en representación de los propietarios de la totalidad de las fincas que comprenden el sector SUR-12 "Carretera de Segovia".

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** Solicita diversos cambios en relación con el sector SUR-12 "Carretera de Segovia": cambio de uso industrial a residencial, con ordenanzas de aplicación R2 y R3, por la disponibilidad de suelo industrial en otras zonas mejor ubicadas y más económicas y modificación de los parámetros de densidad máxima y mínima de viviendas y reserva destinada a viviendas de protección pública.

**INFORME:**

En relación con las determinaciones de ordenación general establecidas por las NUM para el sector de suelo urbanizable SUR-12 "Carretera de Segovia" en la ficha particular, se debe hacer constar lo siguiente:

1. La asignación del uso predominante industrial al sector de referencia se fundamenta en la consolidación de este uso en la margen derecha de la Avenida de Segovia desde el Sector SU-NC- Carretera de Segovia (donde se ubican actualmente la estación de servicio y el antiguo hostel "Santa Clara") hasta el sector PAS-SC "Carretera de Cantalejo".

No obstante, dada la estratégica situación del sector en relación con los accesos al municipio, se sugiere que el uso industrial no suponga un aprovechamiento real mayor del 50% del total, asumiendo los usos compatibles propuestos -Comercio y Servicios en categoría 1ª, Oficinas en

categoría 1ª y Espectáculos y Reunión en categoría 1ª– el resto del aprovechamiento permitido para el sector.

2. En cuanto a los parámetros de ordenación establecidos para el ámbito, tan sólo señalar que se ajustan a lo dispuesto al efecto por la legislación regional en materia de urbanismo, no pudiendo valorar los parámetros establecidos por el alegante puesto que, como ya se ha expuesto, no se propone la vinculación al uso residencial del sector de referencia.

**Por todo lo expuesto, se propone la desestimación de la alegación en los términos recogidos en el presente informe.**

**NÚMERO DE ORDEN: 18**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 12-09-2008/ 5892

**SOLICITANTE:** D. Segundo Velasco Fernández

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** Sobre la regulación de la tenencia de animales de compañía por las NUM.

**INFORME:**

La regulación de la tenencia de animales domésticos no es, de acuerdo con la definición establecida por el artículo 33 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, competencia de los instrumentos de planeamiento.

**En base a lo expuesto se propone la desestimación de la alegación presentada.**

**NÚMERO DE ORDEN: 19**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 15-09-2008/ 5896

**SOLICITANTE:** D. Ciro del Río García, en representación de Promociones Cicase 2004, S.L.

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** En relación con la parcela EC-A2-9 del polígono Industrial El Contodo, solicita la modificación de la Ordenanza IG. Industrial General en lo referente al artículo 09.115, para la aclaración de las determinaciones referentes a retranqueos y definición de fachadas principales y posteriores.

**INFORME:**

El artículo 09.115 de la NUM recoge como condiciones de posición para la industria aislada un retranqueo mínimo de 3 m. respecto a los linderos laterales y posterior, y de 5 m. respecto a la alineación de fachada principal.

Se entiende, por tanto, que las edificaciones situadas en parcelas en esquina en situación aislada tendrían un retranqueo de 3m en tres de sus lados, y en el cuarto de ellos, el correspondiente a la fachada principal, el retranqueo sería de 5m. Puesto que las NUM de Cuéllar no incluyen la definición de “fachada principal” y dadas las dudas manifestadas por el alegante para su correcta interpretación, se propone la modificación del artículo 07.7 pasando a tener la siguiente redacción:

**Artículo 07.7. F.**

*Fachada de edificación: Se entiende por fachada de edificación, los paramentos que la cierran y la delimitan verticalmente.*

*Fachada principal: Es la fachada en la que se formaliza el acceso principal. En caso de no coincidir en la misma fachada los accesos rodado y peatonal, se considerará principal la que integre este último.*

*Finca fuera de alineación: Aquella preexistente posterior a la entrada en vigor del Plan y cuya superficie queda cortada por alguna alineación oficial ya sea ésta exterior o interior.*

*Finca fuera de ordenación: Aquella preexistente o posterior a la entrada en vigor del Plan y que incumple alguna de sus determinaciones.*

*Fondo de parcela: Es la distancia medida perpendicular y sobre el punto medio del frente de parcela hasta el lindero interior de la misma parcela.*

*Fondo edificable: Se entiende por fondo edificable la dimensión máxima edificable en profundidad, medida perpendicularmente en cada punto de la alineación de fachada exterior.*

*Frente de parcela: Es el lado o lados de la parcela edificable que sean coincidentes con la alineación oficial.*

**Por todo lo expuesto, se propone la estimación de la alegación en los términos recogidos en el presente informe.**

**NÚMERO DE ORDEN: 20**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 15-09-2008/ 5912

**SOLICITANTE:** D. Joaquín San Miguel Marinero, en representación de Campoaldea S.L.

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** En relación con las parcelas 5068 y 5069 del polígono 41 del catastro de rústica de Cuéllar, sobre la que existen construcciones destinadas a la fabricación de pienso para autoconsumo, solicita la modificación de la clasificación de dichas parcelas, pasando de Suelo Rústico con Protección Natural (masa forestal) a suelo Rústico Común, por la necesidad de ampliar y mejorar las instalaciones actuales.

**INFORME:**

En primer lugar, indicar que ya las vigentes NN.SS clasificaban genéricamente este suelo como Suelo No Urbanizable Protegido por sus valores naturales, recogiendo la propuesta de las Normas Subsidiarias Provinciales que adjudicaban al ámbito unas características ambientales dignas de dicha clasificación.

El área se engloba en un ámbito mayoritariamente constituido por superficies de pinar en un entorno claramente homogéneo en gran parte clasificado como Montes de Utilidad Pública. Así la mayor parte de su superficie esta clasificada como hábitat de interés comunitario según la Directiva 92/43/CEE, en concreto:

6420-Prados mediterráneos de hierbas altas y juncos

5330- Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos

Asimismo, se debe indicar que la clasificación de los terrenos como suelo rústico de protección natural no le impide el desarrollo de determinadas actividades, por cuanto, de acuerdo con el artículo 04.12 de las NUM de Cuéllar, el uso propuesto -en cuanto que es una instalación

vinculada a la propia explotación ganadera- podría encontrarse incluido dentro de los usos sujetos a autorización - GRUPO I. Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética- que desarrolla el artículo 04.07.

Por tanto, considerando la calidad global del ámbito en que se implanta la instalación y a la vista de la compatibilidad que las presentes NUM prevén, se propone mantener la calificación de las parcelas de referencia como suelo rústico de protección natural.

**Por todo lo expuesto, se propone la desestimación de la alegación.**

**NÚMERO DE ORDEN: 21**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 15-09-2008/ 5913

**SOLICITANTE:** D. Joaquín San Miguel García y D. Joaquín San Miguel Marinero, en representación de Producciones Avícolas El Granjero.

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** En relación con la parcela 5060 del polígono 41 del catastro de rústica de Cuéllar, sobre la que existen construcciones vinculadas al uso avícola, solicita la modificación de la clasificación de dicha parcela, pasándose de Suelo Rústico con Protección Natural (masa forestal) a Suelo Rústico Común.

**INFORME:**

En primer lugar, indicar que ya las vigentes NN.SS clasificaban genéricamente este suelo como Suelo No Urbanizable Protegido por sus valores naturales, recogiendo la propuesta de las Normas Subsidiarias Provinciales que adjudicaban al ámbito unas características ambientales dignas de dicha clasificación.

El área se engloba en un ámbito mayoritariamente constituido por superficies de pinar en un entorno claramente homogéneo en gran parte clasificado como Montes de Utilidad Pública. Así la mayor parte de su superficie esta clasificada como hábitat de interés comunitario según la Directiva 92/43/CEE, en concreto:

6420-Prados mediterráneos de hierbas altas y juncos

5330- Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos

Asimismo, se debe indicar que la clasificación de los terrenos como suelo rústico de protección natural no le impide el desarrollo de su actividad, por cuanto, de acuerdo con el artículo 04.12 de las NUM de Cuéllar, el uso propuesto se encontraría incluido dentro de los usos sujetos a autorización - GRUPO I. Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética- que desarrolla el artículo 04.07.

Por tanto, considerando la calidad global del ámbito en que se implanta la instalación y a la vista de la compatibilidad que las presentes NUM prevén, se propone mantener la calificación de las parcelas de referencia como suelo rústico de protección natural.

**Por todo lo expuesto, se propone la desestimación de la alegación.**

**NÚMERO DE ORDEN: 22**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 16-09-2008/ 5935

**SOLICITANTE:** D. Jose Ramón Marinero Benito

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** En relación con la parcela 62 del polígono 404 del catastro de rústica de Cuéllar, en Dehesa Mayor, sobre la que existen construcciones de uso residencial y agrario-forestal realizadas a lo largo de los últimos 30 años, y que cuentan con todos los servicios urbanísticos, solicita el cambio de clasificación del suelo de rústico a urbano consolidado, en base a la necesidad de ampliación de la actual actividad vinculada a la industria agropecuaria forestal desarrollada por la sociedad Jose Ramón Marinero, S.L.

**INFORME:**

En relación con la propuesta de clasificación de parte de la parcela 62 del polígono 404 como suelo urbano consolidado, a través de una Actuación Aislada de Urbanización, se debe hacer constar que la parcela de referencia está clasificada como Suelo Rústico Común por las NUM de Cuéllar, si bien, la Cañada Real, que discurre al Norte de dicha parcela, está clasificada como Suelo Rústico con Protección Natural –Vías Pecuarias– según el plano de ordenación PO-1.4 y de acuerdo con los criterios establecidos por el artículo 67 del RUCyL.

De acuerdo con los datos aportados en la alegación, existen construcciones vinculadas a la industria agropecuaria forestal. En este sentido, se debe indicar que su clasificación como Suelo Rústico no le impide el desarrollo de la actividad existente sobre la parcela, por cuanto, de acuerdo con el artículo 04.12 de las NUM de Cuéllar, el uso propuesto se encontraría incluido dentro de los usos sujetos a autorización – GRUPO I. Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética– que desarrolla el artículo 04.07. En cuanto a la clasificación de la parcela como suelo urbano consolidado, pese a que el alegante afirma que la parcela posee todos los servicios urbanísticos, resulta evidente que no se está incluida en la malla urbana puesto que se encuentra físicamente separada del núcleo por la Cañada Real y la Carretera de Cantalejo, constituyendo un confuso complejo de implantaciones edificatorias de difícilísima integración en el núcleo urbano de Dehesa Mayor y que, por tanto, impide la creación de una Ordenanza específica que recoja –de un golpe– las condiciones de la industria y vivienda implantadas sobre la parcela .

No obstante, y dada la consolidación y los usos actuales de las edificaciones existentes en el entorno de la parcela de referencia, se propone el inicio de los estudios de la viabilidad para la creación de un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable que englobe un ámbito más amplio y que recoja los requerimientos de la Administración regional en cuanto a los informes sectoriales preceptivos.

**Por todo lo expuesto anteriormente se propone la desestimación de la alegación en los términos reflejados en el presente informe.**

**NÚMERO DE ORDEN: 23**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 16-09-2008/ 5937

**SOLICITANTE:** D. Jesús Arranz Minguela, en representación de Mariano Rico, S.L.

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** En relación con la parcela de referencia catastral 0546108UL9804N0001MR, situada en la calle Puerto Rico, nº5, sobre la que tiene concedida

licencia urbanística para la construcción de una vivienda unifamiliar y garaje, solicita que no sea de aplicación el retranqueo establecido por las NN.SS y le sea aplicado el nuevo artículo 09.30.3

**INFORME:**

La parcela de referencia se encuentra clasificada por las NUM como suelo urbano consolidado, y adscrita a la Ordenanza R2, cuyas condiciones quedan establecidas por los artículos 09.27 a 09.40.

A la vista de la ordenación prevista por las NUM, se considera que la hilera en que se inserta la edificación construida sobre la parcela 05461-08 debe finalizar en la parcela 05461-13, también adscrita a la ordenanza R2, por lo que deberá ser la edificación que se levante sobre ésta última la que contemple el retranqueo lateral final de hilera establecido por el artículo 09.30.

**Por todo lo expuesto, se propone la estimación parcial de la alegación en los términos recogidos en el presente informe.**

**NÚMERO DE ORDEN: 24**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 16-09-2008/ 5939

**SOLICITANTE:** D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Luisa González San Miguel, como portavoz del grupo socialista del Ayuntamiento de Cuéllar

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** Presenta varias alegaciones en relación con las siguientes cuestiones:

1. La calificación de las zonas verdes de la denominada "Cuesta de Castilviejo" –espacios libres privados correspondientes a las zonas traseras de las viviendas situadas en la calle Calvario –.
2. Los usos desarrollados en las plantas bajas ocupando la totalidad de la parcela – bar musical en todos los casos– que ha impedido a estos establecimientos obtener la licencia de primera ocupación.
3. La zona verde situada en la calle Modesto Fraile, desde el frente de la calle Pinto hasta la confluencia con la calle Pago de la Solana
4. El aumento de la altura en las ordenanzas R1 y R2 a 7,5m a cornisa
5. La clasificación como suelo rústico de protección natural para toda la zona de la Cuesta de Castilviejo
6. La delimitación del Sector Puerto Rico
7. La sistematización e identificación de las Condiciones Especiales
8. La parcela propiedad del Ayuntamiento colindante a la Huerta del Duque
9. La delimitación y superficie del sector El Santillo

**INFORME:**

1. En relación con la primera alegación, la calificación de las zonas verdes de la denominada "Cuesta de Castilviejo" es la de "espacios libres privados", no procediendo su expropiación puesto que tanto la propiedad como el uso y disfrute de los mismos es exclusivo de cada una de las parcelas en que se inscriben.

Tan sólo se propone la creación de una actuación aislada de expropiación AA-E-2 sobre la parcela catastral 06430-21, calificada ahora como espacio libre público con el fin de constituir un acceso público que garantice las condiciones adecuadas de accesibilidad, seguridad en caso de incendio y evacuación.

Por tanto, se acepta la alegación puesto que es lo que ya plantea la Normativa a través del artículo 09.141, Condición Especial E11.

**2.** Respecto a la segunda alegación, la Ordenanza ZV. Espacios libres, regulada por los artículos 09.123 a 126, contempla un abanico de usos admisibles sobre ellos lo suficientemente amplio como para adaptarse a la realidad que se menciona en la alegación, pudiéndose admitir el uso de “bar musical” dentro del uso hostelería categoría 4ª.

En principio, el Ayuntamiento de Cuéllar ha otorgado licencia de apertura a todos aquellos establecimientos que así lo han solicitado y cumplen la normativa urbanística y sectorial de aplicación. Por lo tanto, la posibilidad de legalización de los establecimientos en situación irregular pasaría por cumplir dicha normativa.

Asimismo, dada la variedad de situaciones en el ámbito objeto de la presente alegación, la posibilidad de encontrar una solución unitaria a todos y cada uno de los problemas particulares sería extremadamente difícil, por lo que siempre que así lo determine la Corporación, se deberá estudiar la solución más adecuada según las circunstancias individuales de cada establecimiento.

No procede, pues estimar la alegación.

**3.** En relación con la zona verde situada en la calle Modesto Fraile, desde el frente de la calle Pinto hasta la confluencia con la calle Pago de la Solana, y en respuesta a la alegación nº 54 presentada por Dª Adoración Poza Senovilla, se propone la modificación de la delimitación del sector SU-NC-7 de forma que englobe la parcela catastral 05459-07 en su totalidad.

Procede, pues, estimar la alegación.

**4.** En relación con la alegación cuarta, el aumento de la altura en las ordenanzas R1 y R2 a 7,5m a cornisa, se muestra como una variación recomendable por cuanto con las condiciones de altura vigentes resulta extremadamente complicado acceder con las pendientes preceptivas a los garajes situados en la planta sótano de las ordenanzas residenciales unifamiliares. Asimismo, resulta conveniente a la hora de dotar de la altura precisa a los locales de planta baja de la ordenanza residencial colectivas (R5).

No procede, pues, estimar la alegación.

**5.** En cuanto a la alegación quinta, el motivo del grado de protección establecido para el ámbito del Sector “Cuesta de Castilviejo” deriva, al amparo del artículo 16.1.b) de la LUCyL y artículo 37 del RUCyL, de la necesidad de preservar el valor natural del paisaje de las “cuestas”, que se configura en este caso como un hito y una referencia geográfica para la villa.

De acuerdo con las directrices de la Comunidad Económica Europea, estas zonas de cuesta están incluidas en la Directiva “Hábitat” como “Hábitat prioritario”: Zona Subestépica de gramíneas, por

lo que deben estar protegidas conforme a sus valores naturales y medioambientales por los instrumentos de planeamiento y ordenación del territorio.

Por último, la alegación presentada aboga por proteger los espacios por los que transcurre el recorrido de los encierros de Cuéllar. Desde el punto de vista urbanístico, el instrumento más adecuado para este fin sería un Plan Especial de Protección, figura recogida en el artículo 145 del RUCyL y que tiene por *objeto* “... preservar el medioambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros ámbitos o valores socialmente reconocidos.”

Conscientes de la dificultad del instrumento de planeamiento citado, se propone el estudio de la delimitación del ámbito como paso previo para la redacción del Plan Especial de Protección del recorrido rústico y urbano de los encierros, cuya ámbito, al amparo del artículo 145.2.c), será establecida por el propio Plan Especial de Protección.

Entendiendo que asume la tesis propuesta por el equipo redactor, procede estimar la alegación.

**6.** En cuanto a la delimitación del Sector SU-NC-1 “Puerto Rico”, la exclusión del sector de las construcciones existentes en la calle Gabriel de Rojas implicaría la reconfiguración del sector y la aparición de consecuencias de difícil valoración en el momento actual. La propuesta de constituir una actuación aislada para la parcela situada en el extremo noreste solucionaría tan sólo el problema de la obtención del vial de la calle Gabriel de Rojas, pero no el resto de los deberes y de las obligaciones en relación al conjunto del sector.

A juicio de quien suscribe no procede estimar la alegación.

**7.** Por lo que se refiere a la sistematización de las Condiciones Especiales, se propone la inclusión de la localización geográfica en el encabezado de cada una de ellas para facilitar su consulta.

Procede, pues, estimar la alegación.

**8.** En relación con la parcela propiedad del Ayuntamiento colindante a la Huerta del Duque, tal y como consta en el punto 2.3 de la Memoria Vinculante, las NUM de Cuéllar se conciben como un documento de transición hacia el necesario Plan General de Ordenación Urbana de Cuéllar. Puesto que no ha sido ordenada por la Corporación el estudio y la solución de dicho ámbito, no ha estado nunca en el presente documento la intención de acometer la reordenación del ámbito de referencia.

No procede, pues, estimar la alegación.

**9.** En cuanto a la delimitación y superficie del sector SUR-13 “El Santillo” la superficie clasificada como suelo urbanizable por el documento aprobado inicialmente era de 180.617,13 m<sup>2</sup> (18,06 Ha).

En el nuevo documento que se presenta, se excluye del sector la parcela municipal que alberga la planta de biomasa, el punto limpio y el antiguo depósito de gas, pero se amplía su delimitación hacia el suroeste, recogiendo los terrenos entre la Avenida de Segovia y la de Arévalo, de forma que se prevea la futura conexión Suroeste que enlace con el crecimiento previsto por la Junta de Castilla y León a través del desarrollo del Plan Regional de Urbanización “El Castillo”.

Los límites del sector están conformados, en primer lugar por los bordes de topografía acentuada situados a este y oeste –que coincide con dos importantes accesos a Cuéllar– por la zona más consolidada situada al norte –plaza de las piscinas y paseo de Santa Clara– y por la zona industrial Sur, formada por el sector industrial Malriega y su extensión por el camino existente hasta la carretera de Arévalo. Entre esta tensión generada por los accesos citados y la situación de valle del ámbito, el sector se configura como el lugar idóneo para dar continuidad al crecimiento de la Villa hacia el sur, resolviendo las tensiones perpendiculares –este/oeste– a las que está sujeta.

Se propone la inclusión en el documento de aprobación inicial de una ordenación indicativa y no vinculante para dicho sector.

**Por todo lo expuesto, se propone la estimación parcial de la alegación en los términos expresados en el presente informe.**

**NÚMERO DE ORDEN: 25**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 16-09-2008/ 5941

**SOLICITANTE:** D José M<sup>a</sup> de Blas Muñoz

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** En relación la parcela de referencia catastral 6552111UL8865S0001QK, sobre la que está construida su vivienda, situada en el Sector T1 de Torregutiérrez, solicita la estimación de la propuesta presentada y acordada por los propietarios implicados ante el representante del Barrio, o bien la exclusión de la parcela de su propiedad de dicho sector.

**INFORME:**

Al día de la fecha este equipo redactor no tiene conocimiento de los términos del acuerdo alcanzado por los propietarios en la reunión celebrada en relación a la ordenación del sector SU-NC-T1 del documento de aprobación inicial.

Nada se debe objetar si el acuerdo logrado respeta la legislación regional en materia de Urbanismo. En cualquier caso, se propone anular las determinaciones de ordenación detallada asumidas desde las NUM, pasando a ser recomendaciones que el futuro estudio de Detalle valorará.

**Procede, pues, estimar la alegación en los términos expuestos.**

**NÚMERO DE ORDEN: 26, 27, 28, 29, 30 y 31**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 16-09-2008/ 5.942, 5.943, 5.944, 5.945, 5.946, y 5.947, respectivamente

**SOLICITANTE:** D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Henar, D. Basilio, D. Faustino, D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Jesús y D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Fuencisla de Blas Muñoz, respectivamente

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** Se solicita la eliminación de la Condición Especial E32 sobre las parcelas situadas en Las Lomas 2<sup>a</sup> Fase, por la carga que supone la redacción de un Estudio de Detalle que resuelva la relación de las edificaciones con la topografía.

**INFORME:**

**1. Las alegaciones presentadas –todas con el mismo texto– se refieren a la Condición Especial E-32, regulada por el artículo 09.162 y que presenta el siguiente texto:**

*Artículo 09.162. Condición especial E32. Condición particular en parcelas colindantes con ámbitos de accidentada topografía (Cuestas, laderas o similares)*

*1. Obligación de redactar un Estudio de Detalle que acredite la relación respetuosa con la topografía existente. (Las Lomas 1ª y 2ª Fase, Cuesta del Castilviejo, UE-171, Camino del Calvario)*

Las alegaciones presentadas consideran un agravio comparativo la imposición de esta exigencia cuando "... existen viviendas construidas (en ámbitos similares) que no han sufrido ni soportado el desarrollo del Estudio de Detalle...".

Asimismo plantean su propuesta para que cada parcela pueda resolver particularmente su adecuación a la topografía existente a través del Proyecto de Ejecución de la vivienda, lo que implicaría, evidentemente, la eliminación de la Condición Especial E-32.

La respuesta dada en las NUM de Cuéllar a la ausencia de parámetros de regulación para la implantación de una edificación sobre un ámbito de topografía acentuada ha sido – como ya se ha expuesto– la prescripción de un Estudio de Detalle, rescatando sus objetivos más comunes como son la determinación de las alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes, y siempre aplicados a la singularidad del caso (o parcela).

Una vez analizada la situación, es opinión de quién suscribe que la exigencia del Estudio de Detalle podría ser sustituida por una documentación justificativa comprensiva de los siguientes parámetros reguladores:

***Artículo 09.162. Condición especial E32. Condición particular en parcelas incluidas en ámbitos de accidentada topografía (Cuestas, laderas o similares)***

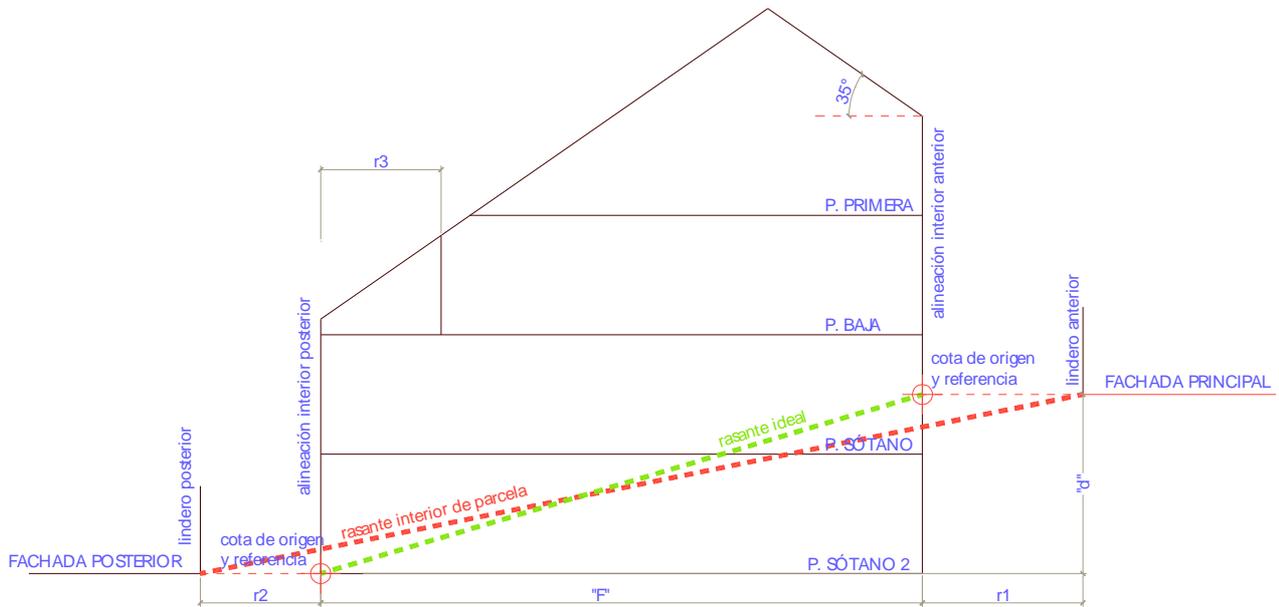
***1. Alineaciones y rasantes***

***Alineación interior:*** es la que fija los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

***Rasante oficial:*** Es la línea que determina el perfil longitudinal del viario.

***Rasante ideal:*** En una manzana, es la definida por una recta ideal que uniese las cotas de origen y referencia (definidas en el artículo 07.26) en las fachadas a dos calles opuestas limitando la manzana; en una parcela, en caso de no existir calles opuestas, la recta ideal que uniese las cotas de origen y referencia de la fachada anterior a la calle con la de la fachada en el límite opuesto de la parcela. Puede aplicarse a la rasante ideal de la calle que las corta y que limita la manzana o parcela por un tercer lado, o a los terrenos interiores a las mismas. En este último caso, la rasante ideal en cada punto será la recta trazada entre los puntos que dividen tramos proporcionales a dos frentes de manzana en calles opuestas o al frente de la calle y el fondo de parcela.

***Rasante interior de parcela:*** es el plano virtual que resulta de unir las rasantes oficiales en los linderos anterior y posterior de la parcela. La rasante interior de parcela en cada punto será la recta trazada entre los puntos que dividen tramos proporcionales a dos frentes de manzana en calles opuestas o al frente de la calle y el fondo de parcela.



## 2. Medición de la Altura

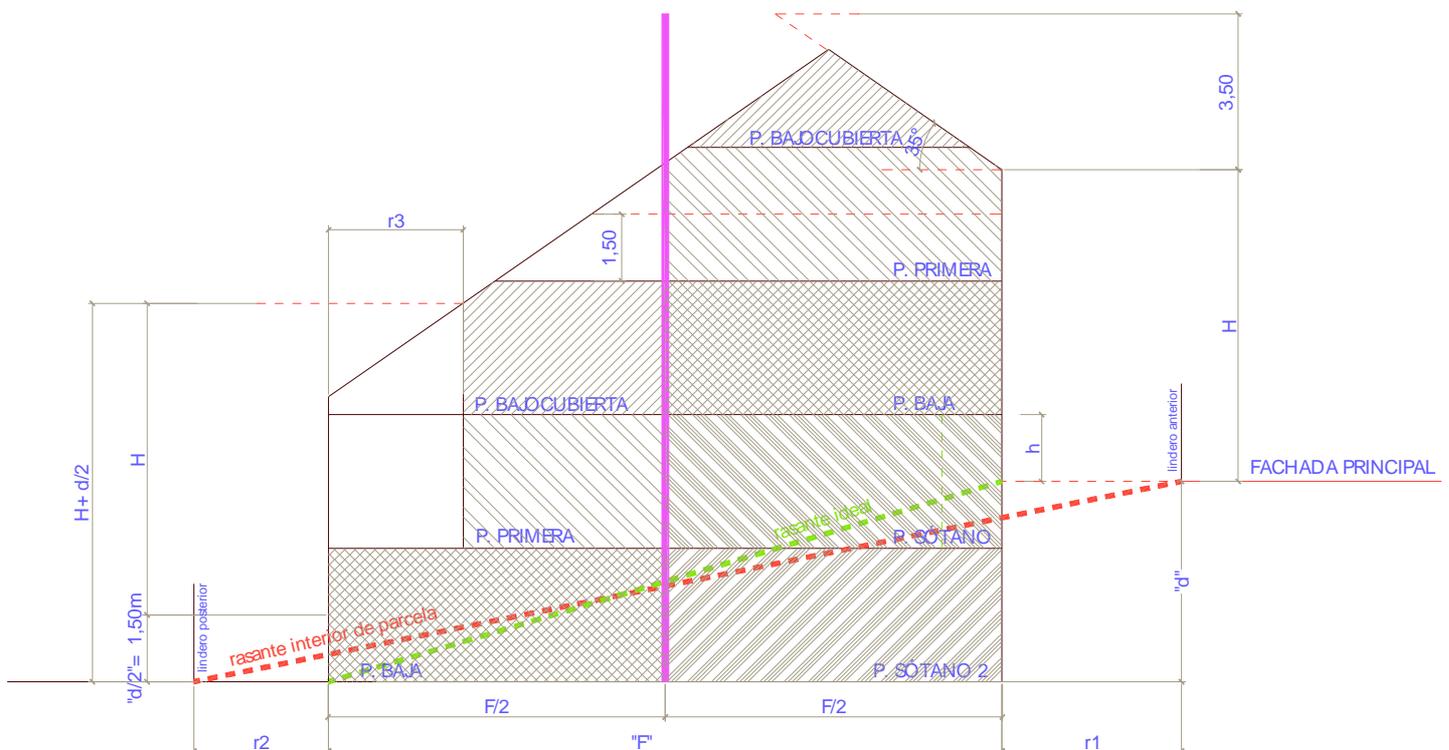
La altura de la edificación se medirá en la fachada principal y en la posterior, tanto en número de plantas como en unidades métricas.

La altura máxima permitida en la fachada posterior será " $H+d/2$ ", siendo  $H$  la altura máxima en unidades métricas permitida por la ordenanza de aplicación y " $d$ " la diferencia de cotas entre las rasantes oficiales en los linderos anterior y posterior, admitiéndose un valor máximo para  $d/2=1,50m$ .

## 3. Consideración de plantas

A los efectos de consideración del número de plantas en las fachadas anterior y posterior, se dividirá la edificación mediante un plano vertical situado a una profundidad de  $F/2$  desde la fachada principal (siendo  $F$  el fondo construido de la edificación). A un lado y a otro de este plano, y tomando como referencia la rasante ideal, no se podrán formalizar más que el número de plantas permitidas por la ordenanza de aplicación, sobre y bajo rasante, de tal forma que en la misma vertical no existan nunca más planos que los permitidos por dicha ordenanza.

medición de la altura y consideración de plantas

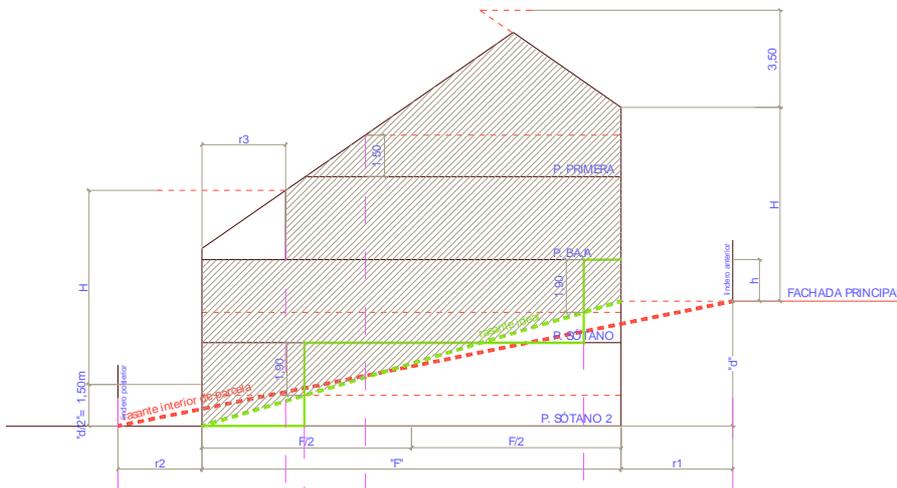


#### 4. Cómputo de la edificabilidad

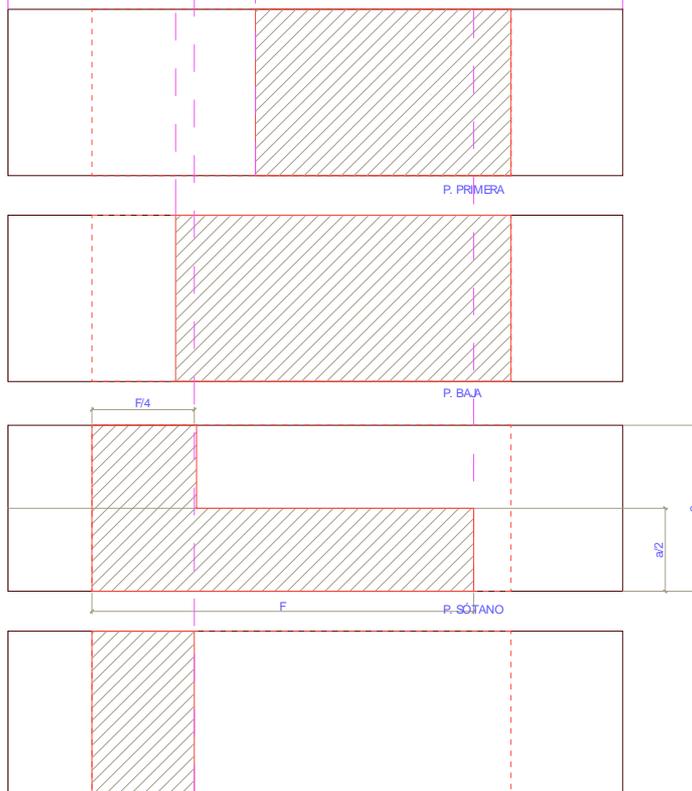
**A efectos del cálculo de la edificabilidad computará todo el volumen construido sobre la rasante ideal.**

**En parcelas en esquina, cuando las plantas consideradas como sótano o semisótano a cada uno de los lados del plano antes definido sobresalgan sobre la rasante ideal en una altura superior a 1,90 m computarán a efectos de edificabilidad el volumen sobre la rasante ideal y la superficie construida en una profundidad de  $a/2$  desde la fachada lateral libre –siendo “a” la anchura de la edificación– y de  $F/4$  desde la fachada posterior.**

cómputo del volumen edificable (m3/m2)



cómputo de la edificabilidad por planta (m2/m2)



*En el caso de edificación entre medianeras sólo se considerará el parámetro en función de la profundidad respecto a la fachada posterior.*

*Por último, se debe señalar que debido a la modificación de la metodología de cómputo de la edificabilidad que se propone, las NUM de Cuéllar deberán fijar de nuevo el coeficiente de edificabilidad aplicable a las zonas donde se prescribía la figura del Estudio de Detalle –Las Lomas 1ª y 2ª Fase, Cuesta del Castilviejo, UE-171, Camino del Calvario–.*

*En el caso que nos ocupa –Las Lomas 2ª Fase–, se propone la determinación de un índice de edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 3,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> para la Ordenanza RAP.*

#### **5. Formalización de la fachada**

*En las parcelas en esquina, se permitirá la apertura de huecos siempre que estén contenidos en el perfil máximo configurado a partir de la rasante ideal con las condiciones de aplicación.*

**Por todo lo expuesto procede la estimación de la alegación presentada en los términos reflejados en el presente informe.**

#### **NÚMERO DE ORDEN: 32**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 16-09-2008/ 5951

**SOLICITANTE:** D. Luis Manuel San Frutos, en representación de Manuel Sanfrutos, S.L.

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** En relación a la explotación de arenas en la cantera “Las Pozas”, situada sobre la parcela 5066 del polígono 23 de Cuéllar, solicita la reconsideración del Capítulo IV. Régimen del Suelo Rústico con Protección Natural en lo referente a la prohibición, de forma genérica y sin motivar, de las actividades extractivas sin haber realizado la ponderación de los valores ambientales y mineros conforme a lo indicado en el artículo 122 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

#### **INFORME:**

En primer lugar, indicar que ya las vigentes NN.SS clasificaban genéricamente este suelo como Suelo No Urbanizable Protegido por sus valores naturales, recogiendo la propuesta de las Normas Subsidiarias Provinciales que adjudicaban al ámbito unas características ambientales dignas de dicha clasificación.

El área de referencia está constituido mayoritariamente por superficies de pinar en un entorno claramente homogéneo en gran parte clasificado como Montes de Utilidad Pública. Así la mayor parte de su superficie esta clasificada como hábitat de interés comunitario según la Directiva 92/43/CEE, en concreto:

6420–Prados mediterráneos de hierbas altas y juncos

5330– Matorrales termomediterráneos y pre–estépicos

Asimismo, indicar que al tratarse de un acuífero libre que circula entre las arenas y las margas, justo en el límite de la profundidad de extracción de los áridos, existe un evidente riesgo de contaminación del mismo.

Dentro del régimen del suelo rústico con protección natural (SR-PN) regulado por el Artículo 04.12. del documento de aprobación inicial de las NUM de Cuéllar, se establecen como usos prohibidos los incluidos en el GRUPO III. Actividades extractivas, entendiendo incluidas las

explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.

La posibilidad de realizar actividades extractivas en el ámbito objeto de la alegación implicaría la creación de una isla de suelo rústico común en un entorno de obligada protección, tal y como ya se puede adivinar. La recalificación pretendida dificultaría, cuando no impediría, el entendimiento del hábitat en su conjunto.

Por tanto, al amparo de los evidentes valores naturales y del riesgo de desaparición se propone mantener la calificación de las parcelas de referencia como suelo rústico de protección natural, en tanto no se acredite la compatibilidad del uso solicitado con el mantenimiento de los rasgos cualitativos del ámbito que se quieren preservar.

**Por todo lo expuesto se propone la desestimación de la alegación.**

**NÚMERO DE ORDEN: 33**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 16-09-2008/ 5952

**SOLICITANTE:** D. Juan José García Bayón

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** En relación la AAU- "Calle Valdihuertos nº1" y sobre la presunta disminución del aprovechamiento lucrativo correspondiente a las parcelas de su propiedad por la cesión obligatoria y gratuita para la ampliación de la calle, solicita la compensación mediante la modificación de las condiciones ocupación de la parcela y de posición de la edificación.

**INFORME:**

La ordenanza de aplicación sobre la AAU- "Calle Valdihuertos nº1" es la R3, Residencial Colectiva abierta en tres plantas, regulada por los artículos 9.41 a 9.53 de las NUM cuya edificabilidad neta asignada sobre rasante es de 2,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 6,9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, pudiéndose desarrollar la superficie construida edificable en las tres plantas permitidas como máximo y en el aprovechamiento bajo cubierta. Asimismo, se permite una ocupación máxima del 60% con unos retranqueos de al menos 6 m. de los linderos y de la alineación principal, y 10 m. entre edificaciones en el caso de disponerse varias dentro de una misma parcela. Por último, se autoriza la disposición de sótanos dentro de la superficie edificable definida por los retranqueos, hasta la máxima ocupación permitida, y sin computar a efectos de la edificabilidad asignada por coeficiente.

Con estas condiciones se considera que no se produce merma en los derechos del particular ni en el aprovechamiento lucrativo asignado puesto que la denominada por el alegante como "ampliación del ancho de la calle" no es más que la traslación de las necesidades detectadas al diseño del viario y que responde únicamente al sentido común.

Por último, indicar que debido a la transformación del antiguo sector "Calle Valdihuertos nº1" en actuación aislada, deberá recuperarse la condición obligatoria de vincular el desarrollo del suelo a un Estudio de Detalle.

**Se propone, por tanto, la desestimación de la alegación en los términos expuestos en el presente informe.**

**NÚMERO DE ORDEN: 34**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 16-09-2008/ 5953

**SOLICITANTE:** D. Roberto de la Calle Arenal y D<sup>a</sup> Ana M<sup>a</sup> de la Calle Arenal

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** En relación con las parcelas de su propiedad con referencia catastral 99468-11 y 03, plantean varias cuestiones relacionadas con el ámbito del Plan Especial del Cordel de Aldeonsancho.

**INFORME:**

1. En relación con la actualización de la información gráfica recogiendo las áreas ya obtenidas y urbanizadas, no existe inconveniente para que así sea.

Procede, pues, estimar la alegación.

2. En relación con la nueva delimitación del Cordel con las zonas pendientes de actuación, pasando de actuación integrada a actuaciones aisladas de urbanización se debe señalar que este equipo redactor no es partidario de eliminar la figura del Plan Especial del Cordel de Aldeonsancho puesto que los objetivos que impulsaron su creación no han sido culminados en modo alguno. La heterodoxa distinción de alguna de las superficies incluidas supone, tan sólo, un paso más en la estrategia que definía el Plan Especial.

Asimismo, la partición en unidades independientes del ámbito acabará por eliminar la lectura y el carácter lineal y unitario que el planeamiento general otorgó a dicho planeamiento de desarrollo.

Se propone, por tanto, el mantenimiento del Plan Especial con su delimitación original.

Por último, se debe hacer constar que dentro de las determinaciones del Plan estará el establecimiento de las modalidades de gestión urbanística más adecuadas para la obtención del suelo destinado a la zona verde del Cordel.

**No procede, pues, estimar la alegación.**

3. En relación a la petición de incluir una propuesta de urbanización indicativa para facilitar el desarrollo se debe hacer constar que al encontrarnos ante superficies tan pequeñas resulta difícil reflejar la propuesta de ordenación de dichos espacios libres públicos a escala 1:1000.

Asimismo, no hay que olvidar que el documento de desarrollo redactado en su día e identificado como Avance del Plan Especial del Cordel de Aldeonsancho integra –a escala adecuada– la propuesta de solución para dichos espacios.

**No procede, pues, estimar la alegación.**

4. En relación con la solicitud de continuidad del desarrollo y urbanización del Cordel para la obtención de las superficies y la ejecución de las obras, tan sólo señalar que una vez definida y aprobada la solución para la obtención de las superficies ocupadas será la Corporación la que debe fijar su régimen de prioridades en relación a los trabajos de redacción de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Procede, pues estimar la alegación.

**Por todo lo expuesto, procede estimar parcialmente las alegaciones presentadas, en los términos expresados en el presente informe.**

**NÚMERO DE ORDEN: 35**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 16-09-2008/ 5969

**SOLICITANTE:** D. Jesús María Pilar Herrero, en representación de la Entidad Local Menor de Campo de Cuéllar, en calidad de Alcalde Pedáneo.

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** Solicita diferentes modificaciones en la normativa para adaptarse a las particularidades de la Entidad Local Menor de Campo de Cuéllar.

**INFORME:**

En referencia a la Modificación propuesta nº1, relativa a la redacción del artículo 04.21

El motivo de fijar una superficie mínima de 60.000m<sup>2</sup> para la autorización de los usos del grupo IV -vivienda unifamiliar aislada-, establecida por el artículo 04.21 de las NUM, es precisamente evitar el riesgo de formación de núcleo de población, entendiéndose como tal, de acuerdo con el artículo 04.23, "la agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes".

Se considera que la determinación de esta superficie mínima es, por lo tanto, adecuada para evitar el riesgo de formación de núcleo de población.

Por todo lo expuesto, se propone la desestimación de la alegación.

En referencia a la propuesta nº2, relativa a la redacción del artículo 06.05 para una mejor adaptación de la normativa a las particularidades de la entidad local menor de Campo de Cuéllar, se debe indicar que el apartado b) de dicho artículo se limita a recoger lo establecido en el artículo 289.d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, no pudiendo las NUM contravenir lo dispuesto en dicho Reglamento en virtud del principio de jerarquía normativa que informa nuestro Ordenamiento jurídico, y que encuentra su reconocimiento constitucional en el artículo 9.3 de la Constitución Española. Estimar la alegación supondría la vulneración de una disposición de rango superior, por lo que se incurriría en nulidad de pleno derecho de acuerdo a lo establecido en el artículo 62.2 de la Ley 20/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

**Por todo lo expuesto, procede desestimar las alegaciones presentadas.**

**NÚMERO DE ORDEN: 36**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 16-09-2008/ 5970

**SOLICITANTE:** D. Jesús María Pilar Herrero, en representación de la Entidad Local Menor de Campo de Cuéllar, en calidad de Alcalde Pedáneo.

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** Solicita diferentes modificaciones del Plano de Ordenación referente al casco urbano de la Entidad Local Menor de Campo de Cuéllar.

**INFORME:**

En relación con la propuesta nº1, consistente en la modificación de las alineaciones en la calle Procesiones Largas a la altura de los números 29 a 35 –de forma que se elimine el entrante actualmente existente en ese tramo– se debería acreditar la ausencia de servidumbres sobre las posibles parcelas resultantes de la modificación, no fuera que las cargas producidas sean inasumibles por la Entidad Local Menor. Resueltas estas incidencias, nada impide la modificación. En base a lo anteriormente expuesto, se propone la desestimación de la alegación.

En relación con la propuesta nº2, consistente en la modificación de la alineación en la calle Chatún en la acera de los pares, supondría un estrechamiento notable del vial para conseguir liberar la parte del jardín existente sobre la parcela 59423-05 afectado por el trazado de dicho vial. En base a lo anteriormente expuesto, se propone la desestimación de la alegación.

**En base a lo anteriormente expuesto, se propone la desestimación de la alegación, en tanto en cuanto no se presente documentación técnica que acredite la idoneidad de la solución propuesta.**

**NÚMERO DE ORDEN: 37**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 16-09-2008/ 5971

**SOLICITANTE:** D. Jesús García del Río, en representación de la Entidad Local Menor de Chatún, en calidad de Alcalde Pedáneo.

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** Solicita diferentes modificaciones del Plano de Ordenación referente al casco urbano de la Entidad Local Menor de Chatún.

**INFORME:**

En relación con la propuesta nº1, consistente en la modificación de la delimitación del límite del suelo urbano para incluir las parcelas 5071, 5072, 5075, 5076 y **5077** del polígono 305 del catastro de rústica, mediante una Actuación Aislada de Urbanización.

La modificación propuesta supondría la ampliación del suelo urbano en una superficie aproximada de 5.000m<sup>2</sup>.

Las parcelas de referencia están clasificadas por las NUM de Cuéllar aprobadas inicialmente como suelo rústico común. Sobre ellas están construidas diversas edificaciones aisladas, no constando datos sobre el estado de las mismas y la dotación de servicios.

Se deberá acreditar la condición de la urbanización existente mediante la realización de un análisis previo– que incluya el estado de las edificaciones y de las infraestructuras existentes– para poder estudiar, en colaboración del Ayuntamiento de la Entidad Local Menor, la mejor clasificación y calificación de esas parcelas, puesto que no parece adecuado trasladar la ordenanza SUNM sobre las parcelas de referencia.

Por todo lo expuesto anteriormente se propone la desestimación de la alegación.

En relación con la propuesta nº2, consistente en la modificación de la delimitación del límite del suelo urbano para incluir parte de las parcelas 5080 y 5081 del polígono 305 del catastro de rústica, mediante una Actuación Aislada de Urbanización .

La modificación propuesta supondría la ampliación del suelo urbano en una superficie aproximada de 1.500m<sup>2</sup>

Las parcelas de referencia están clasificadas por las NUM de Cuéllar como suelo rústico común. Sobre la parcela 5081 existe construida una edificación, no constando datos sobre el estado de la misma ni sobre la dotación de servicios. No cuentan con acceso desde una vía consolidada integrada en la malla urbana.

Se deberá acreditar la condición de la urbanización existente mediante la realización de un análisis previo– que incluya el estado de las edificaciones y de las infraestructuras existentes– para poder estudiar, en colaboración del Ayuntamiento de la Entidad Local Menor, la mejor clasificación y calificación de esas parcelas, puesto que no parece adecuado trasladar la ordenanza SUNM sobre las parcelas de referencia.

Por todo lo expuesto anteriormente se propone la desestimación de la alegación.

Por último, en relación con la propuesta nº3, consistente en la eliminación, para crear dos parcelas sobrantes, de los dos callejones existentes en la Calle Mayor, a ambos lados de la parcela catastral 73217-02, se debería acreditar, la ausencia de servidumbres sobre las posibles parcelas resultantes de la modificación, no fuera que las cargas producidas sean inasumibles por la Entidad Local Menor. Resueltas estas incidencias, nada impide la modificación.

**En base a lo anteriormente expuesto, se propone la desestimación de la alegación, proponiéndose que al nuevo documento de exposición al público se presente alegación acreditando las circunstancias expuestas.**

**NÚMERO DE ORDEN: 38**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 16-09-2008/ 5972

**SOLICITANTE:** D. Jesús Jorge Muñoz Sanz, en representación de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar, en calidad de Alcalde Pedáneo.

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** Solicita diferentes modificaciones del Plano de Ordenación referente al casco urbano de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar.

**INFORME:**

En relación con la propuesta nº1, consistente en la modificación de la delimitación del límite del suelo urbano para incluir las parcelas 51, 52, 53, 5003 y 5004 del polígono 110 del catastro de rústica, se debe hacer constar que las parcelas de referencia están clasificadas por las NUM de Cuéllar aprobadas inicialmente como suelo rústico común.

Analizada la situación frente a las condiciones establecidas por el artículo 23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se debe hacer constar que el ámbito formado por las cinco parcelas referidas cuenta con acceso integrado en la malla urbana, desde la calle Parque, así como con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica a una distancia inferior a 50m –puesto que recientemente se han llevado a cabo obras de urbanización en la mencionada calle– por lo que podrían ser clasificadas como suelo urbano.

En relación con la categoría de dicho suelo urbano, al amparo del artículo 26 del RUCyL, los terrenos de referencia requieren actuaciones de urbanización, reforma interior y obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones públicas, por lo que deben ser objeto de equidistribución, no pudiéndose realizar dichas actuaciones mediante gestión urbanística aislada, teniendo que ser incluidas en la categoría de suelo urbano no consolidado.

En base a lo anteriormente expuesto, se propone la estimación de la alegación en lo relativo a la modificación de la delimitación del suelo urbano de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar para la creación de un nuevo sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-AR4, de superficie 17.600 m<sup>2</sup>, adscrito a la ordenanza RUHA.

La estimación de la alegación supone la introducción de los siguientes cambios en el documento de aprobación inicial:

- A. Plano de ordenación PO-2.26: se introduce un nuevo sector SU-NC-AR4, adscrito a la ordenanza RUHA.
- B. Normativa Urbanística: se incluye una nueva ficha particular correspondiente al nuevo sector SU-NC-AR4.

En relación con la propuesta nº2, consistente en la modificación de la delimitación del límite del suelo urbano para incluir parte de las parcelas 5031, 5033 y 9010 (camino) del polígono 111 del catastro de rústica, para dar continuidad a la UADI-AR2, se debe señalar que dichas parcelas están clasificadas por las NUM de Cuéllar como suelo rústico común.

En cuanto a la clasificación y categoría del suelo, se debe hacer indicar que, de acuerdo con lo establecido en los artículos 23 y 26 del RUCyL, el ámbito formado por las tres parcelas referidas cuenta con acceso integrado en la malla urbana –desde las calles recientemente ejecutadas pertenecientes a la UADI-AR2– así como con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica existentes en dichas vías, pero requieren actuaciones de urbanización, reforma interior y obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones públicas que deben ser objeto de equidistribución y que no pueden realizarse mediante gestión urbanística aislada, por lo que se podrían incluir en la categoría de suelo urbano no consolidado.

En base a lo anteriormente expuesto, se propone la estimación de la alegación en lo relativo a la modificación de la delimitación del suelo urbano de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar para la creación de un nuevo sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-AR5, de superficie 7.500 m<sup>2</sup>, adscrito a la ordenanza RUHA.

La estimación de la alegación supone la introducción de los siguientes cambios en el documento de aprobación inicial:

- C. Plano de ordenación PO-2.26: se introduce un nuevo sector SU-NC-AR5, adscrito a la ordenanza RUHA.
- D. Normativa Urbanística: se incluye una nueva ficha particular correspondiente al nuevo sector SU-NC-AR5.

En relación con la propuesta nº3, consistente en la ampliación del límite del suelo urbano para incorporar parte de las parcelas 5315 y 5109 del polígono 102 del catastro de rústica, para dar

continuidad a las AA-N AR1 y AA-N AR2, hay que indicar que dichas parcelas están clasificadas por las NUM de Cuéllar como suelo rústico común.

En primer lugar, se debe señalar que el desarrollo de las AA-N-AR1 y AR2 estaría vinculado a la modalidad de gestión urbanística de actuación aislada, puesto que se encuentran integradas de forma legal y efectiva en la trama urbana de la localidad y tan sólo requieren la adaptación a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

No obstante, la modificación propuesta implica actuaciones de urbanización y reforma interior de mayor calado, por lo que ya no podría vincularse a una actuación aislada sino al desarrollo de un nuevo sector de suelo urbano no consolidado.

En base a lo anteriormente expuesto, se propone la estimación de la alegación en lo relativo a la modificación de la delimitación del suelo urbano de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar para la creación de un nuevo sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-AR6, de superficie 9.100 m<sup>2</sup>, adscrito a la ordenanza RUHA.

La estimación de la alegación supone la introducción de los siguientes cambios en el documento de aprobación inicial:

- E.** Plano de ordenación PO-2.26: se introduce un nuevo sector SU-NC-AR6, adscrito a la ordenanza RUHA y desaparecen las actuaciones aisladas AA-N-AR1 y AA-N-AR2.
- F.** Normativa Urbanística: se incluye una nueva ficha particular correspondiente al nuevo sector SU-NC-AR6.

En relación con la propuesta nº4, consistente en la creación de una parcela edificable en el actual callejón existente en la manzana de referencia catastral 54.714, donde está prevista la ejecución de una zona verde, se debería acreditar la ausencia de servidumbres sobre las posibles parcelas resultantes de la modificación no fuera que las cargas producidas sean inasumibles por la Entidad Local Menor. Resueltas estas incidencias, nada impide la modificación.

En base a lo anteriormente expuesto, se propone la desestimación de la alegación.

En relación con la propuesta nº5, consistente en cambiar el uso industrial a residencial en los aledaños de la parcela 56.697, las NUM de Cuéllar ya vinculan esas parcelas al uso residencial, como propone el alegante.

En relación con la modificación de la alineación de la manzana a la calle del Arroyo Arriba, se debería acreditar la ausencia de servidumbres sobre las posibles parcelas resultantes de la modificación, no fuera que las cargas producidas sean inasumibles por la Entidad Local Menor. Resueltas estas incidencias, nada impide la modificación.

En base a lo anteriormente expuesto, se propone la desestimación de la alegación.

En relación con la propuesta nº6, consistente en la creación de una parcela sobrante de vía pública en la parte trasera de la parcela 52684-03, eliminando el entrante actual que, a su juicio, no cuenta con superficie suficiente para constituir una plaza pública, se debería acreditar la ausencia de servidumbres sobre las posibles parcelas resultantes de la modificación, no fuera que las

cargas producidas sean inasumibles por la Entidad Local Menor. Resueltas estas incidencias, nada impide la modificación.

En base a lo anteriormente expuesto, se propone la desestimación de la alegación.

En relación con la propuesta nº7, se solicitan cambios en la ordenación prevista por las NUM para el sector SU-NC-AR1 y su entorno. Se trata de un sector de suelo urbano no consolidado, vinculado su desarrollo a la redacción de un Estudio de Detalle y adscrito a la Ordenanza IG.

Se pretende el cambio de calificación de la parte de la manzana 56728 incluida en el ámbito de zona verde a residencial. Puesto que el uso predominante del sector SU-NC-AR1 es el industrial, y por la incompatibilidad entre el uso propuesto por el alegante y el predominante del sector, se propone la vinculación de dicha parcela al uso equipamiento general, vinculado a la reserva mínima establecida por la legislación vigente, el establecimiento de la alineación anterior y el área de implantación de la edificación que complete la manzana existente.

Por otra parte, se propone la creación de una zona verde en la parte posterior de la manzana 56728 exterior al citado sector. Esta modificación supondría el cambio de calificación del suelo de viario público a espacio libre público.

En base a lo expuesto se propone la estimación parcial de la alegación en este punto en lo referente al cambio de calificación de la parte de la manzana 56728 incluida en el sector SU-NC-AR1 de zona verde a equipamiento, y de la parte posterior de dicha manzana, excluida de dicho sector, de viario público a zona verde.

**Por todo lo que antecede, procede la estimación parcial de las alegaciones en los términos expresados en el presente informe.**

**NÚMERO DE ORDEN: 39**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 17-09-2008/ 5977

**SOLICITANTE:** D. Carlos Tejero Gómez, en su propio nombre y en representación de la familia Tejero Cobos.

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** Solicita modificaciones en relación con la densidad máxima de edificación, la densidad de población y el índice de integración social del Sector SUR-6 "Camino de la Miel"

**INFORME:**

En relación con las determinaciones de ordenación general establecidas por las NUM para el sector de suelo urbanizable SUR-6 "Camino de la Miel" en la ficha particular, se debe hacer constar lo siguiente:

1. Sobre la densidad máxima de edificación, de acuerdo con el artículo 122.2.c) del RUCyL, la edificabilidad máxima en usos privados es de 5.000 m<sup>2</sup>/Ha, es decir, 0,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, tal como se recoge en la ficha del sector.
2. Sobre la densidad de viviendas, de acuerdo con el artículo 122.2.d) del RUCyL, en sectores con uso predominante residencial, el número mínimo y máximo de viviendas debe situarse entre 10 y 30 viv/Ha, quedando establecida por la ficha particular en este caso entre 20 y 30 viv/Ha.

3. En cuanto a la reserva destinada a viviendas de protección pública, el mismo artículo 122.2.e) del RUCyL establece un índice de integración social o porcentaje de la edificabilidad residencial que debe reservarse para viviendas con protección pública entre el 30 y el 80%. Por lo tanto, el índice recogido en la ficha particular es el mínimo establecido por la legislación vigente.

**En base a lo expuesto, se propone la desestimación de la alegación.**

**NÚMERO DE ORDEN: 40**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 17-09-2008/ 5978

**SOLICITANTE:** D. Carlos Tejero Gómez

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** Solicita diferentes cambios en la normativa urbanística en relación con las condiciones generales de edificación y de uso, así como en las ordenanzas.

**INFORME:**

Respecto a las condiciones de las rampas de garaje establecidas por el Artículo 08.100 de las NUM parece adecuada su modificación vinculándose a las condiciones derivadas del Código Técnico de la Edificación. Se propone el siguiente texto:

***Artículo 08.100. Accesibilidad.***

*1. Las calles o espacios de acceso a las plazas de estacionamiento tendrán una anchura libre mínima de 4,50 m. en todo su recorrido, a excepción de las viviendas unifamiliares. Deberá preverse espacio de maniobra suficiente para las plazas situadas en los fondos.*

*2. La pendiente máxima de las rampas se atenderá a lo establecido por las exigencias mínimas de seguridad de utilización reguladas por el Código Técnico de la Edificación o normativa que la sustituyere.*

En cuanto a las condiciones de relación con el exterior del uso vivienda, no se entiende la alegación presentada, por cuanto el artículo 08.13 de las NUM establece únicamente la obligatoriedad de vivienda exterior, no permitiéndose viviendas en sótano o semisótano.

Se propone, pues, estimar parcialmente la alegación.

En relación con la obligación de disponer de una plaza de garaje por cada vivienda o por cada 200m<sup>2</sup> construidos de otros usos, establecida por los artículos 9.24, 9.38, 9.51, 9.64, 9.76 y 9.87 para las ordenanzas R1, R2, R3, R4, R5, R6 y R7 respectivamente se debe indicar que el artículo 09.76 libera los solares con frente inferior a 8m adscritos a la ordenanza R5 de la obligatoriedad de esta reserva de plazas. Asimismo, se debe indicar que de acuerdo con el artículo 08.98, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de proveer directamente en el edificio o solar las plazas de aparcamiento requeridas por la ordenanza de aplicación cuando las dimensiones o tamaño del solar lo hicieran aconsejable por no existir solución técnica adecuada, debiendo, en tal caso, formalizarse en escritura pública la vinculación de las plazas de aparcamiento necesarias en edificios del entorno próximo.

Se propone, pues desestimar la alegación y rescatar para el nuevo texto normativo el apartado 3 del artículo 08.98 de las vigentes NN.SS.

En relación con las condiciones de ocupación de los sótanos, establecida por los artículos 9.20, 9.34, 9.47, 9.60, 9.70, 9.81 y 9.92 para las ordenanzas R1, R2, R3, R4, R5, R6 y R7 respectivamente, ya existen ordenanzas – R5, R6 Y R7– que contemplan la ocupación del sótano en el 100% de la superficie del solar. Para las ordenanzas R1, R2, R3 y R4, las posibilidades de ocupación del espacio bajo rasante vienen determinadas por las condiciones tipológicas del retranqueo de la edificación.

No procede, pues, estimar la alegación.

En relación con la ventilación de los garajes, las condiciones de relación con el exterior en el uso garaje–aparcamiento quedan establecidas por el artículo 08.101.2.

No procede, pues, estimar la alegación.

En relación con las prescripciones de la normativa urbanística sobre las condiciones de protección contra incendios en los locales destinados a garaje parece razonable asumir las condiciones derivadas del Código Técnico de la Edificación. Se propone el siguiente texto:

**Artículo 08.105. Condiciones de seguridad.**

*1. Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con materia aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.*

*2. Queda prohibido todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos. Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos.*

*Se prohíben las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas o peligrosas, tales como el trabajo de los chapistas, pintura y prueba de motores, salvo en las zonas industriales.*

*Visiblemente se fijarán, con carácter permanente, rótulos con las leyendas "no fumar" y "peligro de incendio".*

*3. En todo caso, se estará a lo dispuesto al respecto por el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituyere.*

Asimismo, se propone una nueva redacción para el artículo 08.102, que será la siguiente:

**Artículo 08.102. Condiciones de relación con otros locales.**

*1. El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, y con aislamiento acústico adecuado, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.*

*2. Podrá comunicarse el garaje con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros de superficie total menor de 100m<sup>2</sup> u otros usos autorizables del inmueble cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de salas*

*de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble.*

*3. En garajes de categoría 3ª, el garaje podrá comunicarse directamente con patios y locales de otros usos, siempre y cuando se cumplan las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio establecidas en el Código Técnico de la Edificación o la normativa que la sustituyere.*

Procede, pues, la estimación de la alegación.

En relación con la regulación de la edificabilidad en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, establecida en los artículos 07.06 y 07.21, son dos parámetros que nada impiden en cuanto al hecho del Proyecto y se convierten en necesarios para controlar el volumen edificado en los casos de parcelas con accidentada topografía.

Procede, pues, desestimar de la alegación.

**Por todo lo expuesto, se propone la estimación parcial de la alegación en los términos expresados en el presente informe.**

**NÚMERO DE ORDEN: 41**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 17-09-2008/ 5979

**SOLICITANTE:** D. Carlos Tejero Gómez, en su propio nombre y en representación de la familia Tejero Cobos.

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** Solicita la modificación de la delimitación del Sector SU-NC-1 "Puerto Rico" de forma que se excluya la vivienda en que reside una familia de raza gitana (parcela catastral 01470-07 situada en la calle Gabriel de Rojas) y otras modificaciones en relación con la densidad máxima de edificación y la densidad de población.

**INFORME:**

En relación con la modificación de la delimitación del Sector SU-NC-1, la exclusión del sector de las construcciones existentes en la calle Gabriel de Rojas implicaría la reconfiguración del sector y la aparición de consecuencias de difícil valoración en el momento actual. La propuesta de constituir una actuación aislada para la parcela situada en el extremo noreste solucionaría tan sólo el problema de la obtención del vial de la calle Gabriel de Rojas, pero no el resto de los deberes y de las obligaciones en relación al conjunto del sector.

No procede, pues, estimar la alegación.

En cuanto a las determinaciones de ordenación general establecidas por las NUM para el sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-1 "Puerto Rico" en la ficha particular, se debe hacer constar lo siguiente:

1. En relación con la densidad máxima de edificación, de acuerdo con el artículo 122.2.c) del RUCyL, la edificabilidad máxima en usos privados es de 5.000 m<sup>2</sup>/Ha, es decir, 0,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, tal como se recoge en la ficha del sector.
2. En relación con la densidad de viviendas, de acuerdo con el artículo 122.2.d) del RUCyL, en sectores con uso predominante residencial, el número mínimo y máximo de viviendas debe

situarse entre 10 y 30 viv/Ha, quedando establecida por la ficha particular en este caso entre 20 y 30 viv/Ha.

3. En relación con la reserva destinada a viviendas de protección pública, el mismo artículo 122.2.e) del RUCyL establece un índice de integración social o porcentaje de la edificabilidad residencial que debe reservarse para viviendas con protección pública entre el 30 y el 80%. Por lo tanto, el índice recogido en la ficha particular es el mínimo establecido por la legislación vigente.

**En base a lo expuesto, se propone la desestimación de la alegación.**

**NÚMERO DE ORDEN: 42**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 17-09-2008/ 5980

**SOLICITANTE:** D. Carlos Tejero Gómez

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** Solicita cambios en el Sector Cuesta de Castilviejo para poder instalar antenas de telefonía móvil, así como no considerar dichas antenas como construcción.

**INFORME:**

El suelo incluido en el Sector de Planeamiento Especial SR-PN-1 “Cuesta del Castilviejo” está clasificado por las NUM de Cuéllar como Suelo Rústico con Protección Natural, y su desarrollo estará inexcusablemente vinculado, tal como se recoge en la ficha particular, a la redacción de un Plan Especial de Protección cuyo objetivo será la protección del paisaje y la singularidad topográfica del terreno.

El motivo del grado de protección establecido para el ámbito del Sector “Cuesta de Castilviejo” deriva, al amparo del artículo 16.1.b) de la LUCyL y artículo 37 del RUCyL, de la necesidad de preservar el valor natural del paisaje de las “cuestas”, que se configura en este caso como un hito y una referencia geográfica para la villa, que, en principio, se presume incompatible con el uso residencial propuesto por la alegante.

Asimismo, de acuerdo con las directrices de la Comunidad Económica Europea las zonas de cuevas están incluidas en la Directiva “Hábitat” como “Hábitat prioritario”: Zona Subestépica de gramíneas, por lo que deben estar protegidas conforme a sus valores naturales y medioambientales por los instrumentos de planeamiento y ordenación del territorio.

En cuanto a la posibilidad de instalar antenas de telefonía móvil, en tanto no se desarrolle el Plan Especial la imposibilidad de construcción será absoluta. Será este instrumento de planeamiento de desarrollo el que determine la conveniencia o no de este tipo de instalaciones y estudie su impacto sobre el paisaje y sobre la percepción que ahora se tiene de ese espacio.

Por último y en relación a la instalación de antenas de telefonía móvil, está claro que se trata, al amparo del artículo 288.a)2º del RUCyL de un acto constructivo sujeto a previa licencia urbanística.

**En base a lo expuesto, se propone la desestimación de la alegación.**

**NÚMERO DE ORDEN: 43**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 17-09-2008/ 5993

**SOLICITANTE:** D. Jonás, D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Teresa y D<sup>a</sup> Alicia Paloma García Velasco

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** En relación con una parcela de su propiedad situada en el sector SUR-13 “El Santillo” de Cuéllar, solicita la redelimitación de dicho sector excluyendo las parcelas situadas a la izquierda del Camino del Santillo sentido Sur, y que las mismas sean clasificadas como suelo rústico de protección agropecuaria, basada en proteger los únicos cultivos de huerta que aún subsisten en el entorno del núcleo urbano.

**INFORME:**

El sector SUR-13 “El Santillo” está clasificado por las NUM de Cuéllar como suelo urbanizable, cuyo uso predominante propuesto es el uso residencial.

Se propone una nueva delimitación del sector que deriva del análisis realizado del ámbito, su relación con los ámbitos colindantes y con las vías de comunicación cercanas. Así, se excluye del sector la parcela municipal que alberga la planta de biomasa, el punto limpio y el antiguo depósito de gas, pero se amplía su delimitación hacia el suroeste, en respuesta a las sugerencias de la Corporación, recogiendo los terrenos entre la Avenida de Segovia y la de Arévalo, de forma que se prevé la futura conexión Suroeste que enlace con el crecimiento previsto por la Junta de Castilla y León a través del desarrollo del Plan Regional de Urbanización “El Castillo”.

Se trata, obviamente, de una previsión de crecimiento a largo plazo.

La conveniencia de esta modificación deriva de las evidentes ventajas de la nueva ordenación indicativa propuesta, que conlleva una mejora de las condiciones de relación del ámbito con los ámbitos colindantes, estableciéndose la tan demandada conexión entre las carreteras de Cantalejo – nudo sur entre la CL-601 y C-112 – y de Arévalo, así como una mejora de la trama urbana y de las condiciones de aprovechamiento del suelo residencial, una mayor racionalidad en las reservas dotacionales, y una menor repercusión del trazado viario.

Los terrenos que el alegante propone se excluyan del sector SUR-13 se encuentran situados en la zona de expansión natural del municipio, rodeados por sectores de suelo urbano consolidado – PAS-Sector Malriega, de uso predominante industrial– y urbano no consolidado –SU-NC-5 y 6, de uso predominante residencial y AAU-112, 113, 114 y 115, vinculadas al uso industrial.

Por último, indicar que los objetivos marcados en relación con el sector “El Santillo” no pueden competir con la utilización de parte de ese sector como terreno de cultivo de huerta, pudiéndose incluso compatibilizarse en el tratamiento –original, sin duda– de los espacios libres públicos o privados.

Se propone la inclusión en el documento de aprobación inicial de una ordenación indicativa y no vinculante para dicho sector.

**Por todo lo expuesto se propone la desestimación de la alegación.**

**NÚMERO DE ORDEN: 44**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 17-09-2008/ 5994

**SOLICITANTE:** D. Juan Francisco Sánchez Rodrigo

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** Solicita que la parcela 119 del polígono 130 del antiguo catastro de rústica de Cuéllar, sea incluida en el sector SUR-3 “Carretera de Olmedo”.

**INFORME:**

La parcela 119 del polígono 130 del antiguo catastro de rústica resulta ser la parcela de referencia catastral 40072A024050520000BU (parcela 5052 del polígono 24 del nuevo catastro de rústica) – situada al Oeste de la carretera de circunvalación y al sur del camino de Cuéllar a Torregutiérrez– y está clasificada por las NUM como suelo rústico común.

Dicha parcela no es limítrofe con el sector SUR-3 “Carretera de Olmedo” sino con la carretera de circunvalación, por lo que la incorporación de la misma a dicho sector debería completarse con la inclusión del resto de parcelas clasificadas como suelo rústico común situadas entre la carretera y el ámbito que se encuentran en la misma situación – parcelas catastrales 5087,5088,5089,5090,5047, 5048, 5049, 5050, 5051, 5053, 5054, 5055, 5056, 5057 y 5058 del polígono 24, además de la referida 5052– .

A la vista de la alegación presentada y una vez realizado el estudio del ámbito afectado, así como su relación con las áreas colindantes y las implicaciones que supondría el incremento de las previsiones de suelo industrial en esta zona, parece razonable la modificación de la delimitación del sector SUR-3, ampliando su superficie para incorporar los situados entre el sector y la carretera de circunvalación.

**Por todo lo anteriormente expuesto, procede la estimación de la alegación.**

**NÚMERO DE ORDEN: 45**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 17-09-2008/ 6009

**SOLICITANTE:** D. Jose María Gómez García

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** En relación con la parcela de referencia catastral 5947107UL8854N0001YS, situada en la calle Calvario, 1 de la Entidad Local Menor de Campo de Cuéllar, solicita que se mantenga como vía pública el callejón existente al norte de la parcela, por existir un descolgado con caída de aguas hacia el mismo.

**INFORME:**

Tal como se desprende de la información aportada y de la documentación catastral consultada, la parcela de referencia 59471-07 linda al norte con un callejón que se identifica por el catastro como vía pública.

Puesto que, como afirma el alegante, sobre dicha parcela existe construida una edificación con aguas vertiendo al callejón, se propone la modificación de las alineaciones propuestas por las NUM para la manzana en que se inserta, volviendo a configurarse éste último como vía pública.

**Por todo lo expuesto, se propone la estimación de la alegación.**

**NÚMERO DE ORDEN: 46**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 17-09-2008/ 6010

**SOLICITANTE:** D. Jose María Gómez García

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** En relación con la parcela de referencia catastral 5945704UL8854N0001HS, situada en la calla Cementerio, 8, de la Entidad Local Menor de Campo de Cuéllar, solicita su clasificación como suelo rústico tal como estaba hasta 1996, así como la devolución del IBI correspondiente desde ese año.

**INFORME:**

La parcela de referencia se encuentra, desde la aprobación de las vigentes NN.SS., clasificada como suelo urbano, adscrita a la única ordenanza residencial que había.

Analizada la situación en relación a los criterios de clasificación recogidos en el RUCyL, se observa que, para la dimensión de la parcela en el ámbito que se inscribe -2.983,00 m<sup>2</sup> de suelo en la Entidad Local Menor de Campo de Cuéllar- no se cumple con las determinaciones del artículo 23 del RUCyL, porque ni nos encontramos ante terrenos urbanizados ni incorporados al proceso de urbanización. Asimismo, no se cumple con las circunstancias previstas en la letra b) del apartado 1 del referido artículo.

**A juicio de quien suscribe, procede estimar la alegación en lo relativo al cambio de clasificación del suelo.**

**En cuanto a la solicitud de devolución del IBI, se trata de una cuestión que no corresponde ser examinada en este expediente de aprobación de las NUM.**

**NÚMERO DE ORDEN: 47**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 17-09-2008/ 6021

**SOLICITANTE:** D. Luis Manuel Sanfrutos García en representación de "Forsán S.A."

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** Solicita la corrección del error de "clasificación" de varias parcelas de su propiedad como suelo urbano no consolidado y la redelimitación del sector PAS-SC-3 "La Serna"

**INFORME:**

En relación con el error apuntado por el alegante en relación a la clasificación del suelo de su propiedad situadas en la Carretera de Riaza, se debe indicar lo siguiente:

La clasificación del suelo incluido en el sector PAS-SC-3 "La Serna" es la de **suelo urbanizable con ordenación detallada**, puesto que, tal como se expone en el artículo 1.6.1. de la **Memoria Vinculante** del documento de aprobación inicial de las NUM de Cuéllar, con anterioridad a la entrada en vigor de las N.U.M. ha sido aprobado previamente el instrumento de planeamiento de desarrollo que establece su ordenación detallada - Plan Parcial aprobado definitivamente el 30-07-2003-, aunque se encuentran pendientes de concluir el proceso de gestión y ejecución que determinaría su incorporación al suelo urbano. Ha sido y es suelo urbanizable y así lo ha reconocido el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en sentencia firme.

Conforme al artículo 129.1 del RUCyL, las N.U.M. de Cuéllar incorporan la ordenación detallada de este ámbito como Planeamiento Asumido, identificándolo como PAS-SC-3.

No procede, pues, estimar la alegación.

En relación con la infracción aludida de los artículos 44 y 51 de la Ley 5/99 y artículos concordantes de su Reglamento, reiterar que el documento de aprobación inicial de las NUM de Cuéllar remite las determinaciones de ordenación detallada el instrumento de planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado - Plan Parcial del sector "La Serna".

En cuanto a la modificación en la delimitación del sector PAS-SC- "La Serna", conformando un sector independiente de suelo urbano no consolidado con las parcelas propiedad del alegante y algunas colindantes, ya se ha acreditado suficientemente la clasificación de ese suelo, tanto en el presente informe como en los informes al respecto evacuados por la Oficina Técnica Municipal y en las resoluciones de los recursos presentados por el alegante a los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, aprobados definitivamente.

**Por todo lo expuesto, se propone la desestimación de la alegación.**

**NÚMERO DE ORDEN: 48**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 17-09-2008/ 6022

**SOLICITANTE:** D. Carlos Avellón Calvo

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** Se presentan varias alegaciones en relación con los sectores SUR-9 y SUR-10:

1. Sobre el interés público de la delimitación de los sectores
2. Sobre la racionalidad y la calidad urbanística del instrumento de planeamiento general aprobado.
3. Sobre el establecimiento de una única unidad de actuación en ambos sectores
4. Sobre la vulneración del principio de equidistribución
5. Sobre la propuesta de varias soluciones para la redelimitación de dichos sectores.

**INFORME:**

En relación con la justificación de la propuesta de ordenación incluida en las NUM y al amparo de lo previsto en el artículo 122 del RUCyL, se debe hacer constar que la delimitación efectuada cumple con cuantos requisitos es posible observar de los recogidos por el artículo 86.1 del mismo texto reglamentario. Así, resulta evidente que la ordenación es heredera del antiguo Sector Camino de los Estribos de las NN.SS. de 1996, manteniéndose el uso predominante residencial y pormenorizándose para el SUR-9 (el pequeño) con vivienda unifamiliar en hilera por su envergadura y, fundamentalmente, por su colindancia con el conjunto edificado de la misma tipología que conforma la antigua unidad de ejecución nº 45.

Por el contrario, el SUR-10 (el más grande) se abre a un uso pormenorizado de vivienda aislada y pareada, en un intento de relacionar la disminución de la intensidad del uso del suelo con el aumento de la distancia al borde este del suelo urbano.

Asimismo, señalar que un factor clave en la delimitación de los sectores ha sido la división por fincas completas para facilitar una gestión urbanística que ha estado paralizada desde la aprobación del planeamiento general de 1996.

Por último, aclarar al alegante que nos encontramos –al amparo de lo establecido en el apartado 2.4.1 de la Memoria Vinculante en relación con la Disposición Transitoria Primera del RUCyL– ante una adaptación a la legislación estatal y regional en materia de urbanismo a través de una revisión y no de una modificación, no siendo de aplicación, por tanto, el apartado 169 del RUCyL y sí el 168.

En cualquier caso, siendo lógico como es, nada impide que en la Memoria Vinculante de las NUM se incluya la justificación expuesta en el presente informe.

Sobre la reducción de la superficie del sector SUR-10, señalar que las áreas reflejadas en la ficha tienen un carácter orientativo, siendo determinante la delimitación. Por tanto será el instrumento de planeamiento de desarrollo el que incorpore el estudio de superficies exhaustivo.

En cuanto a la dificultad en la observancia de las condiciones que la legislación regional establece para las reservas de suelo de espacios libres públicos y equipamientos (15 m<sup>2</sup> de cada 100 m<sup>2</sup> edificables, y no 20 como expone el alegante) referir que son determinaciones de obligado cumplimiento, debiéndose adaptar el planeamiento de desarrollo a sus requerimientos, al margen de la “complicación técnica” que estos puedan suponer.

El mismo comentario se debe ofrecer ante la presentación, por parte del solicitante, de una presunta propuesta de ordenación del SUR-10 que “...fomenta un desarrollo territorial y urbano insostenible...” pero que no identifica gráficamente lo que hace imposible su valoración.

Ante el argumento de la duplicación de los Espacios Libres Públicos y Equipamientos por la existencia de los dos sectores, se debe responder que no hay en esta estrategia nada que merme a priori la calidad de la ordenación, pudiéndose convertir –tal y como se pretende– en un mecanismo más de diseño y variedad tipológica de la ciudad.

En cuanto a la inclusión de la delimitación de las unidades de actuación en las fichas de los sectores, por ser una determinación de ordenación detallada, podrá ser variada por dicho instrumento de ordenación y no sólo por uno de carácter general. Ciertamente es que nada obsta para que se retire dicha determinación de las fichas particulares.

En relación con la presunta vulneración del principio de equidistribución basada en la existencia de construcciones a extinguir y una serie de parámetros distintos ya comentados en uno de los sectores, tan sólo señalar que las condiciones diferenciales entre sectores son inevitables no pudiéndose homogeneizar al completo. La configuración alcanzada está vinculada a la superficie, a las preexistencias edificatorias –conocidas–, al uso pormenorizado y a la intensidad del uso del suelo. En cuanto al plazo, se ha reducido en el sector más pequeño, no al revés como parece indicar el alegante.

Por último, y en cuanto a las opciones sugeridas, señalar que nos encontramos ante tres posibles variantes de ordenación del ámbito de referencia y de algunos terrenos colindantes surgidos no tanto de su condición de alternativa sino como negación de la solución reflejada en la NUM.

Es evidente que casi siempre existen distintos caminos para llegar a un determinado destino. En este caso y a través del presente informe, se ha intentado demostrar que la opción elegida en las NUM cumple con los requerimientos legales de aplicación.

No procede, pues, estimar el grueso de la alegación, debiéndose incorporar en la Memoria Vinculante la justificación de la delimitación de los sectores y debiéndose eliminar de las fichas particulares la alusión al número de unidades de actuación.

**NÚMERO DE ORDEN: 49**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 17-09-2008/ 6023

**SOLICITANTE:** D. Carlos Tejero Gómez

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** Se solicita la modificación de las condiciones generales de edificación para posibilitar que sobresalgan de la cubierta los cuartos de ascensores.

**INFORME:**

Se entiende que la alegación presentada alude al artículo 07.32 que establece la regulación de las construcciones por encima de la altura máxima. En este sentido, y por cuestiones técnicas, se propone su modificación de forma que la altura de las casetas de ascensor pase de 3.50 a 4.00m sobre la altura máxima, quedando redactado como sigue:

***Artículo 07.32. Construcciones por encima de la altura***

***1. Por encima de la altura máxima, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:***

***\* Las vertientes de la cubierta -incluido su espesor -, que no podrán sobresalir respecto a un gálibo definido por un plano trazado desde la altura de la cornisa en fachadas y patios de manzana y/o parcela- excepto en las ordenanzas R5, R6 y R7 en el caso de patios interiores de la edificación -, con una inclinación máxima de treinta y cinco (35) grados sexagesimales, hasta una altura máxima de 350 cm., sobre la altura máxima.***

***\* Los remates de las cajas de escaleras, buhardillas, chimeneas, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura máxima. Las casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura total de cuatrocientos (400) centímetros sobre la altura máxima. Estos elementos no se podrán ubicar a menos de 1,50 m. de distancia de los paramentos verticales exteriores, a excepción de las cajas de escalera, chimeneas y casetas de ascensor en fachadas no principales a patios de parcela.***

**Por todo lo expuesto, se propone la estimación de la alegación en los términos expresados en el presente informe.**

**NÚMERO DE ORDEN: 50**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 17-09-2008/ 6025

**SOLICITANTE:** D. Fernando y D. Jesús Nieto Criado

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** Se presentan alegaciones sobre cuestiones planteadas en los siguientes artículos de la normativa de las NUM:

Título VII: Artículos 07.25.3, 07.29, 07.03, 07.42, 07.32, 07.36, 07.33, 07.41, 07.43. 07.51, 07.61, 07.62, 07.67, 07.79, 07.94, 07.70

Título VIII: Artículos 08.100, 08.14, 08.09, 08.11, 08.10, 08.12., 08.15, 08.99, 08.101,

Título IX: Artículos 09.34, 09.36, 09.32, 09.79, 09.90, 09.81 y 09.92

**INFORME:**

1. En relación con la ocupación, afirma el alegante que existe contradicción entre las definiciones de ocupación y superficie ocupada, en particular sobre el cómputo de los porches. La definición de ambos conceptos es, textualmente, la siguiente:

*Artículo 07.12. O.*

*Ocupación de parcela: Es la superficie ocupada por la proyección vertical de la envolvente de toda la edificación sobre el terreno de la parcela. Se excluyen de dicha proyección los aleros y se incluyen los cuerpos volados cerrados de las fachadas que sobrepasen las alineaciones oficiales.*

*Artículo 07.15. S.*

*Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de toda construcción sobre rasante, incluso cuerpos volados cerrados.*

Si bien es cierto que ambos términos se llegan a confundir, no existe contradicción alguna con la valoración del porche, que computa en ambos casos. En cualquier caso, parece procedente eliminar del glosario el término superficie ocupada.

Procede, pues, estimar parcialmente la alegación.

2. Respecto a la altura de la edificación y puesto que los artículos 07.25.3 y 07.29 modifican el criterio de medición de altura del edificio, es cierto que se ha producido una reducción de la altura efectiva de la construcción en la ordenanza colectiva. Se propone recuperar la medición a la cara inferior del alero, cornisa o peto, y establecer, tal y como proponen los alegantes, un grueso máximo de 35 cms.

Procede, pues, estimar la alegación.

3. En relación con el artículo 07.32 que establece la regulación de las construcciones por encima de la altura máxima, y vinculado a las cuestiones técnicas a las que alude el alegante, se propone su modificación de forma que se limite la altura de las casetas de ascensor a 4.00m sobre la altura máxima, quedando redactado como sigue:

***Artículo 07.32. Construcciones por encima de la altura***

***1. Por encima de la altura máxima, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:***

*\* Las vertientes de la cubierta –incluido su espesor –, que no podrán sobresalir respecto a un gálibo definido por un plano trazado desde la altura de la cornisa en fachadas y patios de manzana y/o parcela– excepto en las ordenanzas R5, R6 y R7 en el caso de patios interiores de la edificación –, con una inclinación máxima de treinta y cinco (35) grados sexagesimales, hasta una altura máxima de 350 cm., sobre la altura máxima.*

*\* Los remates de las cajas de escaleras, buhardillas, chimeneas, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura máxima. Las casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura total de cuatrocientos (400) centímetros sobre la altura máxima. Estos elementos no se podrán ubicar a menos de 1,50 m.*

*de distancia de los paramentos verticales exteriores, a excepción de las cajas de escalera, chimeneas y casetas de ascensor en fachadas no principales a patios de parcela.*

En cuanto a las chimeneas y ascensores, el mismo **artículo 07.32**, prohíbe su ubicación a una distancia inferior a 1,50 mts de los paramentos verticales exteriores, a excepción de las cajas de escalera, chimeneas y casetas de ascensor en fachadas de ascensor no principales a patio de parcela. Este criterio debería tener una cautela que no es otra que exceptuar tal disposición cuando la fachada posterior sea susceptible de ser observada desde un espacio público exterior.

Ante la solicitud de eliminar la restricción de antepechos y barandillas transparentes cuando están situados por encima de la altura de la cornisa para que puedan ser de fábrica, Es opinión de quien suscribe que sólo implicaría la adopción sistemática de soluciones ineficaces, lo que desaconseja la modificación.

Procede, pues, la desestimación parcial de la alegación.

**4.** Respecto a la cota de la planta baja y en relación con las prescripciones de los artículos 07.36, 09.34 y 08.100, se solicita la modificación de la cota de suelo de planta baja de 1.50m a 1.80m para posibilitar una altura útil del garaje de 2.25m de acuerdo con el artículo 07.33. Es criterio de quien suscribe que la adopción de la modificación planteada provocaría, a la postre, problemas de mayor calado. La solución debería articularse dentro de los parámetros existentes, con el diseño más adecuado del redactor del proyecto, como por ejemplo –y tal como se cita– la introducción de la rampa en el garaje.

Se propone, pues la no estimación de la alegación.

**5.** Respecto a las alturas de planta baja, se solicita la eliminación del precepto establecido por el artículo 07.41 según el cual la cara inferior del techo de planta baja no podrá situarse a menos de 2.50m de la rasante en ninguno de sus puntos, por la imposibilidad de su cumplimiento en locales con fachada a dos calles cuando una de ellas tiene una fuerte pendiente. La invocación a resoluciones municipales que hayan contravenido la normativa de referencia no ilustra suficientemente la situación. Se propone, en principio, no estimar la alegación e iniciar un estudio en profundidad de la coyuntura en el nuevo trámite de exposición al público. En base al mismo razonamiento se solicita la eliminación de la limitación de altura de la cota del suelo de la planta baja de vivienda respecto de la rasante que imposibilita el uso de vivienda en planta baja en los edificios del casco histórico con fachada en las mismas circunstancias. Se debe hacer constar que será la modificación del PEPRIMUC en curso de redacción el documento donde podrá tratarse la circunstancia expuesta.

**6.** Respecto a entrantes, salientes y vuelos, se solicita aclarar las prescripciones del artículo 07.43, –el retranqueo de alineación de fachada no podrá ocuparse con ninguna construcción, incluidos los vuelos– en relación con el artículo 09.36 –que para la ordenanza R2 permite cualquier juego de vuelos y retranqueos– así como modificar la limitación de la altura mínima del retranqueo del artículo 09.36. Se propone eliminar en el artículo 07.43.1 las referencias a los salientes máximos y a la prohibición de la ocupación de retranqueos para que sean las ordenanzas

de aplicación las que regulen tales extremos. Asimismo, no procede eliminar la limitación de altura mínima de los vuelos por evidentes motivos de seguridad de utilización para los usuarios. Procede, pues, la estimación parcial de la alegación.

**7.** Respecto al acceso a los patios, se solicita la modificación de los artículos 07.51 y 07.61.2 para incluir la opción de sustituir el acceso desde elementos comunes a los patios por la exigencia de una servidumbre creada en la división horizontal a tal efecto. Procede estimar la alegación.

**8.** Respecto a los portales, se solicita la modificación del artículo 07.62 de forma que se permita que el rectángulo de 2\*2 pueda estar a una distancia máxima de la puerta de 5m. Resulta evidente que no es en esa disposición donde se necesita la amplitud referenciada. No procede, pues, aceptar la alegación.

**9.** Respecto a las escaleras, se solicita la supresión de la prohibición de ventilación a través de los tendederos o terrazas particulares prescrita por el artículo 07.67.6. La cuestión planteada sí que posee, a juicio de quien suscribe, la trascendencia suficiente en materia de seguridad como para mantener el texto vigente si no existe una propuesta concreta de modificación. Procede no estimar la alegación.

**10.** Respecto a la ventilación, se solicita la supresión del artículo 07.79.2. relativo a la superficie mínima de la chimenea de ventilación de los garajes colectivos, pasando su redacción a vincularse con la Normativa sectorial de aplicación. Procede estimar la alegación.

**11.** Respecto a los desagües de pluviales, se solicita la supresión de la prohibición de desaguar las bajantes de pluviales por encima de la acera contenida en el artículo 07.94. Una vez más, la invocación de resoluciones municipales presuntamente mal adoptadas no puede ser única causa de la modificación del criterio. No procede estimar la alegación.

**12.** Respecto a las instalaciones, se propone suprimir los requerimientos superficiales establecidos por el artículo 08.14.1 para los patinejos de instalaciones, pasando su redacción a relacionarse con la Normativa sectorial de aplicación. Procede estimar la alegación.

**13.** Respecto a la clasificación del uso vivienda establecida por el artículo 08.09, se solicita incluir la posibilidad de construcción de viviendas unifamiliares con garaje común en sótano. A juicio de quien suscribe, existe la posibilidad de formalizar la solución planteada a través de las fórmulas jurídicas que graven las propiedades para conseguir el fin propuesto. No procede estimar la alegación.

**14.** Respecto a la organización y programa de las viviendas, establecida por el artículo 08.11, solicitan modificaciones en las exigencias superficiales de las estancias, por estar alejadas de los requerimientos del mercado de la Villa. La alegación formulada no deja de ser una opinión particular ante una solución contrastada. Es cierto que todos los parámetros pueden sufrir ligeras variaciones sin que la regulación deje de funcionar.

Se propone no estimar la alegación y proceder a su reestudio en el período de exposición.

**15.** Respecto a la capacidad de las viviendas establecida por el artículo 08.10, se debe aclarar que el porcentaje de superficie habitable de la zona bajocubierta corresponde a cada una de las estancias.

Procede estimar la alegación.

**16.** Respecto a la accesibilidad a las viviendas, y para eliminar la contradicción entre los artículos 08.12.3.D y 07.70, se propone la anulación del primero.

Procede estimar la alegación.

**17.** Respecto a la regulación de los espacios de juegos de niños en los espacios comunes de los edificios que reúnen diez o más viviendas, que establece el artículo 08.15, no carece de sentido, como afirma el alegante, exigir un espacio al aire libre para juegos de niños y otro para la guarda de bicicletas, en la proporción que propone la Norma. Las razones expuestas no dejan de ser opiniones que influyen en la calidad de vida de los vecinos del inmueble de que se trate.

En cuanto a la comunicación del cuarto de bicicletas con el nivel de acceso y aunque siempre se podrá acceder desde la rampa del garaje, se propone la posibilidad de comunicación alternativa mediante ascensor.

Procede, pues, la estimación parcial de la alegación.

**18.** Respecto a la organización y programa en el uso Garaje regulada por el artículo 08.99, no parece adecuada la disminución de la altura útil de los garajes en los espacios no destinados a circulación de vehículos de 2.20m a 2.00m.

No procede estimar la alegación.

**19.** Respecto a las condiciones de relación con el exterior en el uso garaje establecidas por el artículo 08.101.2, se propone la supresión de la limitación de la distancia a otro edificio de los huecos al exterior del garaje, por ser más restrictiva que la establecida en el CT- DB-SI.

Procede estimar la alegación.

**20.** En relación con la regulación de la altura en la Ordenanza R2 establecida por el artículo 09.32, no parece oportuno que se establezca la altura mínima en 4.50m en lugar de 5.50m. La razón no es otra que impedir –en una ordenanza de dicha altura– los movimientos volumétricos de una planta.

No procede estimar la alegación.

21. En relación con las condiciones de la edificación de las ordenanzas R6 y R7 establecidas por los artículos 09.79.3 y 09.90.3, se solicita suprimir la obligación de cumplir los condicionantes formales y de composición de la Ordenanza C del PEPRIMUC, así como aclarar la consideración de edificio limítrofe con el conjunto histórico. En cuanto a la primera alegación, el espíritu de la Normativa no es otro que formalizar un ámbito de transición entre el PEPRIMUC y el resto del suelo colindante de Cuéllar.

Se propone modificar la redacción de forma que en dichos ámbitos se obligue tan sólo a la observancia de condiciones relativas a los materiales de fachada, carpinterías y cubierta de los edificios de la ordenanza C del Plan Especial de Protección, Reforma Interior, Mejora urbana y Catálogo del Conjunto Histórico.

En relación a la aclaración del concepto limítrofe. Debe ser entendido como situado enfrente o colindante.

Procede estimar parcialmente la alegación.

22. En relación con las condiciones de ocupación en planta baja de las ordenanzas R6 y R7 establecidas por los artículos 09.81.6 y 09.92.6 no existe inconveniente técnico para modificar el retranqueo posterior de 5m a 3m de profundidad media para parcelas con fondo inferior a 12m.

Procede, pues, estimar la alegación.

**En función de todo lo expuesto, procede estimar parcialmente la alegación en los términos reflejados en el presente informe.**

**NÚMERO DE ORDEN: 51**

**REGISTRO DE ENTRADA:** 17-09-2008/ 6026

**SOLICITANTE:** D. Ciro del Río García, en representación de Comunidad Hermanos Río S.L.

**ALEGACIÓN (SÍNTESIS):** En relación con la parcela de referencia catastral 0237104UL9803N0001RP situada en la calle Los Estribos e incluida en la AAU-79, presenta las siguientes alegaciones:

1. Que se indique en los planos de ordenación la nueva alineación correspondiente a la AAU-79 teniendo en cuenta la propuesta en la solicitud de licencia de parcelación de diciembre de 2007 y en el proyecto básico de 6 viviendas unifamiliares de enero de 2008
2. Que se especifiquen los retranqueos para solares con frente a dos calles en la ordenanza R2, en este caso, un retranqueo obligatorio de 5.00m para la fachada principal y retranqueo mínimo de 3.00m respecto a la alineación de la calle posterior.
3. Que se estudie algún mecanismo excepcional que permita, en solares con frente a dos calles opuestas con gran diferencia de alturas, que permita eximir del cumplimiento del parámetro de altura mínima en la calle situada a cota más alta.
4. Que se modifiquen las determinaciones referentes a nivel de piso y nivel de techo de planta baja para terrenos con fuerte desnivel descendente hacia el fondo.
5. En relación con los artículos 09.30 y 09.31, que se modifique la redacción de los mismos en el caso de que su interpretación obligue a la redacción de un Estudio de Detalle sobre la parcela de referencia.

**INFORME:**

En relación con la alineación a la calle de los Estribos de la AA-U-79 procede reflejar en la actuación aislada de referencia la alineación determinada en el expediente de parcelación citado. Procede, pues, estimar la alegación.

En relación a la disposición de los retranqueos en una parcela adscrita a la R2 con frente a dos calles opuestas se propone establecer como condición obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle que regule los retranqueos teniendo en cuenta todas las circunstancias.

En el presente caso y en función de la situación de la AA-U-79 parece lógico establecer para la alineación a la calle de la Estrella un retranqueo mínimo de 3,00 metros y el principal, fijo, de 5,00 metros.

Se propone estimar la alegación en los términos expuestos.

En cuanto a las alegaciones nº 3 y nº 4, se debe indicar que el documento de aprobación inicial que se presenta incorpora la condición especial E32 a través del artículo 09.162, en la que se regula la implantación de los edificios en parcelas incluidas en ámbitos de accidentada topografía. Se debe entender, pues, estimada la alegación.

En relación a la quinta y última alegación, se debe entender que para la ubicación de referencia, el Proyecto unitario reúne todas las garantías requeridas por el planificador para regular la ocupación, por lo que no se estima necesaria la redacción y tramitación del Estudio de Detalle, estimándose, por tanto, la alegación.

**En función de todo lo expuesto, procede la aceptación parcial de la alegación en los términos reflejados en el presente informe.**

**NÚMERO DE ORDEN: 52**

REGISTRO DE ENTRADA: 17-09-2008/ 6027

SOLICITANTE: D. Ciro del Río García, en representación de CICASE 2004, S.L..

ALEGACIÓN (SÍNTESIS): En relación con la U.A.D.I. Los Lavaderos, solicita:

1. La revisión de la alineación señalada en los planos de ordenación para hacerla coincidir hacia el Oeste con la de la parcela 09, y continuarla hacia el Este sobre el espacio libre público
2. La modificación de la delimitación de la U.A. de acuerdo con la delimitación que figura en el Estudio de Detalle presentado hasta hacerla coincidir con los límites reales de la propiedad.

**INFORME:**

El Estudio de Detalle de la UE "Los Lavaderos", se encuentra presentado ante el Ayuntamiento de Cuéllar y pendiente de tramitación.

Examinada la documentación obrante en el Estudio de Detalle, se propone la modificación de la delimitación de la U.A.D.I. Los Lavaderos de forma que se haga coincidir con los límites reales de la propiedad, así como la corrección de las alineaciones señaladas en los planos de ordenación en el lado Norte de acuerdo con la reflejada en el citado instrumento de planeamiento de desarrollo.

**Por todo lo expuesto se propone la estimación de la alegación.**

**NÚMERO DE ORDEN: 53**

REGISTRO DE ENTRADA: 17-09-2008/ 6028

SOLICITANTE: D. Ignacio García Herguedas.

ALEGACIÓN (SÍNTESIS): En relación con la parcela de referencia catastral 0141502UL9804S0001GS, situada en la calle San Bartolomé nº20 y Calle del Parque nº13, donde EDICOCER, S.L. construyó dos viviendas unifamiliares, solicita:

1. La revisión de la calificación como suelo urbano consolidado debiéndose desarrollar mediante una actuación aislada, por tratarse de dos edificios que han obtenido licencia;
2. La determinación de la rasante del edificio respecto del que se deberá tomar la altura de la fachada Oeste a -2,50m respecto del pavimento de la ronda de San Bartolomé, así como la creación de un terraplén.

**INFORME:**

En relación la parcela de referencia catastral 0141502UL9804S0001GS, se debe hacer constar que está clasificada como suelo urbano consolidado y adscrita a la AA-U-65 por error, por cuanto su desarrollo se inscribe en el PEPRIMUC -área de planeamiento asumido por las presentes NUM e identificado como PAS-SC-1 Conjunto Histórico-. Procede estimar la alegación en este punto.

En cuanto a las especiales condiciones topográficas de la parcela y la problemática sobre las edificaciones que en ella se han implantado, se propone su estudio vinculado a una modificación del citado PEPRIMUC que se encuentra en curso.

**Por lo anteriormente expuesto procede la estimación parcial de la alegación en lo referente a la desaparición de la AA-U-64 y remitir a la Modificación del PEPRIMUC en curso las precisiones a realizar en cuanto a la rasante en relación a la zona verde.**

La estimación supone la introducción de las siguientes modificaciones en el documento de aprobación inicial:

- A. Planos de Ordenación PO-2.9 y PO-2.10: Se elimina la actuación aislada de urbanización AA-U-64.

**NÚMERO DE ORDEN: 54**

REGISTRO DE ENTRADA: 17-09-2008/ 6058

SOLICITANTE: D<sup>a</sup> Adoración Poza Senovilla

ALEGACIÓN (SÍNTESIS): En relación con la parcela de su propiedad de referencia catastral 0545907UL9804N0001KR situada en la calle Modesto Fraile nº10, solicita:

1. La inclusión de la zona verde situada al Sur de la misma en el sector SU-NC-7
2. La revisión de la clasificación de la zona Este de la parcela como suelo urbano consolidado por incumplimiento de los criterios establecidos en el artículo 25 del RUCyL

3. La clasificación de la zona Oeste de la parcela como suelo urbano consolidado afectado por una Actuación Aislada de Urbanización

4. En el caso de no aceptar las anteriores, la división del ámbito en dos sectores coincidentes con las dos propiedades en que se divide en la actualidad la parcela, para facilitar su gestión

**INFORME:**

En relación con la delimitación del sector SU-NC-7 “Modesto Fraile”, efectivamente los planos de ordenación PO-2.6 y 2.10 contienen una delimitación del sector en la que queda excluida la zona verde situada en la confluencia entre las calles Modesto Fraile y Pago de la Solana.

Tal y como se apunta en la alegación presentada, se deduce que la superficie correspondiente a dicha zona verde se encuentra incluida en el interior de la parcela de referencia, correspondiendo su propiedad a la alegante, que aporta como documentación complementaria el título de propiedad de la parcela 05459-07.

Procede pues, estimar la alegación

En relación con la clasificación del suelo, la parcela de referencia catastral 05459-07 situada en la calle Modesto Fraile nº10 está clasificada del siguiente modo:

- la parte Este, como suelo urbano consolidado, adscrito a la Ordenanza R1 de las NUM
- la parte Oeste, como suelo urbano no consolidado, conformando el sector SU-NC-7, y adscrito a la ordenanza R2 de las NUM.

Tal como apunta la alegante, la zona Este de la parcela 05459-07 no cuenta con acceso desde la vía pública, por lo que, de acuerdo con la legislación de urbanismo regional, no reúne los requisitos necesarios para ser clasificada como suelo urbano consolidado. La unión con la parcela situada al sur, del mismo propietario, no podría ser operativo al adscribirse a dos ordenanzas diferentes.

De acuerdo con el título de propiedad aportado por la alegante, de la parcela catastral 05459-07 se segrega una porción de 1.259,07 m<sup>2</sup> que pasa a ser propiedad de D. Lorenzo Poza Senovilla, y que dispondría de acceso desde la calle Pago de la Solana.

No obstante, y dada la superficie de ambas partes segregadas de la parcela, la delimitación de ámbitos de gestión independientes es inviable por cuanto no resultaría posible la materialización de las reservas mínimas obligatorias destinadas a dotaciones urbanísticas públicas establecidas por la legislación vigente.

Se propone, por lo tanto, la modificación de la delimitación del sector SU-NC-7 de forma que englobe la parcela catastral 05459-07 en su totalidad.

Procede, pues, estimar parcialmente la alegación.

En relación con la clasificación de la zona Oeste de la parcela, dicho ámbito no puede ser clasificado como suelo urbano consolidado afectado por una Actuación Aislada de Urbanización por cuanto, al amparo del artículo 26 del RUCyL, la ordenación urbanística prevista por las NUM es sustancialmente diferente a la anteriormente vigente, anulando la prevista por las NN.SS y

abriendo un abanico de posibilidades en relación a la ubicación de las reservas mínimas de suelo para dotaciones.

No procedes, pues, estimar la alegación.

**Procede, por lo tanto, la estimación parcial de la alegación en los términos expresados en el presente informe.**

**NÚMERO DE ORDEN: 55**

REGISTRO DE ENTRADA: 19-09-2008/ 6084

SOLICITANTE: D. Aniceto Rodríguez Gómez

ALEGACIÓN (SÍNTESIS):

1. Se solicita la modificación de las condiciones de parcela mínima en Suelo Rústico en el entorno del Suelo Urbano de las Entidades Locales Menores del Municipio de Cuéllar. En concreto se alude a los artículos 04.07.Usos excepcionales en suelo rústico y 04.21. Condiciones particulares para usos del grupo IV de las NUM.
2. Se solicita la modificación de la clasificación de la parcela 51 del polígono 110 del paraje de Cabituerto de Arroyo de Cuéllar, de suelo rústico a suelo urbano.

**INFORME:**

El motivo de fijar una superficie mínima de 60.000m<sup>2</sup> para la autorización de los usos del grupo IV -vivienda unifamiliar aislada-, establecida por el artículo 04.21 de las NUM, es precisamente evitar el riesgo de formación de núcleo de población, entendiéndose como tal, de acuerdo con el artículo 04.23, “la agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes”.

Asimismo, por tratarse de un uso sujeto a autorización, de acuerdo con el artículo 04.08 de las NUM y con la legislación urbanística vigente, y a los efectos de regular la posibilidad de implantación del mismo, deberá obtener una autorización de uso excepcional – que como su propio nombre indica tiene carácter extraordinario –, previa a la licencia urbanística municipal.

Si lo que se pretende es la construcción de una vivienda unifamiliar, el planeamiento prevé la creación de un sector residencial de Suelo Urbano No Consolidado SU-NC-S-AR3 vinculado a la ordenanza SUNM, cuyo desarrollo estaría condicionado a la redacción de un Estudio de Detalle, así como la delimitación de dos unidades de actuación la UA-AR1 y la UADI-AR2, ámbitos de gestión vinculados a la Ordenanza RUHA, lo que se considera suficiente para absorber la demanda de vivienda unifamiliar existente en el municipio.

No procede, pues, estimar la alegación.

La parcela 51 del polígono 110 del catastro de rústica, en la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar **no cumple** ninguna de las condiciones establecidas por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 23.1, por cuanto se trata de una parcela no urbanizada ni integrada en el proceso de urbanización:

- a) no cuenta con acceso integrado en la malla urbana en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles, puesto que el acceso se realiza desde un camino agrícola,
- b) no cuenta con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica a una distancia inferior a 50m, salvo que esta distancia se midiera en línea recta desde el punto más favorable por el interior de la parcela destinada a EG -Colegio- o a través de la parcela colindante hacia la carretera de Arévalo, y se desconoce si las infraestructuras existentes en la carretera de Arévalo podrían servir a las edificaciones que se prevean en el ámbito.

No obstante, en el caso de que esta petición se vinculara con la propuesta de Modificación nº 1 contenida en la **Alegación nº38**, presentada por D. Jesús Jorge Muñoz Sanz, en representación de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar, del estudio de la situación conjunta de las parcelas 51, 52, 53, 5003 y 5004 del polígono 110 en relación con su clasificación, se podrían desprender otras conclusiones, tal y como se expone en el informe técnico a dicha alegación.

**Por todo lo expuesto se propone la desestimación de la alegación.**

**NÚMERO DE ORDEN: 56**

REGISTRO DE ENTRADA:22-09-2008/ 6125

SOLICITANTE: D. Antonio González de la Torre

ALEGACIÓN (SÍNTESIS): Sobre el inmueble situado en el Paseo de San Francisco nº7 (referencia catastral 0544707UL9804S0001TS), incluido en el Catálogo del PEPRIMUC con el grado de protección P1, se solicita su integración en el grado de protección P3 o P2, alegando el incumplimiento de las condiciones establecidas en el Título I de la Normativa del Catálogo de las NUM.

**INFORME:**

El inmueble de referencia se encuentra, efectivamente, incluido en el Catálogo del PEPRIMUC (aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia con fecha de 27 de julio de 1999) con el número 16a, con el grado de protección P1. Protección Integral, así como vinculada al grado de protección arqueológico N.2 – zonas en las que existen probabilidades de aparición de restos arqueológicos, aunque pueden hallarse dañados. Asimismo, el edificio se adscribe al uso pormenorizado Equipamiento Vinculado y al uso turístico y hotelero tal y como determina en el apartado V. Recuperación de Monumentos y edificios en orden a la revitalización de uso del conjunto histórico, de la Memoria Vinculante del PEPRIMUC.

Las NUM presentan, al amparo del artículo 129 del RUCyL, el PEPRIMUC como un Área de Planeamiento Asumido de Desarrollo por concluir (PAS-SC-1), manteniendo las determinaciones de ordenación detallada originales, por lo que serán dichas determinaciones las que resulten de aplicación sobre el inmueble de referencia.

Se debe indicar que la vinculación del inmueble con algún grado de protección se remonta al Plan Especial de Protección de San Francisco, recogido por las NUM como área de planeamiento asumido de desarrollo culminado -PAS-SC-7- que fue aprobado definitivamente por la Comisión

Provincial de Urbanismo de Segovia el 24 de marzo de 1.988, y modificado posteriormente por acuerdo de la citada Comisión en fecha 24 de enero de 1.995.

El inmueble posee, a juicio de quien suscribe, notables valores arquitectónicos, históricos, culturales, ambientales y tipológicos que, a pesar de las transformaciones interiores que ha sufrido, hacen obligado su mantenimiento con el grado de protección P1.

Aunque no es este –las NUM– el documento encargado de valorar el catálogo de un instrumento de desarrollo, se debe señalar con claridad que no parece razón suficiente razón para su descatalogación el hecho de que resulte difícil su venta o el alto coste de su mantenimiento, teniendo en cuenta que las únicas obras excluidas para este grado de protección son las de reestructuración interior mayoritaria o total, ampliación, demolición total y sustitución, mientras que pueden ser autorizadas las obras de restauración, rehabilitación con valoración arquitectónica, la reestructuración parcial y obras parciales de reparación, conservación, consolidación y adecuación arquitectónica de fachadas y elementos externos.

**En base a lo expuesto, se propone la desestimación de la alegación y remitir a la Modificación del PEPRIMUC en curso las precisiones a realizar en cuanto a la protección del edificio.**

**NÚMERO DE ORDEN: 57**

REGISTRO DE ENTRADA:22-09-2008/ 6126

SOLICITANTE: D<sup>a</sup> Amalia González de la Torre

ALEGACIÓN (SÍNTESIS): Se solicita la calificación de la parcela 5010 del Polígono 18 como Urbanizable Residencial.

**INFORME:**

La parcela parcela 5010 del polígono 18 del Catastro de Rústica está clasificada por las NUM de Cuéllar como Suelo Rústico con Protección Natural, vinculada al ámbito de planeamiento especial SR-PN-1 “Cuesta del Castilviejo”, cuyo desarrollo estará inexcusablemente vinculado, tal como se recoge en la ficha particular, a la redacción de un Plan Especial de Protección cuyo objetivo será la protección del paisaje y la singularidad topográfica del terreno.

El motivo del grado de protección establecido para el ámbito del Sector “Cuesta de Castilviejo” deriva, al amparo del artículo 16.1.b) de la LUCyL y artículo 37 del RUCyL, de la necesidad de preservar el valor natural del paisaje de las “cuestas”, que se configura en este caso como un hito y una referencia geográfica para la villa, que, en principio, se presume incompatible con el uso residencial propuesto por la alegante.

Asimismo, de acuerdo con las directrices de la Comunidad Económica Europea las zonas de cuevas están incluidas en la Directiva “Hábitat” como “Hábitat prioritario”: Zona Subestépica de gramíneas, por lo que deben estar protegidas conforme a sus valores naturales y medioambientales por los instrumentos de planeamiento y ordenación del territorio.

**Es por todo lo expuesto, que no parece procedente estimar la alegación”.**

*Habiéndose emitido informe por el Sr. Arquitecto Director del Equipo Redactor de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar de fecha 18 de noviembre de 2009, en el que se proponen los cambios a introducir en el documento de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar aprobado inicialmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cuéllar, en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de junio de 2008, que dice lo siguiente:*

“Que en relación con las modificaciones que a juicio de este equipo redactor deben ser incorporadas en el documento de las NUM aprobado inicialmente por acuerdo plenario de fecha 30 de junio de 2008, se debe hacer constar lo siguiente:

Las modificaciones a introducir en los documentos normativos de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar, responden a las siguientes motivaciones:

En primer lugar, la incorporación de las novedades y cambios derivados de la obligada adaptación de su contenido a la legislación urbanística, tanto estatal como autonómica, eliminando y sustituyendo referencias a disposiciones o artículos derogados.

En segundo lugar, el análisis detallado de determinados ámbitos y situaciones, que han provocado nuevas soluciones y que se proponen como una mejora de la ordenación propuesta inicialmente por las NUM.

En tercer lugar, la estimación –total o parcial– de las alegaciones presentadas en el periodo de exposición al público.

En cuarto lugar, la introducción de determinadas modificaciones derivadas de la consideración de los informes sectoriales preceptivos.

Por último, la detección de una serie de errores, tanto de carácter ortográfico como de redacción del texto.

En particular, se proponen las modificaciones en el documento de aprobación inicial que responden al siguiente índice:

**A. Modificaciones derivadas de la adaptación a la legislación urbanística regional y estatal**

**A.1. Modificaciones incluidas en el documento DN–MV memoria vinculante**

**A.2. Modificaciones incluidas en el documento DN–NU normativa urbanística (títulos I a VI)**

**A.3.– Modificaciones generales relativas a los sectores de suelo urbanizable**

**A.4.– Modificaciones generales relativas los sectores de suelo urbano no consolidado**

**B. Modificaciones relacionadas con una mejora de la ordenación propuesta por las NUM;**

**B.1. Modificaciones realizadas en los planos de ordenación del documento DN–PO y en las fichas particulares de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable**

**B.2. Modificaciones realizadas en el Catálogo Arquitectónico**

**B.3. Modificaciones realizadas en la normativa urbanística**

**C. Modificaciones derivadas de la estimación de las alegaciones presentadas**

**D. Modificaciones derivadas de las consideraciones expresadas en los informes sectoriales preceptivos**

**E. Modificaciones derivadas de los errores detectados**

**E.1.– Modificaciones realizadas en los títulos VII, VIII, IX y X del DN–NU**

**E.2.– Modificaciones realizadas en el DN–CT CATALOGO**

**E.3.– Modificaciones realizadas en los planos de ordenación del documento DN–PO y en las fichas particulares, si procede**

## A. Modificaciones derivadas de la adaptación a la legislación urbanística regional y estatal

### A.1. Modificaciones incluidas en el documento DN–MV Memoria Vinculante

#### TITULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

##### 2. INTRODUCCION

**2.1. Marco legal.** Se ha adaptado el contenido al nuevo marco legal urbanístico: R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo que modifica la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y el 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. Asimismo, se elimina el párrafo referente a la ORDEN FOM/1083/2007.

**2.3. Conveniencia y oportunidad.** Se ha eliminado la referencia a la Disposición Transitoria 1ª del Decreto 22/2004 por haber sido derogada a través de la Ley 4/2008 citada. La adaptación de las Normas Urbanísticas Municipales se lleva a cabo dentro del marco legal del Decreto 45/2009 (nuevo RUCyL) según lo dispuesto en su Disposición Transitoria 1ª.

##### 2.5. Contenido.

###### 2.5.1. Documentación de las Normas Urbanísticas.

Documentación informativa.

- Planos Tomo II. Correcciones de identificación numérica
- Planos Tomo III. Donde dice PI–3.00, debe decir: PI–3.0

Documentación normativa.

- Planos de Ordenación. Se modifica la identificación de los planos de ordenación y gestión incluidos en los Tomos XII y XIII.

#### TITULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

##### 1. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES

**1.3. El Conjunto Histórico.** Donde dice: “Después de *casi ocho* años...” debe decir “Después de *diez* años...”

**1.5.3. Suelo con planeamiento previo asumido.** Se ha aclarado su régimen en relación a lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias del Decreto 45/2009.

##### 2. CLASIFICACION DEL SUELO

**2.2. Suelo Urbano.** Adecuación del concepto a la definición contenida en la Ley 4/2008 que modifica el artículo 12 de la LUCyL.

**2.3. Suelo Urbanizable.** Ídem: adecuación a la definición establecida por el artículo 13 de la nueva LUCyL modificada por la Ley 4/2008.

**2.4. Suelo Rústico.** Ídem: adecuación al artículo 15 de la Ley 4/2008.

**2.4.4. Suelo Rústico con Protección Natural.** Adaptación a la definición según el artículo 37 del RUCyL.

**2.6. Dotaciones urbanísticas.** Corrección de la definición de acuerdo a lo dispuesto en la Disposición Adicional Única del RUCyL.

**2.6.5. Servicios urbanos.** Se ha añadido expresamente la central de biomasa como servicio urbano.

**2.7. Catálogo de Elementos Protegidos.** Sustitución del contenido de la estructura del documento por el que figura en el índice del Tomo XIV.

### **3. DETERMINACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

**3.2.1. Sectores de suelo urbano no consolidado redelimitados en estas Normas.** Los sectores SU-NC-5 y SU-NC-6 pasan a formar el sector SU-NC-5 "Santa Clara Sur". El área funcional de infraestructuras estratégicas pasa a configurar el sector SU-NC-6. Se cambia el nombre de los sectores SU-NC 9, 10 y 11 por ARROYO DE CUELLAR 1, ARROYO DE CUELLAR 2, ARROYO DE CUELLAR 3 y los sectores SU-NC 12 y 13 por TORREGUTIERREZ 1 Y TORREGUTIERREZ 2. Se crean los nuevos sectores, ARROYO DE CUELLAR 4, ARROYO DE CUELLAR 5, ARROYO DE CUELLAR 6.

**3.3. Parámetros de ordenación general.** Se introduce la referencia del artículo 122.2. del RUCyL, y se adecúa a su contenido, introduciéndose un apartado 5 en relación al índice de integración social.

### **4. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE**

**4.3. Justificación del artículo 10.1.a) de la Ley 8/2007 del Suelo y el apartado 1.1. de la Orden FOM/1083/2007.** Se sustituye dicho artículo 10.1.a) de la Ley 8/2007, por el mismo artículo 10.1.a) del R.D.Legislativo 2/2008 que aprueba el texto refundido de la ley del suelo, debido a la derogación expresa de dicha ley por el citado Real Decreto Legislativo, y se añade la referencia a la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, que modifica la Ley 5/99, y al Decreto 45/2009, que modifica el decreto 22/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### **TITULO III. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

**4.2. Determinación.** Se modifica el listado de unidades de normalización.

**5.2. Determinación.** Se modifica el listado de unidades aisladas de urbanización.

**6.2. Determinación.** Se modifica el listado de unidades aisladas de expropiación.

**TITULO IV. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.** Se amplia y detalla de forma adecuada.

**TÍTULO V. RESUMEN EJECUTIVO.** Para complementar la información contenida en el plano de situación, se incorpora la relación de los ámbitos afectados por la ordenación proyectada.

Finalmente se modifica la fecha del documento por noviembre de 2009.

## A.2. Modificaciones incluidas en el documento DN-NU Normativa Urbanística (títulos I a VI)

### TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPITULO 2. DE LA REVISION, MODIFICACION Y DOCUMENTACION DE LAS N.U.M.

El artículo 01.5. Modificaciones del planeamiento urbanístico, queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 01.5. Modificaciones del planeamiento urbanístico.

1. *Se entiende por modificaciones de las N.U.M. toda alteración que se introduzca en las mismas salvo que constituya supuesto de revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.*

*Todos 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.”*

#### CAPITULO 3. DE LOS EXPEDIENTES EN TRAMITACION

El artículo 01.7. De los expedientes en tramitación, adapta su contenido tanto a lo dispuesto en la Ley 4/2008 que deroga las Disposición Transitoria 1ª del antiguo RUCyL, como a las Disposiciones Transitorias 7ª y 1ª del nuevo Reglamento de Urbanismo, procediéndose por tanto a eliminar lo señalado en su apartado 2 y sustituyéndolo de acuerdo a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 1ª vigente de dicho Reglamento. Dicho artículo queda redactado de la manera siguiente:

*“Artículo 01.7. De los expedientes en tramitación.*

*1. Todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión urbanística, iniciados a la entrada en vigor de las presentes N.U.M., podrán continuar tramitándose de acuerdo a lo establecido en sus propias determinaciones en virtud de las anteriores NN.SS, –según señala la Disposición Transitoria 7ª del RUCyL–.*

*2. Por otro lado, y en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Transitoria 1ª del RUCyL, los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se aprueben hasta entonces deben también cumplir lo dispuesto en la normativa urbanística regional, incluso si ello impide ajustarse a las determinaciones del planeamiento general vigente. Asimismo las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben también cumplir lo dispuesto en el RUCyL, si bien tan sólo en aquellas determinaciones que sean objeto de modificación.”*

### TITULO II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL DEL SUELO

#### CAPITULO 1. DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO.

En el artículo 02.3, apartado 2, donde dice “*Título VIII*”, debe decir “*Título V*”.

#### CAPITULO 4. DOTACIONES URBANISTICAS PÚBLICAS

El artículo 02.17. Regulación de los sistemas generales, cambia de denominación por “*Regulación de las dotaciones urbanísticas públicas*”. Asimismo, el apartado 1.b) del mismo, queda redactado como sigue:

“...b) Por expropiación forzosa, mediante los procedimientos previstos en la legislación del Estado y de forma complementaria en los preceptos de la normativa urbanística regional que regulan las actuaciones *aisladas ó bien* integradas por expropiación.”

### TITULO III. REGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

#### CAPITULO I. REGIMEN DEL SUELO URBANO

##### SECCION 1ª Determinaciones generales

**El artículo 03.1. Definición y delimitación, apartado 1**, queda redactado como sigue:

1. El suelo urbano es el conjunto de terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización. A tal efecto deben clasificarse como suelo urbano los terrenos que formen parte de un núcleo de población y cumplan *los requisitos* especificados en el artículo 23.1 del RUCyL.

**El artículo 03.2.Contenido, apartado 3**, queda redactado de la manera siguiente:

“...3. Areas de Planeamiento Asumido (PAS)

Son áreas delimitadas de suelo urbano que las Normas Urbanísticas Municipales incorporan, con las determinaciones del Planeamiento anterior que considera compatibles con el modelo territorial y de utilización del suelo adoptado, ya estén recogidas en instrumentos de planeamiento y gestión definitivamente aprobados – “Areas de Planeamiento Asumido de desarrollo culminado” –, ya se incluyan en expedientes en trámite con arreglo al planeamiento que se deroga – “Areas de Planeamiento Asumido de desarrollo sin culminar” –. *El régimen aplicable para dichos instrumentos de planeamiento y gestión será el establecido en la normativa urbanística regional según lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias 6ª y 7ª del RUCyL respectivamente.* “

#### CAPITULO II. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

##### SECCION 1ª Determinaciones Generales.

Se suprime el apartado 3 del **artículo 03.13.Definición y delimitación**, en el que se hacía referencia al suelo urbanizable no delimitado. Asimismo, a lo largo de este capítulo se elimina dicho adjetivo, tanto en el contenido como en la denominación de los artículos afectados.

El **artículo 03.17** llamado ahora **Régimen del suelo urbanizable sin ordenación detallada**, en su apartado 2 se corrige la referencia al artículo 48 del RUCyL por haber sido sustituido por otro cuyo contenido actual no tiene que ver con el anterior. Queda por tanto redactado así:

“Artículo 03.17. Régimen del suelo urbanizable sin ordenación detallada.

1. Los propietarios de suelo urbanizable sin ordenación detallada tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos. A tal efecto deben presentar al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada, cuya aprobación definitiva les otorga los derechos establecidos en el artículo 44 del RUCyL, y les impone la obligación de cumplir los deberes señalados en el artículo 45 del mismo cuerpo legal.

2. Asimismo, hasta que se apruebe el Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector, los propietarios de suelo urbanizable sin ordenación detallada tienen los derechos al uso provisional según se establece en el artículo 47 del RUCyL.”

El **artículo 03.18. Densidad máxima de edificación y Número máximo de viviendas**, adapta los apartados 1 y 2 a los parámetros y reglas establecidos por la legislación urbanística regional vigente

–artículos 36.1.c) y e) de la LUCyL y 122.2.d) del RUCyL –, así como a los artículos 38.2.b) de la LUCyL y 122.2.e) del RUCyL, para el apartado 3, quedando redactado del modo que sigue:

“...1. Las N.U.M. deben fijar para cada sector, como un parámetro más de ordenación general, determinaciones de las que resulte una densidad máxima de edificación no superior a 5.000 metros cuadrados por hectárea.

2. Para los sectores con uso predominante residencial, las Normas deben fijar, como un parámetro de ordenación general, las densidades máxima y mínima de población, ó números máximo y mínimo de viviendas edificables por hectárea, que deben situarse entre *10 y 30 viviendas por hectárea, aplicando para su cálculo las reglas establecidas en el artículo 36.1.e) de la LUCyL.*

3. En los sectores de suelo *tanto urbano no consolidado como urbanizable*, las Normas deben fijar, como un parámetro más de ordenación general, una reserva para viviendas con protección pública del *30 al 80* por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector, *con las excepciones señaladas por el art.38.2.b) de la LUCyL.* “

## **SECCION 2ª. Contenido de los Planes Parciales**

En el **Artículo 03.21.Contenido de los Planes Parciales**, se añade la previsión del estudio de impacto ambiental determinada por el RUCyL, por lo que su redacción queda finalmente como sigue:

“...El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales, determinado en el artículo 05.6 se elaborará con el grado de precisión, y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores. *Asimismo, de acuerdo a lo establecido por el artículo 142.3 del RUCyL, los Planes Parciales que deban someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental conforme al artículo 157 del mismo, deben incluir además un estudio de impacto ambiental que señale, describa y evalúe los probables efectos relevantes sobre el medio ambiente de la aplicación de las determinaciones del Plan Parcial, haciendo referencia a los aspectos citados en el artículo 111.1.c) del mismo texto reglamentario.*”

En el **artículo 03.22.Memoria Vinculante, el apartado 5, letra b)** donde dice: “superficie destinada a los sistemas generales” ahora es “superficie destinada a dotaciones urbanísticas públicas”, ya que no es necesario distinguir sistemas generales o locales según señala el artículo 44 de la LUCyL; asimismo las letras d) y e) del citado apartado 5 se modifican también para adaptar su contenido a lo establecido por la normativa urbanística actual, por lo que las reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos se regulan de acuerdo al artículo 128.2.d) y e) del RUCyL; y la letra f) relativa al aprovechamiento medio se redacta según dispone ahora el artículo 107 del mismo texto legal. Por lo tanto, el apartado 5 del artículo 03.22 , queda redactado así:

“...5. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

A) Superficie total del sector del Plan Parcial.

B) *Superficie destinada a dotaciones urbanísticas públicas* que señalen las Normas Urbanísticas Municipales.

C) Reserva de suelo para el sistema local de vías públicas y servicios urbanos: se preverá al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados *construibles*.

D) Superficie de espacios libres públicos de cesión obligatoria: reserva de al menos *15 metros cuadrados* por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

E) Reserva de suelo para el sistema local de equipamientos públicos de cesión obligatoria: se preverán, al menos, *15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles, de titularidad y uso público.*

F) Aprovechamiento medio del sector: se determinará dividiendo el aprovechamiento total del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el RUCyL.

G) Aprovechamiento lucrativo total del sector

I) Desglose de la superficie edificable sobre y bajo rasante.

J) Superficie destinada a espacios libres privados

K) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante

L) Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.”

#### **SECCION 5ª. Condiciones de la edificación y de los usos.**

El **artículo 03.37.Condiciones de la edificación**, corrige las referencias a los Títulos de las N.U.M. quedando modificado como sigue:

“1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el *Título VII* y las expuestas en el *Título IX* que hubiera de aplicarse.

En el artículo 03.38.Condiciones de uso, también se corrige y se introduce la referencia correcta al Título de las N.U.M, resultando así:

“Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular puedan establecer las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas normas en el *Título VIII.*”

### **TITULO IV. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO**

#### **CAPITULO 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.**

En el **artículo 04.1. Delimitación**, segundo párrafo, se concreta su definición según la LUCyL, quedando redactado como sigue: “... Conforme al artículo 15 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen en esta clase de suelo aquellos terrenos del término municipal *que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable*, y al menos los que deben ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes: ...”

En el **artículo 04.2. Definición y categorías**, se modifica la redacción de la definición del Suelo Rústico con Protección Cultural y Suelo Rústico con Protección Natural para su adecuación a las definiciones contenidas en la LUCyL y el RUCyL, quedando redactado como sigue:

*3. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL. (SR-PC) Se incluyen en esta categoría:*

*A) Los terrenos ocupados por Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, así como sus entornos de protección.*

*B) Los demás terrenos sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación de patrimonio cultural, así como sus entornos de protección, en su caso.*

*C) Los demás terrenos que se estime necesario proteger por su proximidad o vinculación con los citados en las letras anteriores, o por cualquier otros valores culturales acreditados, presentes o pasados.*

**4. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL. (SR-PN) Se incluyen en esta categoría:**

*A) Los terrenos que deben ser objeto de especial protección conforme a la normativa ambiental.*

*B) Los terrenos definidos en la legislación de agua como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas.*

*C) Las vías pecuarias, excepto las que ya formen parte del suelo urbano o urbanizable y aquellas para las que se autorice un trazado alternativo conforme a su legislación reguladora.*

*D) Los demás terrenos que se estime necesario proteger para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.*

## **CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO RUSTICO**

En el **artículo 04.3. Régimen de la propiedad del suelo**, se modifica la redacción del apartado 2, para adecuar los deberes de los propietarios en suelo rústico a la normativa actual, desapareciendo el apartado 3 de dicho artículo. Quedaría, por tanto, redactado como sigue:

### ***Artículo 04.3. Régimen de la propiedad del suelo***

*1. Los derechos de los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico serán los siguientes:*

***A. Derechos ordinarios.*** *Los propietarios del suelo clasificado como Rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.*

***B. Derechos excepcionales.*** *Además de los derechos ordinarios señalados en el apartado anterior, en suelo rústico pueden autorizarse, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial, los usos excepcionales relacionados en el artículo*

*4.7. de las presentes N.U.M., en las condiciones establecidas en la legislación urbanística y sectorial y en los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico.*

*C. En todo caso, el ejercicio de estos derechos se ejercerá dentro de las limitaciones de la legislación aplicable y de las disposiciones de las presentes Normas Urbanísticas, así como de las que se dedujeren de su aplicación y desarrollo; y de la aprobación, en su caso, de Planes Especiales.*

*2. Los deberes de los propietarios de terrenos situados en suelo rústico serán:*

*A. Los deberes urbanísticos generales señalados en la normativa urbanística.*

*B. Los deberes y limitaciones señalados para todo el suelo rústico en los artículos 52 a 55 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.*

*C. Los deberes señalados para cada categoría de suelo rústico en los artículos 59 a 65 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.*

*D. En todo caso deberán respetarse también las demás condiciones que impongan los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, o la legislación sectorial.*

El artículo 04.5. **Licencias, autorizaciones y otros requisitos, apartado 1** del mismo, se modifica, eliminando y añadiendo contenido para adecuarlo a la nueva legislación urbanística, quedando redactado del modo siguiente:

“1. Autorización de uso excepcional y licencia municipal.

La ejecución de todas las parcelaciones, obras, construcciones e instalaciones permitidas y autorizables en Suelo Rústico, está sujeta a la obtención previa de licencia municipal, a los efectos de legitimación de la propia actuación y de los usos y actividades a que posteriormente se destine. *El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico se llevará a cabo según lo señalado en los artículos 25.2 y 99 de la LUCyL, integrándose en el regulado para la obtención de las licencias urbanísticas. Además se deberán cumplir las condiciones establecidas en la normativa urbanística regional así como las que señale el planeamiento urbanístico en su desarrollo para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos.*

No están sujetos a estos requisitos los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos constructivos ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes. ...”

### **CAPITULO 3. REGULACION DE USOS EN SUELO RUSTICO**

En el artículo 04.7. **Usos excepcionales en suelo rústico**, se simplifica la redacción del encabezado, se modifica la letra G) del GRUPOII, con la nueva denominación “Las instalaciones de regadío, y se modifica la redacción del GRUPO IV y GRUPO V y GRUPO VII. EL artículo quedaría redactado como sigue:

***Artículo 04.7. Usos excepcionales en suelo rústico.***

*En el suelo rústico podrán autorizarse, conforme a lo dispuesto en la normativa urbanística, los siguientes usos excepcionales:*

1. *GRUPO I. Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.*
2. *GRUPO II. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:*
  - A. *El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.*
  - B. *La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.*
  - C. *La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.*
  - D. *El saneamiento y depuración de aguas residuales.*
  - E. *La recogida y tratamiento de residuos. Vertederos.*
  - F. *Las telecomunicaciones.*
  - G. *Las instalaciones de regadío.*
  - H. *Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.*
3. *GRUPO III. Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.*
4. *GRUPO IV. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.*
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.*
6. *GRUPO VI. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.*
7. *GRUPO VII. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.*

#### **CAPITULO 4. REGIMEN DE CADA CATEGORIA DE SUELO RUSTICO**

Se modifica la redacción de los artículos 04.09 a 04.12, remitiendo su contenido a lo dispuesto en los artículos correspondientes del RUCyL, quedando redactados de la siguiente manera:

##### ***Artículo 04.09. Régimen del suelo rústico común (SR-C)***

*En el suelo rústico común será de aplicación el régimen de protección establecido en el artículo 59 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para esta categoría de suelo.*

**Artículo 04.10. Régimen del Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)**

*En el suelo rústico con protección de infraestructuras será de aplicación el régimen de protección establecido en el artículo 63 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para esta categoría de suelo.*

**Artículo 04.11. Régimen del suelo rústico con protección cultural (SR-PC)**

*En el suelo rústico con protección cultural será de aplicación el régimen de protección establecido en el artículo 64 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para esta categoría de suelo, debiendo respetarse en todo caso las especificaciones que se deriven del Catálogo Arqueológico.*

**Artículo 04.12. Régimen del suelo rústico con protección natural (SR-PN)**

*En el suelo rústico con protección natural será de aplicación el régimen de protección establecido en el artículo 64 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para esta categoría de suelo.*

## **CAPITULO 5. CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACION EN SUELO RUSTICO**

En el artículo 04.15. Condiciones de la edificación:

**Apartado 2. Ubicación en el terreno y retranqueos, letra B)**, se ha añadido una frase, quedando como sigue: “...B. Al frente de la parcela y a cualquier lindero, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan la legislación sectorial y las propias Normas, las construcciones se retranquearán al menos una distancia igual a su altura, con un mínimo de 5 metros. Podrán quedar exceptuados de este retranqueo los cobertizos y casetas de aperos definidos en el número 6 de este artículo, respetándose en todo caso un retranqueo mínimo de 5 metros desde el límite exterior de las vías públicas...”.

**Apartado 3. Edificabilidad y ocupación de parcela, letra A), subletra f)**, ha quedado redactado así: “...f. GRUPO VI: La ocupación existente. Excepcionalmente podrán autorizarse ampliaciones que incrementen la ocupación existente sin que en ningún caso la ocupación total supere el 30% de la superficie de la parcela...”

**Apartado 6. Cobertizos o casetas de aperos.** Se incluye el subapartado F para limitar el nº de edificaciones auxiliares por parcela.

## **CAPITULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RUSTICO**

En el artículo 04.21. Condiciones particulares para usos del grupo IV, apartado 3. Condiciones particulares, letra F, se ha añadido al final una frase del modo siguiente: “...F. Los retranqueos a linderos serán, como mínimo, de 20 m. Cuando el lindero configure un espacio de dominio público, el retranqueo será, como mínimo, de 30 m., sin perjuicio de las mayores limitaciones que pueda establecer la legislación sectorial.”

En el artículo 04.22. Condiciones particulares para usos del grupo V, el apartado 2.B, ha aclarado su redacción así: “...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...*” Asimismo, el apartado b), en su punto 5, incluye una condición excepcional para las ampliaciones de industrias agroalimentarias legalmente autorizadas, quedando el texto redactado como sigue:

*“... 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.”*

## **CAPITULO 8. PARCELACIONES EN SUELO RUSTICO**

Se modifica la redacción del artículo 04.25, para adecuar el concepto de parcelación a lo establecido en la Disposición Adicional Única del RUCyL, quedando redactado como sigue:

### ***Artículo 04.25. Concepto de parcelación en suelo rústico.***

*Por parcelación, a efectos de esta normativa, se entiende la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas o lotes independientes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva; asimismo se entiende como parcelación la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore el derecho de utilización exclusiva de terrenos.*

Asimismo, y vinculado al anterior, se modifica la redacción del artículo 04.26, para adecuar su redacción al concepto de parcelación urbanística establecida por la citada Disposición Adicional del RUCyL. A tal efecto, se elimina el contenido del apartado 2.D, y se modifican los apartados siguientes, así como los apartados 3.A y 3.C.

Por último, se realizan las correcciones ortográficas y los errores detectados en la redacción del texto del Título IV.

## **TITULO V. DESARROLLO Y GESTION DE LAS NORMAS URBANISTICAS**

### **CAPITULO 2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

#### **SECCIÓN 1ª Instrumentos de planeamiento de desarrollo**

**Artículo 05.6. Planes parciales, en su apartado 1**, se ha eliminado la letra c), por referirse a los sectores de suelo urbanizable no delimitado. Y su **apartado 2 A)** ha quedado redactado de acuerdo a la nueva normativa urbanística y ambiental – Orden de la Consejería de Medioambiente de Castilla y León 1357/2008, de 21 de julio –, de la manera siguiente: “...A) Análisis de impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar, y sobre las condiciones de vida de los habitantes o usuarios de las áreas colindantes o cualquier otra sobre la que pudiese tener incidencia negativa. Asimismo, *en cumplimiento de lo establecido en el artículo 157.3 del RUCyL los instrumentos de planeamiento de desarrollo que establezcan la ordenación detallada cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio estarán sometidos a evaluación de impacto ambiental...*”

En el artículo 05.7. Planes Especiales, apartado 4 B., se ha añadido al final la misma adaptación que en el artículo anterior citado, y que es la siguiente: “...Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 157.3 del RUCyL, serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo que establezcan la ordenación detallada cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio...”

## TITULO VI. INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

### CAPITULO 2. LICENCIAS URBANISTICAS

#### SECCION 3ª TIPOS DE LICENCIAS URBANISTICAS

En el artículo 06.21. Licencias de obra mayor, apartado 3.F) se ha corregido la indicación “tasas municipales” por “tributos municipales”.

#### SECCION 4ª OTRAS LICENCIAS ESPECIALES

El artículo 06.24. Licencia parcial, se modifica de acuerdo a lo establecido en el artículo 312 del RUCyL, quedando redactado de la manera siguiente: “Pueden otorgarse licencias *urbanísticas de carácter parcial* siempre que se cumplan las condiciones especificadas en el artículo 312 del RUCyL.”

En el artículo 06.25.2 Licencia de uso provisional, se incluye la concreción del artículo 313 del RUCyL.

#### SECCION 5ª AUTORIZACION DE USOS EXCEPCIONALES

El artículo 06.29. Condiciones para la autorización de uso excepcional, queda redactado de la manera siguiente: “Para que puedan ser autorizados usos excepcionales en suelo rústico *mediante el procedimiento establecido en el artículo anterior el órgano competente para la autorización debe comprobar el cumplimiento de las condiciones* previstas en el artículo 308 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León, *mediante el cual se entenderá acreditado el interés público que justifica la autorización.*”

## CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE FOMENTO DE LA CONSERVACION, REHABILITACION Y NUEVA EDIFICACION

### SECCION 2ª DECLARACION DE RUINA

En el artículo 06.33. Supuestos de ruina, se elimina el número 1 del apartado, así como la referencia a la “estabilidad”, para adecuarlo al artículo 323 del RUCyL.

El artículo 06.35. Incumplimiento de la declaración de ruina, de acuerdo al artículo 327 del RUCyL, tiene la siguiente redacción: “En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento puede proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la declaración a costa del obligado, o bien resolver *la aplicación al inmueble del régimen de venta forzosa o del régimen de sustitución forzosa*, sin perjuicio de aplicar lo dispuesto en el artículo siguiente cuando la demora implique peligro. Los gastos e indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento pueden ser exigidos mediante el procedimiento administrativo de apremio, hasta el límite del deber legal de conservación.”

En el artículo 06.37. Ruina parcial, se sustituye la palabra “puede” por “debe” de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 324 del RUCyL.

### A.3. Modificaciones generales relativas a los sectores de suelo urbanizable

**3.1.** Se modifica, tanto en los planos como en las fichas, la denominación de los sectores de suelo urbanizable, puesto que es ésta la única categoría contemplada por la legislación urbanística, pasando a denominarse SUR.

**3.2.** Se elimina, en las fichas correspondientes a todos los sectores SUR– la referencia al carácter de los equipamientos, puesto que los artículos 44 de la LUCyL y 128 del RUCyL establecen el carácter público de la reserva mínima obligatoria.

### A.4. Modificaciones generales relativas los sectores de suelo urbano no consolidado

**4.1.** Se incluye, en las fichas particulares de determinados sectores de suelo urbano no consolidado SU–NC vinculados al uso residencial, el índice integración social, de acuerdo con el artículo 122.2.e) del RUCyL;

**4.2.** Se elimina, en las fichas correspondientes a los sectores SU–NC–5, 6, 8, AR1, AR2 y T1, la referencia al carácter de los equipamientos, puesto que los artículos 44 de la LUCyL y 128 del RUCyL establecen el carácter público de la reserva mínima obligatoria.

## B. Modificaciones relacionadas con una mejora de la ordenación propuesta por las NUM;

### B.1. Modificaciones realizadas en el documento DN–MV Memoria Vinculante

**B.1.1.** En el apartado 2.6.6. del Título II de la Memoria Vinculante, se propone incluir el siguiente texto:

*“En cuanto al patrimonio cultural, las presentes NUM proponen la protección de los espacios por los que discurre el recorrido de los encierros de Cuéllar.*

*El artículo 1.2. de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, incluye como Patrimonio Cultural las actividades de la cultura popular y tradicional. En el caso de los Encierros de Cuéllar, descritos como los más antiguos de España, se pueden considerar, al amparo del artículo 62 de la citada Ley, como patrimonio etnológico, por cuanto constituyen una manifestación cultural tradicional y un símbolo identificativo de la villa, habiendo recibido el reconocimiento como Fiesta de Interés Turístico Regional (1994) y recientemente como Fiesta de Interés Turístico Nacional (2008).*

*Desde el punto de vista urbanístico, el instrumento más adecuado para este fin sería un Plan Especial de Protección, figura recogida en el artículo 145 del RUCyL y que tiene por objeto “... preservar el medioambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros ámbitos o valores socialmente reconocidos.”*

*Conscientes de la dificultad del instrumento de planeamiento citado, se propone el estudio de la delimitación del ámbito como paso previo para la redacción del Plan Especial de Protección del Recorrido Rústico y Urbano de los encierros, cuyo área, al amparo del artículo 145.2.c), será establecido por el propio Plan Especial de Protección.”*

**B.1.2.** En el apartado 3.2 del Título II de la Memoria Vinculante se explica la sectorización propuesta por las NUM para el suelo urbano no consolidado, y las novedades introducidas en este documento en relación con la ordenación prevista por las anteriores NN.SS. Asimismo, se incluye en las tablas resumen la superficie de los sectores SU-NC y PAS-SC. En relación con los sectores SU-NC, se incluyen las siguientes:

- .– la creación de cinco nuevos sectores en la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar y dos en la de Torregutiérrez, vinculados al uso residencial;
- .– la justificación de la delimitación del nuevo sector SU-NC 5 “Santa Clara Sur”, formado por los anteriores SU-NC-5 y 6 “Carretera de Segovia 2 y 3”;
- .– la justificación de la delimitación del nuevo sector SU-NC-6 “Área Funcional” y su vinculación al uso predominante Equipamiento;
- .– la justificación de la modificación de la delimitación del sector SU-NC-7 “Modesto Fraile” y la supresión de la ordenación detallada prevista por las anteriores NN.SS.;
- .– la justificación del cumplimiento de los artículos 38.2.b) de la LUCyL y 122.2.2) del RUCyL, relativa a la introducción del índice de integración social en algunos de los sectores residenciales de suelo urbano no consolidado y su excusa en otros.

En relación con los sectores de planeamiento asumido de desarrollo sin culminar PAS-SC,

- .– se explican las determinaciones adicionales incluidas en el PAS-SC-1 “Conjunto Histórico”, para el edificio situado en el Paseo de San Francisco nº7 (el uso pormenorizado Equipamiento al que se adscribe y su vinculación al uso turístico y hotelero).
- .– se justifica, para el sector PAS-SC-7 “San Francisco”, la introducción como determinación de ordenación general del número máximo de viviendas, que queda establecido en 96 viviendas.
- .– respecto al PAS-SC-8 “Cordel de Aldeonsancho”, se justifica el mantenimiento de la delimitación del ámbito del Plan Especial.

En base a lo expuesto, el apartado 3.2. citado quedará redactado como sigue:

### **3.2 Sectorización**

*La sectorización propuesta por las presentes NUM recoge, como ya se ha expuesto, las unidades de actuación previstas por las anteriores NN.SS que no han completado su desarrollo, en diferentes situaciones en función de la existencia o no de planeamiento o gestión urbanística.*

*Las novedades incluidas por las NUM consisten, básicamente, en lo siguiente:*

**a)** *La creación de algunos nuevos ámbitos que requieren de una actuación integrada para alcanzar la categoría de suelo urbano consolidado, no contempladas por el planeamiento anterior.*

*De esta forma se crean cinco nuevos sectores en la localidad de Arroyo de Cuéllar, SU-NC-AR2, AR3, AR4, AR5 y AR6, y dos en la localidad de Torregutiérrez, SU-NC-T1 y T2, todos*

*ellos integrados en la trama urbana del municipio en que se insertan y vinculados al uso residencial, excepto el SU-NC-AR2, de uso industrial.*

**b)** *La modificación de la delimitación de determinados sectores previstos por el planeamiento anterior:*

*Así, en relación con los sectores SU-NC-5 “Carretera de Segovia 02” y SU-NC-6 (“Carretera de Segovia 03”, previstos por el documento de aprobación inicial de las NUM y herederos de las unidades de ejecución UE-58 y UE- Carretera de Segovia respectivamente, se propone la delimitación de un nuevo sector formado por la suma de ambos y el establecimiento de nuevas determinaciones de ordenación general y detallada acordes con la nueva legislación urbanística regional. La conveniencia de esta decisión deriva de los estudios realizados para su desarrollo, vinculados asimismo al estudio del adyacente sector SUR-13 “El Santillo”, en aras de conseguir una mejora de la ordenación de todo el área, que se configura como una de las zonas de crecimiento residencial más importantes de la villa. El nuevo sector pasará a denominarse SU-NC-5 “Santa Clara Sur”.*

*Por otra parte, se recupera el Área Funcional de Infraestructuras Estratégicas, contemplado en las NN.SS, delimitándose un nuevo SU-NC-6 “Área Funcional”, vinculado al uso dotacional, que incluye las actuales instalaciones municipales de la Biomasa y el Punto Limpio, en previsión de ...*

*En cuanto al sector SU-NC-7 “Modesto Fraile” (antigua unidad de ejecución nº33), se modifica su delimitación de forma que englobe la parcela catastral 05459-07 en su totalidad y se suprime ordenación detallada prevista por las anteriores NN.SS. puesto que la complejidad del ámbito, tanto en su realidad topográfica y su relación con la trama urbana en que se inserta, como en lo relativo a la estructura de la propiedad, así lo aconsejan.*

*Deberá ser el Estudio de Detalle que se redacte, el instrumento que establezca las determinaciones de ordenación detallada oportunas para el desarrollo del sector.*

**c)** *Asimismo, en relación con lo establecido por los artículos 38.2.b) de la LUCyL y 122.2.2) del RUCyL, se incluye, un índice de integración social, o porcentaje que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública, del 30% en los siguientes sectores de suelo urbano no consolidado vinculados al uso industrial: SU-NC-1 “Puerto Rico”, SU-NC-5 “Santa Clara Sur” y SU-NC-8 “Santa María de la Cuesta”.*

*En cuanto al resto de los sectores residenciales de suelo urbano no consolidado – SU-NC-2 “Camino de la Florida”, , SU-NC-4 “Avenida Camilo José Cela”, SU-NC-7 “Modesto Fraile”, y los situados en las entidades locales menores, SU-NC-AR3, SU-NC-AR4, SU-NC-AR5, SU-NC-AR6, SU-NC-T1 y SU-NC-T2- se han considerado dentro de la eximente que la normativa permite, eliminando el porcentaje obligatorio exigido, dadas las circunstancias del suelo del que se trata, del exiguo tamaño de los sectores en algunos casos, de la baja densidad humana y del tamaño pequeño del municipio en el caso de las entidades locales menores, razones por las que se estima cumplido –hasta el momento– el objetivo municipal en materia de vivienda.*

**d)** *por otra parte, las NUM incluyen una serie de áreas de planeamiento asumido de desarrollo iniciado pero sin culminar, denominadas PAS-SC, para las que se asume la*

*ordenación establecida por el instrumento de planeamiento de desarrollo, si bien se contemplan algunas particularidades:*

*.-En relación con el PAS-SC-1 "Conjunto Histórico", se incluye, en aras de clarificar lo ya establecido por el PEPRIMUC, el uso pormenorizado Equipamiento al que se adscribe el edificio situado en el Paseo de San Francisco nº7 y su vinculación al uso turístico y hotelero.*

*.- En cuanto al sector PAS-SC-7 "San Francisco", el presente documento incluye como determinación general el incremento del número de viviendas previsto en el Plan Especial de Protección de San Francisco para la unidad de ejecución de El Soto, sin aumentar la edificabilidad ni la tipología prevista, hasta alcanzar un máximo de 96 viviendas.*

*Se ampara este cambio en el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que posibilita las modificaciones por las que se aumente el número de viviendas, sin el incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, cuando nos encontremos en un Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural – como es el presente caso – , se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto , y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.*

*Los cambios sociales producidos en el transcurso de estos 20 años, desde 1.988 en que tuvo lugar la aprobación del P.E.P. hasta la actualidad, aconsejan la adaptación de la ordenación detallada en aquellos parámetros en los que tiene su repercusión; de hecho, la transformación del número de miembros de la unidad familiar – que en la mayoría de los casos se ha reducido, aunque en otros haya aumentado – tiene su más inmediata consecuencia en la variedad de oferta en el tamaño de las viviendas en estos momentos, lo que posibilita una elección adecuada no sólo en función de las necesidades personales sino también de las económicas. Los factores demográficos (descenso de la natalidad...), familiares (nuevos modelos familiares como las de carácter monoparental...) y económicos (crisis económica, aumento en los tipos de interés que repercuten en las hipotecas de las viviendas...) son de vital importancia.*

*La construcción de viviendas con superficies adaptadas a las necesidades actuales favorece manifiestamente el interés público, por generar ciudades y entornos sostenibles, pues estas viviendas reducen claramente el consumo de servicios urbanos y abaratan su coste para el municipio. Son, pues, estas circunstancias vinculadas al desarrollo territorial y urbano sostenible las que también constituyen un objetivo general de la actividad urbanística pública como se desprende del artículo 5.3. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.*

*Estas nuevas preferencias de la población por las circunstancias citadas conducen a que ahora, este Ayuntamiento, desde el cumplimiento de los objetivos propios de una correcta política pública, autorice esta modificación que implica la puesta a disposición de la sociedad de aquellos instrumentos que, en cada caso, permitan una mejor adaptación entre la oferta y la demanda tipológica de vivienda. Asimismo, la aceptación de esta nueva demanda social se enmarcaría en la exigencia prevista por la normativa vigente de que los responsables de la política urbanística ejerzan sus funciones en esta materia "con*

*capacidad para hacer frente a los cambios sociales”, realidad ésta incluida entre los objetivos generales de la actividad urbanística pública del citado artículo 5.3 del RUCyL.*

*.– En relación con el sector PAS–SC–8 “Cordel de Aldeonsancho”, el presente documento mantiene el Plan Especial con su delimitación original, puesto que se pretende el mantenimiento del carácter lineal y unitario que el anterior planeamiento general otorgó a dicho planeamiento de desarrollo, puesto que los objetivos que impulsaron su creación no han sido culminados en modo alguno. Asimismo, contiene la actualización de la información gráfica recogiendo las áreas ya obtenidas y urbanizadas. En cuanto a la gestión urbanística, será el documento de ordenación detallada que se redacte el que determine los mecanismos de obtención del suelo de propiedad no municipal.*

*e) por último, en relación con las unidades de actuación de desarrollo iniciado, las presentes NUM recogen una serie de sectores denominados UADI, que se corresponden literalmente y en todos los casos con las Unidades de Ejecución previstas por las NN.SS..*

**B.1.3.** En el apartado 4.3. del Título II de la Memoria vinculante se explica la sectorización propuesta por las NUM para el suelo urbanizable, haciendo especial hincapié en las novedades introducidas con respecto a la ordenación prevista por las NN.SS., que son las siguientes:

- .– la justificación de la ampliación de la delimitación del sector SUR–3 “Carretera de Olmedo”;*
- .– la justificación de la delimitación de los sectores SUR–9 “Camino de los Estribos 1” y SUR–10 “Camino de los Estribos 2”;*
- .– la justificación de la imposición de determinadas condiciones en relación con el uso predominante del sector SUR–12 “Carretera de Segovia”.*
- .– la justificación de la delimitación del sector SUR–13 “El Santillo”, así como la referencia a la situación de la central de biomasa, que ahora queda fuera del sector.*
- .– la justificación de la delimitación del sector SUR–14 “Cañada de la Reina”.*

Dicho apartado pasará a tener la siguiente redacción:

***4.3. Justificación del artículo 10.1.a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, con los correspondientes de la nueva normativa urbanística regional.***

*La reciente legislación urbanística autonómica recoge las modificaciones correspondientes a los nuevos criterios de clasificación del suelo. Así pues, desaparece la distinción entre delimitado y no delimitado para el suelo urbanizable, definiéndose en los artículos 13 de la LUCyL y 27 del RUCyL los criterios de clasificación del suelo urbanizable de acuerdo con lo dispuesto en la normativa estatal del suelo. En cuanto al suelo rústico, obtiene, en cierta medida, un carácter residual, dado que fuera de los casos de terrenos que han de ser protegidos del proceso de urbanización según los criterios definidos en los artículos 15 de la LUCyL y 30 del RUCyL, también se clasificarán como tal los terrenos que no se clasifiquen como urbano o urbanizable.*

*Por lo tanto, en este apartado se justificará la clasificación como suelo urbanizable de los sectores SUR propuestos en las presentes NUM.*

*De los sectores de suelo urbanizable que se plantean en las presentes Normas Urbanísticas Municipales, tan sólo uno carece de reflejo en el planeamiento que se pretende derogar.*

*Efectivamente, es el sector denominado SUR-14 "Cañada de la Reina", el único que surge sobre suelo clasificado en su totalidad con anterioridad como Rústico. La clasificación del suelo como suelo urbanizable está amparada por el artículo 27 del RUCyL, puesto que se cumplen simultáneamente las dos condiciones establecidas por dicho artículo:*

*a) Su transformación en suelo urbano está justificada por la necesidad de dotar de un área de suelo complementaria para la ampliación de la actividad industrial de la empresa Aserraderos de Cuéllar, actualmente enclavada en una de las parcelas resultantes del desarrollo del PAS-C-13 "El Pelayo" y sobre una superficie de 4 hectáreas ocupada legalmente que mantiene la empresa dentro del antiguo M.U.P nº 10. Es precisamente esa última área la que ahora se clasifica como suelo urbanizable.*

*b) Se trata de un sector con uso predominante industrial en el que los usos compatibles no industriales no superan el 20% de la edificabilidad permitida.*

*Por otra parte, las posibilidades de ampliación de la empresa pasan por el incremento de la superficie industrial disponible, condición que ya fue considerada por la Consejería de Medio Ambiente para el expediente de descatalogación y permuta de la superficie del ahora propuesto Sector. Es este un aspecto fundamental, a través del cual se articula la justificación de la decisión de la clasificación del sector como suelo urbanizable de uso industrial.*

*Asimismo, se debe tener en cuenta que los pinares de todo el entorno comarcal han estado y están condicionados por su aprovechamiento económico, siendo difícilmente previsible su mantenimiento fuera de este contexto. Así, la clasificación del sector como urbanizable presenta una justificación socioeconómica y ambiental justa y suficiente.*

*En relación con las afecciones e impactos que el desarrollo del sector genera, en el Informe de Sostenibilidad Ambiental de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar (en adelante ISA), se incluyen las medidas de prevención en el programa de seguimiento ambiental y se realizan una serie de propuestas tendentes a la mejora de la sostenibilidad del planeamiento de desarrollo y a atenuar sus efectos ambientalmente negativos.*

*En relación con el sector SUR-14 "Cañada de la Reina", el ISA propone como medidas específicas generales para su desarrollo las siguientes:*

*1. En la ficha del Sector se debe señalar como uso exclusivo el industrial forestal, quedando prohibido cualquier otro tipo de uso en la parcela resultante lucrativa de titularidad privada.*

*2. La parcela resultante industrial propiedad de la empresa será única y tendrá el carácter de no segregable.*

*Ésta condición permanecerá por un plazo de 10 años desde que el suelo alcance la condición de solar.*

*3. Cualquier modificación de las condiciones anteriores deberá ser sometida a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.*

*Por último, el mismo ISA propone otra serie de medidas particulares en relación con otras cuestiones que a continuación se enumeran:*

- 1. La prevención contra incendios*
- 2. La protección de las aguas*
- 3. La protección de la vegetación*
- 4. La protección de la fauna*

*En segundo lugar, se plantean modificaciones en tres sectores, variando su delimitación para ampliarla sensiblemente.*

*El sector SUR-13 "El Santillo" crece en función de una mejor estrategia de conexión de las infraestructuras viarias de carácter comarcal, que se plasma en la posibilidad de unión entre el nudo sur - CL-601 y C-112 - y la carretera de Arévalo, planteándose la futura conexión Sureste que podría prolongarse y enlazar en un futuro con la carretera de Olmedo, vinculada al posible desarrollo del Plan Regional previsto por la Junta de Castilla y León en ejecución del Programa Regional de Actuaciones de Urbanización.*

*La conveniencia de esta ampliación deriva de las evidentes ventajas de la nueva ordenación indicativa propuesta, que conlleva una mejora de las condiciones de relación del ámbito con los ámbitos colindantes, estableciéndose la tan demandada conexión entre las carreteras de Cantalejo y de Arévalo, así como una mejora de la trama urbana y de las condiciones de aprovechamiento del suelo residencial, una mayor racionalidad en las reservas dotacionales, y una menor repercusión del trazado viario.*

*Asimismo, la ordenación propuesta propiciará la creación de una gran zona de equipamiento de alta representatividad, ubicada en el área anterior del sector, completando los equipamientos ya existentes -Convento de Santa Clara e Instalaciones Deportivas Municipales-, que se completará con la creación de otros focos más pequeños integrados en la nueva trama proyectada.*

*Por último, se excluye del sector el área funcional de infraestructuras estratégicas, donde se sitúan las instalaciones de la Central de biomasa y punto limpio, y donde se pretenden ubicar otras instalaciones municipales, creándose a tal efecto un nuevo sector de suelo urbano no consolidado (SU-NC-6 "Área Funcional") íntegramente vinculado al uso Equipamiento.*

*El sector SUR-5 "Camino Hondo", que se amplía asumiendo la parte del suelo clasificado como rústico e incluida en el recinto del Conjunto Histórico. Con grandes zonas vinculadas a los espacios libres públicos que conforman el área de protección a las vistas del Castillo Palacio, el sector aumenta significativamente, tanto para ponderar las cesiones que se le impone como para posibilitar la conexión del actual suelo urbanizable con el área del futuro Plan Regional citado anteriormente.*

*Y, además, el sector SUR-3 "Carretera de Olmedo" amplía su superficie para incorporar los terrenos situados entre el sector y la carretera de circunvalación, vinculada esta nueva delimitación a la relación del ámbito con las áreas colindantes, suponiendo un incremento de las previsiones de suelo industrial en esa zona acorde con la demanda existente y consolidando de esta forma la zona Noroeste como foco productivo de la villa.*

*Por otra parte, se delimitan dos nuevos sectores a partir del ya delimitado en las NN.SS. "Camino de los Estribos". Se trata de los sectores SUR-9 y SUR-10, cuya delimitación cumple con cuantos requisitos es posible observar de los recogidos por el artículo 86.1 del RUCyL. Así, resulta evidente que la ordenación es heredera del antiguo Sector Camino de los Estribos de las NN.SS. de 1996, manteniéndose el uso predominante residencial y pormenorizándose para el SUR-9 (el pequeño) con vivienda unifamiliar en hilera por su envergadura y, fundamentalmente, por su colindancia con el conjunto edificado de la misma tipología que conforma la antigua unidad de ejecución nº 45.*

*Por el contrario, el SUR-10 (el más grande) se abre a un uso pormenorizado de vivienda aislada y pareada, en un intento de relacionar la disminución de la intensidad del uso del suelo con el aumento de la distancia al borde este del suelo urbano.*

*Asimismo, señalar que un factor clave en la delimitación de los sectores ha sido la división por fincas completas para facilitar una gestión urbanística que ha estado paralizada desde la aprobación del planeamiento general de 1996.*

*Por último, en relación con el sector SUR-12 "Carretera de Segovia", vinculado al uso predominante industrial, se introduce como condición que este uso no suponga un aprovechamiento real mayor del 50% del total, asumiendo los usos compatibles propuestos -Comercio y Servicios en categoría 1ª, Oficinas en categoría 1ª y Espectáculos y Reunión en categoría 1ª- el resto del aprovechamiento permitido para el sector. Esta condición se fundamenta en la estratégica situación del sector en relación con tanto con los accesos al municipio, así como en la demanda declarada de este tipo de usos vinculados al sector productivo, consolidado en la margen derecha de la Avenida de Segovia desde el Sector SU-NC-Carretera de Segovia (donde se ubican actualmente la estación de servicio y el antiguo hostel "Santa Clara"), hasta el sector PAS-SC "Carretera de Cantalejo".*

...

**B.1.4.** En el apartado 1.4. del Título III de la Memoria Vinculante, se incluye la explicación de las modificaciones introducidas en la ordenación detallada de determinados sectores vinculados a las áreas de planeamiento asumido de desarrollo culminado (PAS-C). El texto modificado pasa a tener la siguiente redacción:

**1.4. Las Áreas de Planeamiento Asumido de Desarrollo Culminado (PAS-C)**

*Resultan, a todos los efectos, ámbitos de suelo urbano consolidado. Las presentes N.U.M. asumen las determinaciones de ordenación detallada del instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado en su día, considerándose incorporado a todos los efectos en el presente documento.*

*No obstante, se incluyen algunas particularidades en los ámbitos que a continuación se explicitan:*

**a)** *En relación con el PAS-C-3 "Piedras Granjales", se introducen las siguientes particularidades:*

*.- en cumplimiento del Convenio Urbanístico suscrito por el Ayuntamiento de Cuéllar y la mercantil Centro de Mayores Valdehuertos, S.L., se incluyen las condiciones para la parte de la zona verde de uso público situada al suroeste del equipamiento asistencial, el cambio de calificación jurídica de la superficie afectada de uso y dominio público a patrimonial, y el cambio de clasificación, de suelo rústico a urbano consolidado, de la franja de suelo situada al oeste de la parcela original donde se ha ejecutado el muro de hormigón armado, afecto inexcusablemente al mismo destino que la parcela original.*

*.- se establece el Título VII de la normativa de las NUM como el régimen general urbanístico del suelo aplicable al ámbito, así como las condiciones generales de la edificabilidad y de la edificación.*

*.- se remiten las condiciones de uso, condiciones relativas a la edificabilidad y a la edificación no especificadas en las ordenanzas del Plan Parcial, a las siguientes ordenanzas de las NUM:*

*- ORDENANZA RESIDENCIAL EXTENSIVA-GRADO 2 (RE-2): ORDENANZA RESIDENCIAL ABIERTA EN TRES PLANTAS (R3)*

*- ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA, GRADO 1-C: ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (R1)*

***b)** En relación con el PAS-C-8 "Camino de Santa Clara", se incluye la modificación de la determinación de ordenación detallada relativa a la altura máxima de la tipología de vivienda unifamiliar, que pasa de 6,50m a 7,50m, en concordancia con la modificación de la altura realizada en las ordenanzas correspondientes a vivienda unifamiliar de las presentes NUM a cuyos usos se asimilan los usos admisibles para dicho sector.*

...

Por último, se incluye, en la tabla resumen correspondiente, la superficie de los sectores PAS-C.

**B.1.5.** En el apartado 2.1. del Título III de la Memoria Vinculante, se incluye expresamente la declaración como Fuera de Ordenación de las instalaciones y edificaciones vinculadas la Subestación de FENOSA situadas en la calle del Polideportivo, sobre la parcela de referencia catastral 06364-01. Esta modificación se traslada asimismo sobre los planos de ordenación correspondientes.

**B.1.6.** El apartado 4.2. del Título III de la Memoria Vinculante incluye la explicación de los criterios seguidos para la delimitación de las actuaciones aisladas de normalización, así como las particularidades de algunas de ellas, quedando redactado como sigue:

#### **4.2. Determinación**

*Si bien el Ayuntamiento podrá, en todo momento, acordar la delimitación de Unidades de Normalización para la ejecución de Actuaciones Aisladas, las presentes N.U.M. establecen algunas de estas unidades.*

*La AA-N-1 se corresponde con la antigua UE-57, y su gestión como actuación aislada de normalización se vincula al uso predominante Equipamiento General.*

*En cuanto a la AA-N-2, su desarrollo se vincula con la necesidad de ampliación de la desembocadura del Camino del Terrero en la Avenida Camilo José Cela.*

*Por último, la creación de la AA-N-3 obedece a la necesidad de obtención de la superficie destinada a viario público que incluye una pequeña superficie de zona verde integrada en el vial, que configurará la conexión entre la carretera de Arévalo y la Plaza de las Piscinas.*

...

**B.1.7.** En el apartado 5.2. del Título III de la Memoria Vinculante, se incluye la explicación de los criterios seguidos para la delimitación de las actuaciones aisladas de urbanización, así como las particularidades de algunas de ellas. Dicho apartado pasaría a tener la siguiente redacción:

**5.2. Determinación**

*Si bien el Ayuntamiento podrá, en todo momento, acordar la delimitación de Unidades de Urbanización para la ejecución de actuaciones aisladas, las presentes N.U.M. establecen algunas de estas unidades.*

*Las Unidades delimitadas coinciden en su mayoría con las antiguas unidades de ejecución uniparcelarias previstas por las anteriores NN.SS. No obstante, se crean algunas Unidades nuevas que a continuación se explicitan.*

*La ampliación de la anchura de la calle de Perú origina la creación de las unidades A.A.U.-29, A.A.U.-30, A.A.U.31, A.A.U.-32, A.A.U.33 y A.A.U.-34.*

*La A.A.U.-48 surge de la necesidad de culminar el proceso de apertura de la nueva calle situada entre las calles Las Candelas y Ramón Montalvillo.*

*En la margen derecha de la antigua carretera de Valladolid se delimitan las unidades A.A.U.-119, A.A.U.-120, A.A.U.-121, A.A.U.-122, A.A.U.-123, A.A.U.-124 y A.A.U.-125, que permitirán la consecución de la urbanización prevista en ese entorno.*

*La antigua UE-160 se desdobra en dos unidades, coincidiendo con la división de la propiedad, y pasando a formar las unidades A.A.U.-104 Y A.A.U.-104 BIS.*

*En la Entidad Local Menor de Chatún se delimitan dos unidades de urbanización, la A.A.U.-CH1, mediante la que se regulariza a alineación en una parte de la calle Gomezserracín, y la A.A.U.-CH2 para la obtención del vial de nueva apertura perpendicular a la calle San Benito.*

*Por último, en la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar, se delimitan otras dos unidades de urbanización, la A.A.U.-AR1 y la A.A.U.-AR2, para la regularización de las alineaciones en el entorno de la calle Valladolid y en la calle Descampados respectivamente.*

...

**B.1.8.** En el apartado 6.2. del Título III de la Memoria Vinculante, se incorpora la explicación de los criterios seguidos para la delimitación de las actuaciones aisladas de expropiación, así como sus particularidades, quedando redactado de la siguiente manera:

**6.2. Determinación**

*Si bien el Ayuntamiento podrá, en todo momento, acordar la delimitación de Unidades de Expropiación para la ejecución de las citadas actuaciones aisladas mediante un Proyecto de Expropiación, las presentes N.U.M. establecen algunas de estas unidades.*

*Se delimitan en el núcleo de Cuéllar dos Unidades de Expropiación, que obedecen, en ambos casos a la obtención de determinados espacios vinculados al sistema de espacios libres públicos.*

...

**B.2. Modificaciones realizadas en el documento DN-PO. Planos de ordenación y el documento DN-NU. Fichas Particulares, relativas a los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable**

**B.2.1.** En relación con el sector SUR-13 “El Santillo”, se modifica su delimitación y superficie, y así se refleja tanto en los planos de ordenación PO-2.11, 2.12, 2.13, 2.14 y 2.15, como en la ficha particular del sector, así como en el plano de ordenación PO-1, correspondiente a la clasificación del suelo.

Por último, se incluye una ordenación indicativa de dicho sector en los planos de ordenación.

**B.2.2.** En relación con los sectores SUNC-5 Y 6 previstos por el documento de aprobación inicial de las NUM, y en base a los estudios realizados para su desarrollo, vinculados asimismo al estudio del adyacente sector SUR-13 “El Santillo”, se propone la delimitación de un nuevo sector formado por la suma de los anteriores SU-NC-5 (“Carretera de Segovia 02”) y SU-NC-6 (“Carretera de Segovia 03”), así como nuevas determinaciones de ordenación general y detallada acordes con la nueva legislación urbanística regional.

El nuevo sector pasará a denominarse SU-NC-5 “Santa Clara Sur”, y así se refleja tanto en los planos de ordenación como en la ficha particular incorporada a las NUM.

**B.2.3.** Por otra parte, se recupera el Área Funcional de Infraestructuras Estratégicas, delimitándose un nuevo SU-NC-6 “Área Funcional”, cuyas condiciones de desarrollo se incluyen en la ficha particular del sector.

**B.2.4.** La nueva delimitación de los sectores SUR-13 “El Santillo” y SU-NC-5 “Santa Clara Sur” incide, asimismo, en la delimitación de los siguientes ámbitos:

.- AAU-111, que pasa a tener una superficie de 1.139,25m<sup>2</sup>

.- AAU-114, con una superficie de 1.625,60 m<sup>2</sup>

.- AAU-116, que tendrá una superficie de 5.956,20 m<sup>2</sup>.

**B.2.5.** Por último, se incorpora una nueva ordenación viaria para el nudo entre las carreteras de Segovia y Cantalejo, y para ambos márgenes de la carretera de Segovia.

Las transformaciones anteriores suponen la modificación de los Planos de Ordenación PO-1.0, PO-1.3, PO-1.4, PO-2.13 y PO-2.14, de las fichas particulares de los sectores SUR-13, SU-NC-5 y SU-NC-6 y de las tablas correspondientes a las Actuaciones Aisladas de Urbanización en la Memoria Vinculante.

**B.2.6.** En los planos de ordenación PO-2.4 y PO-2.5, se incluye la urbanización recientemente ejecutada en el entorno de la Carretera de Valladolid.

**B.2.7.** En el mismo entorno de la carretera de Valladolid, se delimitan siete nuevas actuaciones aisladas de urbanización: AA-U 119, 120, 121, 122, 123, 124 y 125, cuya superficie es la que se refleja a continuación:

AA.U.-119	26.815,70 m2
AA.U.-120	474,60 m2
AA.U.-121	249,20 m2
AA.U.-122	2.547,60 m2
AA.U.-123	451,50 m2
AA.U.-124	1.024,05 m2
AA.U.-125	1.155,90 m2

Estas modificaciones se reflejan en el plano de ordenación PO-2.5, así como en las tablas correspondientes de la Memoria Vinculante.

**B.2.8.** En la ficha particular del PAS-SC-1 se incluye la siguiente modificación puntual:

*EL INMUEBLE SITUADO EN EL PASEO DE SAN FRANCISCO N°7, INCLUIDO EN EL CATÁLOGO DEL PEPRIMUC CON EL NÚMERO 16a, SE ADSCRIBE AL USO PORMENORIZADO EQUIPAMIENTO Y ESTARÁ VINCULADO, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LA MEMORIA, APARTADO V. RECUPERACIÓN DE MONUMENTOS Y EDIFICIOS EN ORDEN A LA REVITALIZACIÓN DE USO DEL CONJUNTO HISTÓRICO, AL USO TURÍSTICO Y HOTELERO.*

**B.2.9.** Se mantiene la obligación de redactar un Estudio de Detalle para los ámbitos adscritos a las actuaciones aisladas de urbanización AAU- Calle de Valdihuertos n° 1 y AA-U- Calle de Valdihuertos n°2, que se materializa como condición Especial E35 y se recoge en el artículo 09.162.bis que tiene la siguiente redacción:

***Artículo 09.165. Condición especial E35. Obligación de redactar un Estudio de Detalle.***

***(AAU- Calle de Valdihuertos n° 1 y AA-U- Calle de Valdihuertos n°2, y parcela catastral 09387-19)***

***Obligación de redactar un Estudio de Detalle que acredite la relación respetuosa con la topografía existente.***

**B.2.10.** En las fichas particulares de los sectores SUR-11, SUR-12 y SUR-13 (Camino de Valdeolmos, Carretera de Segovia y El Santillo respectivamente) dada la posible presencia de la especie *Centaurea alpina*, catalogada "De atención preferente" según el Decreto 63/2007, de 14 de junio en el que se crea el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León, se incluye la siguiente condición:

***EL PLAN PARCIAL QUE SE REDACTE CONTENDRÁ UN ESTUDIO DETALLADO DE LA PRESENCIA Y ÁREA DE DISTRIBUCIÓN DE LA CENTAURA ALPINA, A LOS EFECTOS DE ADOPTAR, EN SU CASO, LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA SU PROTECCIÓN.***

**B.2.11.** Se modifica la calificación de la parcela catastral 09387-19, situada en el número 81 de la Avenida Camilo José Cela, de Equipamiento General a Residencial, afecta a la ordenanza R4, Residencial Colectiva Abierta en Cuatro Plantas, y a las condiciones especiales E-12, E-18 y E-35,

reguladas respectivamente por los artículos 09.142, 09.148 y 09.165. Asimismo, se establece la alineación obligatoria a la Avenida Camilo José Cela.

**B.2.12.** En relación con los espacios libres públicos, se elimina la calificación como tal de aquellas zonas que por su superficie y morfología no cumplen los estándares mínimos establecidos por la legislación, pasando a formar zonas ajardinadas incluidas en el viario público. La modificación se realiza en los siguientes ámbitos:

- .– Esquina C/ Modesto Fraile, junto a la parcela catastral 03464-05;
- .– Esquina C/ Modesto Fraile con C/ Pesquera;
- .– Isletas junto a Plaza de las Piscinas;
- .– Franjas en la calle Botiller;

**B.2.13.** Se crea una nueva actuación aislada de urbanización, la AA-U-91, sobre la parcela de equipamiento resultante del desarrollo del PAS-SC-6 –anterior PERI Carretera de Arévalo–, que posibilite la mejora de la acera existente. La superficie de la AA-U-91 es de 2.200,40m<sup>2</sup>, y así se refleja en el apartado correspondiente de la Memoria Vinculante.

**B.2.14.** En relación con la AA-U-104, situada sobre la parcela de referencia catastral 10358-02, se parte en dos actuaciones independientes, respondiendo a la división de la propiedad, una con frente a la Carretera de Segovia y otra con frente al camino de Valdeolmos. De esta forma, se configuran la AA-U-104 y la AA-U-104 bis, con las siguientes superficies:

	2.363,80
AA.U.-104	m <sup>2</sup>
	1.181,75
AA.U.-104 bis	m <sup>2</sup>

La modificación se refleja en el plano de ordenación PO-2.12 y en las tablas correspondientes de la Memoria Vinculante.

**B.2.15.** Se impone la condición Especial E20 a la parcela de referencia catastral 02434-02, para posibilitar la ampliación del Ayuntamiento. Esta modificación se refleja en el plano de ordenación PO-2.10.

**B.2.16.** En relación con el Sector SUR-8 “Valdesanjuan”, se incorpora la ordenación indicativa en el plano de ordenación PO-2.7, acorde con las disposiciones de la normativa urbanística regional, y se incluyen las siguientes condiciones en la ficha particular:

- 1) EN RELACIÓN CON LA RESERVA DE SUELO PARA VIARIO, SE ESTABLECE CON CARÁCTER VINCULANTE LA AMPLIACIÓN DE LA CARRETERA DE PEÑAFIEL.*
- 2) EN RELACIÓN CON LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, SE UBICARÁN PREFERENTEMENTE EN EL LÍMITE CON LA PARCELA RESULTANTE VINCULADA AL USO INDUSTRIAL, A LO LARGO DEL LINDERO SUR, ENTRE LAS PARCELAS RESIDENCIALES Y JUNTO AL LÍMITE CON EL SECTOR PAS-SC-4.*

*3) EN RELACIÓN CON LA RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS, CON CARÁCTER ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE, SE ESTABLECEN LOS SIGUIENTES CRITERIOS:*

*A. UBICACIÓN PREFERENTE: JUNTO A LA ZONA VERDE QUE LIMITA CON LA PARCELA INDUSTRIAL*

*B. DIMENSIONAMIENTO: LA RESERVA SE ADAPTARÁ A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 128 DEL RUCyL*

**B.2.17.** En relación con el Sector SUR-7 “Los Colmenares”, se incorpora la ordenación indicativa en el plano de ordenación PO-2.7, acorde con las disposiciones de la normativa urbanística regional, se incluye la alineación obligatoria a la carretera de Peñafiel, y se incluyen las siguientes condiciones en la ficha particular:

*1) EN RELACIÓN CON LA RESERVA DE SUELO PARA VIARIO, SE ESTABLECE CON CARÁCTER VINCULANTE LA AMPLIACIÓN DE LA CARRETERA DE PEÑAFIEL.*

*2) EN RELACIÓN CON LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, SE UBICARÁN PREFERENTEMENTE A LO LARGO DEL LINDERO NORTE DEL SECTOR, ENTRE LAS PARCELAS RESIDENCIALES Y JUNTO AL LÍMITE DEL SUELO RÚSTICO.*

*3) EN RELACIÓN CON LA RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS, CON CARÁCTER ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE, SE ESTABLECEN LOS SIGUIENTES CRITERIOS:*

*A. UBICACIÓN PREFERENTE: JUNTO A LA ZONA VERDE QUE LIMITA CON EL SUELO RÚSTICO*

*B. DIMENSIONAMIENTO: LA RESERVA SE ADAPTARÁ A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 128 DEL RUCyL*

**B.2.18.** En relación con el sector SUR-14 “Cañada de la Reina”, se propone la introducción de las siguientes modificaciones en las NUM, que se trasladarán sobre los planos de ordenación y la ficha particular del sector:

.- Modificación de la delimitación del ámbito del SUR-14, que pasa a tener una superficie de 40.000,00 m<sup>2</sup>, que se corresponde con la superficie legalmente ocupada por las instalaciones actuales de la empresa “Aserraderos de Cuéllar” sobre el antiguo MUP nº 10.

.- Clasificación de las restantes 22 Has como SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL.

.- Se suprime el Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Cuéllar y Aserraderos de Cuéllar, S.A. del documento de las Normas Urbanísticas Municipales y se eliminan las condiciones derivadas del mismo en la ficha particular del sector.

.- Introducción como condición obligatoria en la ficha de desarrollo del sector, la vinculación del uso industrial a la actividad forestal.

.- Introducción como condición obligatoria en la ficha de desarrollo del sector, para la parcela resultante industrial de propiedad privada la condición de única y no segregable por un plazo de 10 años desde que el suelo alcance la condición de solar;

.- Reserva de Espacios Libres Públicos y Equipamientos adaptada a lo previsto en el artículo 128 del RUCyL;

.- Vinculación de la parcela resultante lucrativa a la ordenanza Gran Industria.

- .- Aplicación de las medidas particulares en relación a la prevención contra incendios, la protección de las aguas, la protección de la vegetación y la protección de la fauna incluidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental de las NUM.
- .- Introducción como condición inexcusable en la ficha de desarrollo del sector, la obligación de redactar un Estudio Arqueológico que se incluirá en el Plan Parcial que se redacte.

**B.2.19.** En el plano de ordenación PO-2.25 correspondiente a la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar, se realizan las siguientes modificaciones:

- .- se incluyen las modificaciones oportunas en las parcelas resultantes del desarrollo de la UADI-2 (antigua UA2) para reflejar las expropiaciones llevadas a cabo para la ampliación de la carretera de Chañe.
- .- se modifica la alineación de la manzana 52673 hacia la carretera de Chañe;
- .- se modifica la alineación de la manzana 56704 hacia la carretera de Sanchonuevo, y se incluye la alineación obligatoria en esa manzana;
- .- se modifica la alineación de la manzana 53675 en calle Escuelas Viejas, para adecuarse a la realidad;
- .- se modifica la alineación de la manzana 53687 hacia la calle del Parque para su adecuación a la realidad.

**B.2.20.** En el plano de ordenación PO-2.28, correspondiente a la Entidad Local Menor de Chatún, se modifica la delimitación del suelo urbano para incluir las pistas deportivas existentes sobre la parcela 5035 del polígono 302, y se incluye su calificación como Equipamiento Deportivo.

### **B.3. Modificaciones realizadas en el Catálogo Arquitectónico**

**B.3.1.** En la ficha nº 6 del Catálogo Arquitectónico, correspondiente al edificio de las Tenerías, se incluyen como usos permitidos los siguientes:

*USOS PERMITIDOS: COLECTIVO GENERAL Y LOS SIGUIENTES AL SERVICIO DE LA ACTIVIDAD PRINCIPAL: COMERCIO Y SERVICIOS, OFICINAS, HOSTELERÍA, Y ESPECTÁCULO Y REUNIÓN*

**B.3.2.** Se propone la inclusión en el Catálogo del inmueble situado en la Calle Segovia nº16 de Campo de Cuéllar, sobre la parcela catastral 58443-07.

### **B.4. Modificaciones realizadas en la normativa urbanística**

**B.4.1.** En relación con el Título III, que establece el Régimen del suelo urbano y urbanizable, se incluyen las siguientes modificaciones:

Se modifica la redacción del apartado 1.B del Artículo 03.9. Edificación y urbanización simultáneas, quedando redactado como sigue:

*B. Actuaciones Integradas.*

*La unidad funcional o etapa definirá parte de la unidad de actuación, que constituirá un ámbito territorial directamente utilizable.*

*Han de estar definidas las etapas a efectos de que al terminar la edificación se halle asimismo finalizada la urbanización de dicha unidad, debiendo presentarse compromiso expreso del obligado a urbanizar.*

*En el caso de unidades de actuación de pequeña envergadura la unidad funcional se corresponderá con la totalidad de áreas a urbanizar.*

*Excepcionalmente se podrán fijar varias unidades funcionales con los mismos criterios señalados para la delimitación de etapas en los planes parciales, cuando la entidad y características del ámbito de la actuación lo justificaren en el instrumento de planeamiento correspondiente.*

**B.4.2.** En relación con el régimen del suelo rústico, establecido por el Título IV de la normativa urbanística se proponen modificaciones en los siguientes artículos:

En el **Artículo 04.14** se propone la incorporación de nuevas condiciones de parcela mínima para aquellas parcelas en las que existan usos autorizados, quedando redactado como sigue:

...

**2. Usos existentes.**

*Las parcelas en las que existan usos autorizados que no cumplan las dimensiones mínimas establecidas en estas Normas quedarán exentas de su cumplimiento, pasando a ser parcela mínima en su estado actual.*

Se propone una nueva redacción para el **artículo 04.18**, que contemple las singularidades en las construcciones e instalaciones con autorización existentes en la actualidad, quedando redactado como se refleja a continuación:

**Artículo 04.18. Condiciones particulares para usos del grupo I.**

**1. Usos comprendidos.**

*Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.*

**2. Superficie mínima de los terrenos.**

*La parcela mínima, para el emplazamiento de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a estos usos, en función de la categoría de Suelo Rústico en que se encuentre la parcela, será de:*

*A.- SR-C: 3.000 m<sup>2</sup>.*

*B.- Resto de categorías: 10.000 m<sup>2</sup>*

*C.- No será exigible el requisito de parcela mínima para la construcción de casetas de aperos y para las instalaciones pecuarias a que se refiere el apartado 3.D de este artículo.*

**3. Condiciones particulares.**

*A. El promotor deberá acreditar su condición profesional vinculada a la actividad para la que solicita licencia.*

*B. Salvo en los supuestos excepcionales previstos en las letras C y D siguientes, no podrá autorizarse la estabulación de ganado o el emplazamiento de cualquier tipo de explotación*

*ganadera a una distancia del límite del Suelo Urbano o Urbanizable menor de 500 metros del núcleo principal de Cuéllar y 250 metros de los barrios y Entidades Locales Menores. Las explotaciones porcinas y avícolas distarán al menos 1.000 metros del límite del Suelo Urbano o Urbanizable.*

*C. Siempre que guarden al menos una distancia de 500 metros al límite del suelo urbano y de 200 metros al suelo urbanizable, podrá autorizarse el emplazamiento de instalaciones pecuarias de ganado equino que no superen las 15 plazas.*

*D. Asimismo, podrán excepcionalmente regularizarse en suelo rústico como usos provisionales las instalaciones pecuarias de ganado equino existentes a la entrada en vigor de estas Normas, siempre que la instalación no supere las 4 plazas, guarde una distancia al límite del suelo urbano o del suelo urbanizable residencial superior a 100 metros y quede acreditado en el expediente que no se causa grave impacto visual o de otro tipo, perjudicial para el entorno. Estos usos provisionales habrán cesar con demolición de las obras vinculadas a los mismos, sin indemnización alguna, cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. Las condiciones indicadas deberán ser expresamente aceptadas por los solicitantes con carácter previo a la concesión de la autorización y hacerse constar en el Registro de la Propiedad.*

*E. Toda instalación para estabulación ganadera requerirá proyecto, o memoria descriptiva en su caso, suscrito por facultativo competente y con el correspondiente visado colegial. Se establece como obligatoria la construcción de fosa de purines o estercolero, de base igualmente impermeable, según el tipo de eliminación de residuos que se utilice, salvo que el proyecto justifique convenientemente la adecuación de cualquier otra solución que pueda plantearse.*

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

*G. Para que puedan ser autorizadas las construcciones deberán estar ubicadas a una distancia mínima de 100 metros de cualquier otra edificación existente. Se entenderá cumplida dicha condición cuando trazando círculos de 100 metros de radio con centro en todo punto del perímetro exterior de la futura edificación se dé la circunstancia de que en ninguno de ellos queda incluida edificación alguna.*

*H. Se podrá autorizar la edificación de vivienda unifamiliar aislada vinculada a las explotaciones de este grupo siempre que se cumplan las siguientes condiciones:*

*a) Deberá presentarse una memoria de viabilidad de la actividad.*

*b) El solicitante deberá comprometerse, como condición previa a la obtención de la licencia urbanística, a vincular la vivienda a la explotación, haciendo constar esta vinculación en el Registro de la Propiedad.*

*c) La superficie construida máxima será de 230 m<sup>2</sup>.*

*d) La implantación de la vivienda observará las condiciones destinadas a impedir la formación de un núcleo de población que se regulan en el artículo 04.24 de las presentes Normas.*

*e) Para el otorgamiento de la licencia urbanística será necesario en estos supuestos la previa autorización de uso excepcional en suelo rústico de la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia.*

Se propone la modificación de la redacción de los apartados D. del Artículo 04.21. y apartados 2.B.b.3 y 2.C.b.4 del artículo 04.22, que pasan a tener la siguiente redacción:

*Para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos afectados y su entorno, deberá dotarse a la parcela de 1 árbol por cada 12m<sup>2</sup> 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.*

...

*Por último, se propone la modificación del apartado 2.B.b.6.b del artículo 04.22, que queda redactado de la siguiente manera:*

*b) La adscripción de la actividad a la categoría 4<sup>a</sup> (aunque no esté ubicada en ámbito industrial) y 5<sup>a</sup> del uso básico industrial, definida en la presente Normativa.*

**B.4.3.** En relación con la instalación de ascensores en edificios existentes, se propone la modificación del artículo 07.70 en los siguientes términos:

***Artículo 07.70.Ascensor***

*1. En edificios de vivienda colectiva será exigible la instalación de ascensor cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:*

- a) cuando sea necesario realizar un desplazamiento vertical superior a 5 m., medidos desde la cota de acceso al edificio, para acceder a algún espacio común;*
- b) cuando se superen dos plantas sobre rasante o bajo rasante para el acceso a alguna vivienda;*
- c) cuando el número de viviendas que se encuentren en distinta planta de la de acceso sea igual o superior a diez.*

*2. Cuando se instale un ascensor en un edificio existente con el fin de mejorar sus condiciones de accesibilidad, se respetarán los siguientes criterios y normas básicas:*

*a) El proyecto técnico que se redacte desarrollará la instalación completa del ascensor: obra civil necesaria, (maquinaria, dispositivos de seguridad, sistemas de guiado y control, cuarto de máquinas, adaptación de accesos), y en su caso medidas correctoras en relación con la disposición de huecos y condiciones de salubridad e higiene en los diferentes locales.*

*b) Cuando el ascensor se instale en los patios de las edificaciones, el proyecto técnico contendrá además la siguiente documentación:*

- .- justificación de la imposibilidad de localización del ascensor en otro emplazamiento;*
- .- documentación gráfica sobre los locales y viviendas afectados por la instalación, expresando los usos, superficies útiles y superficies de los huecos de cada estancia vinculada a dicho patio, tanto en su estado inicial como proyectado;*
- .- justificación del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de dichas estancias de acuerdo con la normativa vigente;*

*.- siempre que se justifiquen los extremos anteriores, no serán de aplicación las condiciones de patio de las presentes NUM.*

**B.4.4.** En relación con la gestión de los residuos urbanos, se propone la modificación del artículo 07.99 de forma que la construcción de nuevas viviendas se vincule con la necesidad de un estudio específico para la recogida de basuras y la obligación de instalar islas ecológicas. El artículo modificado tendría la siguiente redacción:

***Artículo 07.99. Basuras***

*1. Cuando se lleve a cabo una promoción de viviendas, el proyecto que se redacte deberá contemplar un Estudio de Específico para la recogida de Basuras que se generen, prestando especial atención a las nuevas tecnologías de recogida que permiten un menor impacto ambiental posible y la optimización de los recursos ya existentes, teniendo en cuenta el sistema de recogida municipal. Dicho estudio deberá recabar la conformidad expresa del Ayuntamiento.*

*En el caso de promociones en suelo urbano consolidado, cuando el número de viviendas sea igual o superior a 12 viviendas, se instalarán islas ecológicas que contengan al menos un contenedor para residuos sólidos urbanos, papel, vidrio y envases.*

*En el caso de promociones en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, se instalarán islas ecológicas en todos los casos.*

*La capacidad y el número de islas ecológicas a instalar se dimensionará en función de las toneladas de basuras estimadas en el Estudio Específico.*

*2. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. Solamente en casos de usos especiales o dotacionales plenamente justificados podrá autorizarse esta clase de instalaciones.*

**B.4.5.** Se propone incluir en las Ordenanzas R5, R6 y R7 la regulación de la altura del vallado lateral y posterior de la parcela. De esta forma, resultan modificados los artículos 09.71, 09.82 y 09.93 del Título IX del documento DN-NU en los siguientes términos:

***Artículo 09.71. Alturas***

...

*2. La altura máxima del vallado lateral o posterior será de 3,00 m.*

***Artículo 09.82. Alturas***

...

*5. La altura máxima del vallado lateral o posterior será de 3,00 m.*

***Artículo 09.93. Alturas***

...

*5. La altura máxima del vallado lateral o posterior será de 3,00 m.*

**B.4.6.** En las Ordenanzas RUHA, R1 y R2, se incluye como uso admisible la Categoría 4ª del uso Garaje- Aparcamiento, por lo que resultan modificados los artículos 09.12, 09.26 y 09.40.

**B.4.7.** Se modifica la redacción del artículo 09.31. en sus apartados 5 y 8, en el primer caso para incorporar como condición la redacción de un Estudio de Detalle en el caso de hileras con fachada a dos calles, y en el segundo para variar las condiciones de implantación de las edificaciones auxiliares no vivideras permitidas por la ordenanza R2, pasando a tener la siguiente redacción:

**Artículo 09.31. Ocupación**

...

**5.** *Se podrán redactar Estudios de Detalle para establecer un retranqueo anterior de 3 m. para hileras de parcelas de longitud mayor o igual de 50 m. y menor del 70% de la longitud de la calle, o cuando la hilera corresponda a toda una calle, y siempre que el retranqueo posterior sea de 5 m. de media en cada parcela. Siempre que se presente un proyecto unitario para una hilera completa y las parcelas posean un fondo menor o igual a 15 m., se podrá establecer un retranqueo anterior de 3 m., en el caso de haberse fijado 3 m. de retranqueo posterior.*

*En cualquier caso, será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle en hileras de cualquier longitud con fachadas opuestas a dos calles.*

...

**8.** *Podrán plantearse edificaciones auxiliares no vivideras separadas de la vivienda o edificación principal, adosadas al lindero posterior total o parcialmente. Poseerán un fondo máximo de 4,00m, una altura máxima de 2,50m, y una altura máxima de cumbrera de 4,00m. Dichas edificaciones no computarán a efectos de edificabilidad ni de ocupación. La posición de dichas edificaciones respetará, en todo caso, las condiciones mínimas establecidas para los patios por la presente normativa.*

**B.4.8.** Se modifica la redacción del apartado 1 del artículo 09.115 para posibilitar la colocación de instalaciones solares en la cubierta en el uso industrial, y el apartado 2, para contemplar las condiciones especiales de ocupación en parcelas en esquina, quedando redactados como sigue:

**Artículo 09.115. Industria aislada.**

**1.** *La parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup> de superficie, tendrá un frente mínimo de 10 m. y forma tal que se pueda inscribir un círculo de 10m de diámetro.*

*Cada una de las parcelas irá asociada de forma unívoca con una industria o instalación de entidad única, no pudiendo compartir dicha parcelación otras implantaciones que no sean de la propia entidad y complementarias al proceso de producción. Son excepción a esta norma las "industrias-nido".*

*En todo caso, podrá autorizarse la implantación en cubierta de instalaciones solares fotovoltaicas u otras instalaciones similares aún cuando no sean de la propia entidad.*

**2.** *La ocupación de parcela por la edificación no sobrepasará el 75% de su superficie edificable. En las parcelas en esquina, cuando el retranqueo obligatorio ocupe ya el 25% de la parcela, se permitirá la formalización de un espacio libre de edificación que cumpla las condiciones mínimas de patio establecidas en la presente normativa.*

...

**B.4.9.** Se modifica la redacción del artículo 09.141. para volver a introducir el texto incluido en las anteriores NN.SS, quedando redactado como sigue:

***Artículo 09.141. Condición Especial E11***

- 1. Fondo edificable máximo 12 m. en plantas sobre rasante a excepción de la planta baja, semisótanos y sótanos, que se fijan en 16 m.*
- 2. No se permiten vuelos en las fachadas interiores.*
- 3. En cuanto al resto de la parcela, solo se permite su uso como jardín privado, no autorizándose ningún tipo de construcción. Cualquier modificación de la cuesta solo se permitirá si recupera la topografía original de la misma, permitiéndose variaciones con respecto a ella que no supongan elementos de contención de altura mayor de 2 m. y resulte siempre de forma ataluzada con un ángulo máximo con respecto a la horizontal de 60° sexagesimales.*

**B.4.10.** Se modifica la redacción del artículo 09.155. Condición Especial E.25. para posibilitar la implantación, en su caso del uso colectivo, quedando redactado de la siguiente manera:

***Artículo 09.155. Condición especial E25. Condición particular en la parcela de referencia catastral 04392-08,09 y 10 (Antiguas Casas de los Maestros de la calle de Andrés Reguera)***  
*En el caso de que se implanten sobre las parcelas total o parcialmente los usos colectivo o espectáculos y reunión, serán de aplicación las siguientes condiciones al conjunto de las parcelas:*

*1. Condiciones generales de la edificabilidad y la edificación:*

*No será de aplicación el coeficiente de edificabilidad en volumen (10.15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)*

*Se permitirá, en este caso, por encima de la altura máxima total la formalización de volúmenes vinculados a las instalaciones u otros requerimientos singulares derivados del uso.*

*2. Edificabilidad*

*Se permite la disposición de un tercer sótano en las parcelas en función del número de plazas de aparcamiento que se estime necesario*

*3. Ocupación*

*Se permite la ampliación del coeficiente de ocupación de la planta baja y de las superiores así como de los fondos edificables que posibiliten la formalización de volúmenes vinculados a las instalaciones u otros requerimientos singulares derivados del uso.*

*4. Alturas*

*Se permitirá, en ese caso, por encima de la altura máxima total la formalización de volúmenes vinculados a las instalaciones u otros requerimientos singulares derivados del uso.*

**B.4.11.** Se modifica la redacción del artículo 09.158. Condición Especial E28, vinculada al Edificio de las Tenerías, de forma que recoja las condiciones establecidas en la ficha del Catálogo, quedando redactado como sigue:

***Artículo 09.158. Condición Especial E28. "Edificio de las Tenerías"***

*1. Cualquier intervención que se realice irá encaminada a preservar la imagen exterior, la implantación del edificio en la parcela y a la puesta en valor del edificio, su entorno y de las instalaciones preindustriales que en su interior se dan cita, así como a potenciar el conocimiento de las condiciones de trabajo, los procesos técnicos y productivos del pasado industrial relacionado con el curtido de pieles.*

*2. Se establecen como uso principal el colectivo general y como permitidos los siguientes al servicio de la actividad principal: comercio y servicios, oficinas, hostelería, y espectáculo y reunión.*

**B.4.12.** Se incluye una nueva condición Especial E.36, vinculada a las parcelas de uso industrial situadas en la margen derecha de la carretera de Segovia, con el objeto de instaurar en la zona actividades compatibles con el uso residencial y la industria limpia.

***Artículo 09.166. Condición especial E36. "Parcelas vinculadas al uso industrial situadas en la margen derecha de la carretera de Segovia"***

*Se permite el uso industrial exclusivamente en las categorías 1ª, 2ª y 3ª en las situaciones 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.*

Esta modificación se incluye asimismo en los planos de ordenación PO-2.12 y 2.14.

**B.4.13.** Se incluye una nueva Condición Especial E.14 vinculada a las parcelas catastrales 97515-04 y 08, situadas en la calle Cristo San Gil, junto al Colegio del mismo nombre, que las exime del cumplimiento de los retranqueos obligatorios final de hilera prescritos por la ordenanza R2, dada la escasa anchura de dichas parcelas.

***Artículo 09.144. Condición especial E14. "Parcelas de referencia catastral 97515-04 y 08"***

*Se eliminan los retranqueos laterales inicial y final de hilera prescritos por la ordenanza R2.*

Esta modificación se incluye asimismo en los planos de ordenación PO-2.2 y 2.5.

**B.4.14.** En la ficha particular del sector PAS-SC-7 "San Francisco", se incluye como determinación de ordenación general el número máximo de viviendas, que queda establecido en 96 viviendas.

**B.4.15.** Se anula el texto original de la Condición Especial E1, incorporándose una nueva redacción que afecta al sector SUR-1 Margen Derecha Carretera de Valladolid, que tiene la siguiente redacción:

***Artículo 09.131. Condición Especial E1 "Sector SUR-1 Margen Derecha Carretera de Valladolid"***

En el caso de que la ejecución de las obras de urbanización de las UADIS colindantes se lleven a cabo antes que las del sector, los propietarios de la parcela sobre la que discurrirá el vial situado al sureste deberán permitir la ocupación del suelo necesario para la ejecución de dicho vial, sin

perjuicio del mantenimiento de los derechos de los propietarios a los efectos del cómputo de dicha superficie como aportada al proceso de equidistribución en el momento en que se realice la reparcelación y de la indemnización que, en su caso, pudiera corresponderles. Los gastos de urbanización de esa parte del vial serán anticipados por el Ayuntamiento, siendo incluidos en la Cuenta de Liquidación del Proyecto de Reparcelación que se derive del sector SUR-1.

**B.4.16.** Se recupera el parámetro de ocupación máxima de la Condición Especial E19 incluida en las anteriores NN.SS, que afectaba a los ámbitos de las antiguas unidades de ejecución nº 53 y 54, con la siguiente redacción:

***Artículo 09.149. Condición Especial E19 "Antiguas UE53 y UE54"***

*Ocupación máxima de suelo: 60%*

**B.4.17.** La Condición Especial E19, que afecta a la parcela de referencia catastral 06742-02 situada en el Sector Piedras Granjales (PAS C-3) pasa a ser la Condición Especial E37 (Artículo 09.137).

**B.4.18.** Se incluye una nueva condición especial para las parcelas destinadas a equipamiento de la UADI-9 (antigua UE-9), que será incluida en los planos de ordenación, y que tendrá la siguiente redacción:

***Artículo 09.138. Condición Especial E38. "Parcelas vinculadas al uso equipamiento situadas en la UADI-9"***

*1. Como documentación complementaria del Proyecto de Ejecución a presentar deberá incorporar un estudio específico sobre la dotación de plazas de aparcamiento necesarias en el interior de la parcela.*

*2. El uso predominante será, inexcusablemente, el de tanatorio, y/o velatorio, y/o crematorio.*

*3. En relación con las condiciones de volumen e higiénicas, buscando la compatibilidad con la ordenación del ámbito en el que se inscribe, serán de aplicación las condiciones morfológicas reflejadas en el artículo 09.115 de la Ordenanza IG. Industrial General, regulada por el Capítulo XII del Título IX de la Normativa vigente.*

*En cualquier caso, la edificación deberá ser aislada, manteniéndose la edificabilidad máxima de 1.00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> sobre parcela neta. Ante la ausencia de espacios dedicados a la producción, la altura máxima será la regulada para las edificaciones auxiliares de administración, promoción, venta, o residencia del vigilante, esto es, 7m.*

**C. Modificaciones derivadas de la estimación de las alegaciones presentadas**

**C.1.** En relación con la estimación parcial de las alegaciones nº 1, 2 y 3, se incluyen las siguientes modificaciones relacionadas con el sector SUR-14 “Cañada de la Reina”, y que se trasladarán sobre los planos de ordenación y la ficha particular del sector:

- .- Modificación de la delimitación del ámbito del SUR-14, que pasa a tener una superficie de 40.000,00 m<sup>2</sup>, que se corresponde con la superficie legalmente ocupada por las instalaciones actuales de la empresa “Aserraderos de Cuéllar” sobre el antiguo MUP nº 10.
- .- Clasificación de las restantes 22 Has como SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL.
- .- Se suprime el Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Cuéllar y Aserraderos de Cuéllar, S.A. del documento de las Normas Urbanísticas Municipales y se eliminan las condiciones derivadas del mismo en la ficha particular del sector.
- .- Introducción como condición obligatoria en la ficha de desarrollo del sector, la vinculación del uso industrial a la actividad forestal.
- .- Introducción como condición obligatoria en la ficha de desarrollo del sector, para la parcela resultante industrial de propiedad privada la condición de única y no segregable por un plazo de 10 años desde que el suelo alcance la condición de solar;
- .- Reserva de Espacios Libres Públicos y Equipamientos adaptada a lo previsto en el artículo 128 del RUCyL;
- .- Vinculación de la parcela resultante lucrativa a la ordenanza Gran Industria.
- .- Aplicación de las medidas particulares en relación a la prevención contra incendios, la protección de las aguas, la protección de la vegetación y la protección de la fauna incluidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental de las NUM.
- .- Introducción como condición inexcusable en la ficha de desarrollo del sector, la obligación de redactar un Estudio Arqueológico que se incluirá en el Plan Parcial que se redacte.

**C.2.** En relación con la estimación de la alegación nº5, se suprime la AAU-3 del plano de ordenación PO- 2.6.

**C.3.** En relación con la alegación nº6, se propone la incorporación de la ordenación indicativa propuesta para el sector SU-NC-4 en el plano de ordenación PO-2.12 y en la ficha particular del sector.

**C.4.** En relación con la estimación de la alegación nº7, se modifica la ordenanza de aplicación sobre la UADI- VALDIHUERTOS Nº5 pasando a constar la ordenanza R3, y así se refleja en el plano de ordenación PO-2.6.

**C.5.** En relación con la estimación de la alegación nº8, se modifican los siguientes documentos:

- .- Plano de ordenación PO-2.6: se modifica la Ordenanza de aplicación a R1 y se incluyen las Condiciones Especiales E-34 y E-32 sobre la parcela 05461-15
- .- Normativa urbanística: se incluye una nueva Condición Especial E-34 para la parcela 05461-15 que tendrá la siguiente redacción:

***Artículo 09.164. Condición Especial E34. Parcela catastral 05461-15 (Modesto Fraile nº18)***  
*Se establece la alineación obligatoria a la calle Modesto Fraile y a la Zona Verde colindante al Oeste de la parcela.*

**C.6.** En relación con la estimación de la alegación nº 9, se modifica el plano de ordenación PO-2.13 donde desaparece la AAU-60 y se crea la nueva AA-N-3, para la obtención de la superficie destinada a viario público que incluye una pequeña superficie de zona verde integrada en el vial.

**C.7.** En relación con la estimación de la alegación nº 10, se modifica el Plano de Ordenación PO-2.28 del suelo urbano de la Entidad Local Menor de Campo de Cuéllar, de forma que se incluya la parte de la parcela nº 63 del polígono 201 sobre la que está edificada una vivienda, a la que se asigna la ordenanza R1, y se regulariza la manzana adyacente adscrita a la ordenanza SUNM de forma que se adecúe a la realidad existente. Asimismo se modifica el Plano de ordenación PO-1.5 para variar la delimitación del suelo urbano de la ELM de Campo de Cuéllar.

**C.8.** En relación con la estimación de la alegación nº11, se propone incluir en la memoria vinculante el siguiente texto: TÍTULO II, apartado 2.6.6.:

*“En cuanto al patrimonio cultural, las presentes NUM proponen la protección de los espacios por los que discurre el recorrido de los encierros de Cuéllar.*

*El artículo 1.2. de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, incluye como Patrimonio Cultural las actividades de la cultura popular y tradicional. En el caso de los Encierros de Cuéllar, descritos como los más antiguos de España, se pueden considerar, al amparo del artículo 62 de la citada Ley, como patrimonio etnológico, por cuanto constituyen una manifestación cultural tradicional y un símbolo identificativo de la villa, habiendo recibido el reconocimiento como Fiesta de Interés Turístico Regional (1994) y recientemente como Fiesta de Interés Turístico Nacional (2008).*

*Desde el punto de vista urbanístico, el instrumento más adecuado para este fin sería un Plan Especial de Protección, figura recogida en el artículo 145 del RUCyL y que tiene por objeto “... preservar el medioambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros ámbitos o valores socialmente reconocidos.”*

*Conscientes de la dificultad del instrumento de planeamiento citado, se propone el estudio de la delimitación del ámbito como paso previo para la redacción del Plan Especial de Protección del Recorrido Rústico y Urbano de los encierros, cuyo área, al amparo del artículo 145.2.c), será establecido por el propio Plan Especial de Protección.”*

**C.9.** En relación con la desestimación de la alegación nº 12 se corrige el plano de ordenación PO-2.10 para incluir la AA-E-2, para obtener el Espacio Libre Público de la parcela de referencia catastral 06430-21, situada en la calle Calvario nº16.

**C.10.** En relación con la estimación parcial de la alegación nº 13, se propone la modificación de los artículos 08.28. y 07.43 de la normativa urbanística, que quedarán redactados como sigue:

**Artículo 08.28. Organización.**

*1. La zona destinada al público del local tendrá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>.*

*2. La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en locales comerciales será de 2,70 m.*

*3. Los locales comerciales que se establezcan **en primer sótano y semisótano** no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros*

*huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto, la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta inferior. Por lo menos el 15% de la zona de contacto podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. En los locales con superficie útil menor o igual a 100m<sup>2</sup> en planta baja, la superficie de al menos una de las aberturas será la suficiente para la ubicación de una escalera con las condiciones mínimas establecidas en el DB-SU del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituyere. En el caso de locales con superficie superior a 100m<sup>2</sup> útiles en planta baja, la superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 m<sup>2</sup>. Análogas condiciones a las establecidas en el párrafo precedente serán exigibles para las plantas primeras.*

*Las condiciones detalladas en el presente número son aplicables en los locales que se implanten en primer sótano y semisótano y en el situado en el espacio inmediatamente superior ó entre éste y la primera planta, convirtiéndose la disposición vertical de uno sobre otro en condición necesaria.*

*En todo caso, se estará a lo dispuesto en las exigencias básicas de seguridad en caso de incendios establecidas por el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituyere.*

*4. En los edificios comerciales en los que se disponga luz y ventilación artificial no serán obligatorias las zonas de contacto previstas para locales comerciales.*

***Artículo 07.43. Entrantes, salientes y vuelos***

*1. No se permitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijen en las respectivas Ordenanzas. Sólo podrán desarrollarse las rampas de acceso a los aparcamientos dentro de esta zona de retranqueo en los ámbitos donde específicamente se autorice.*

...

**C.11.**La estimación parcial de la alegación nº14 supone la modificación de los planos PO-2.13 y PO-2.14 donde desaparecen los sectores SU-NC-5 (“Carretera de Segovia 02”) y SU-NC-6 (“Carretera de Segovia 03”) para formar el sector SU-NC-5 “Santa Clara Sur” que refleja su ordenación indicativa.

**C.12.**La estimación de la alegación nº15 supone la modificación de los planos PO-2.7 para la inclusión de la totalidad de la superficie de la parcela 65 del polígono 102.

**C.13.**La estimación parcial de la alegación nº16 supone la modificación de los artículos 08.16 y 08.102, que se redactan en los siguientes términos:

***Artículo 08.16. Trasteros.***

*Se permite el destino a trasteros de los espacios situados en planta baja, bajo cubierta o sótanos y semisótanos con las siguientes limitaciones:*

***– La superficie de iluminación y ventilación natural, no podrá ser superior a 0,10 m<sup>2</sup>. por trastero.***

- *No dedicarse a vivienda, ni tener cada uno de ellos una dimensión mayor de 12 m<sup>2</sup>, excepto en categoría 1<sup>a</sup>, vivienda unifamiliar, donde no se limita su superficie.*
- *No ser su número superior al número de viviendas más dos.*
- *Estar asignado su uso a una vivienda específica o a uso de la comunidad o portero de la finca.*

Asimismo, se modifica el artículo 08.102 , que se redacta en los siguientes términos:

**Artículo 08.102. Condiciones de relación con otros locales.**

- 1. El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, y con aislamiento acústico adecuado, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.*
- 2. Podrá comunicarse el garaje con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros de superficie total menor de 100m<sup>2</sup> u otros usos autorizables del inmueble cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble.*
- 3. En garajes de categoría 3<sup>a</sup>, el garaje podrá comunicarse directamente con patios y locales de otros usos, siempre y cuando se cumplan las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio establecidas en el Código Técnico de la Edificación o la normativa que la sustituyere.*

**C.14.** En relación con la alegación nº17, se sugiere que el uso industrial del sector SUR-12 “Carretera de Segovia” no suponga un aprovechamiento real mayor del 50% del total, asumiendo los usos compatibles propuestos –Comercio y Servicios en categoría 1<sup>a</sup>, Oficinas en categoría 1<sup>a</sup> y Espectáculos y Reunión en categoría 1<sup>a</sup>– el resto del aprovechamiento permitido para el sector. Estas circunstancias se reflejarán en la ficha particular del sector.

**C.15.** La estimación de la alegación nº19 supone la modificación del artículo 07.7 pasando a tener la siguiente redacción:

**Artículo 07.7. F.**

*Fachada de edificación: Se entiende por fachada de edificación, los paramentos que la cierran y la delimitan verticalmente.*

*Fachada principal: Es la fachada en la que se formaliza el acceso principal. En caso de no coincidir en la misma fachada los accesos rodado y peatonal, se considerará principal la que integre este último.*

*Finca fuera de alineación: Aquella preexistente posterior a la entrada en vigor del Plan y cuya superficie queda cortada por alguna alineación oficial ya sea ésta exterior o interior.*

*Finca fuera de ordenación: Aquella preexistente o posterior a la entrada en vigor del Plan y que incumple alguna de sus determinaciones.*

*Fondo de parcela: Es la distancia medida perpendicular y sobre el punto medio del frente de parcela hasta el lindero interior de la misma parcela.*

*Fondo edificable: Se entiende por fondo edificable la dimensión máxima edificable en profundidad, medida perpendicularmente en cada punto de la alineación de fachada exterior.*  
*Frente de parcela: Es el lado o lados de la parcela edificable que sean coincidentes con la alineación oficial.*

**C.16.** En relación con estimación parcial de la alegación nº 23, se debe considerar que la hilera en que se inserta la edificación construida sobre la parcela 05461-08 debe finalizar en la parcela 05461-13, también adscrita a la ordenanza R2, por lo que deberá ser la edificación que se levante sobre ésta última la que contemple el retranqueo lateral final de hilera establecido por el artículo 09.30.

**C.17.** En relación con estimación parcial de la alegación nº 24 se corrige el plano de ordenación PO-2.10 para incluir la AA-E-2, para obtener el Espacio Libre Público de la parcela de referencia catastral 06430-21, situada en la calle Calvario nº16.

Asimismo en lo que se refiere a la sistematización de las Condiciones Especiales, se incluye la localización geográfica en el encabezado de cada una de ellas para facilitar su consulta. El listado de las condiciones especiales es el siguiente:

<i>Condición Especial</i>	<i>E1</i>	<i>"SUR-1 Margen Derecha Carretera de Valladolid"</i>
<i>Condición Especial</i>	<i>E2</i>	<i>"Cementerio Municipal"</i> <i>"Calle del Brasil, Carretera del Henar, Camino del Cementerio y Camino de las Canteras"</i>
<i>Condición Especial</i>	<i>E3</i>	<i>"UADI- Calle Valduertos nº4 y AA-U- Calle Valduertos nº1"</i>
<i>Condición Especial</i>	<i>E4</i>	<i>"Calle de la Paz"</i>
<i>Condición Especial</i>	<i>E5</i>	<i>"Carretera de Peñafiel y Calle de la Paz"</i>
<i>Condición Especial</i>	<i>E6</i>	<i>"Carretera de Peñafiel y Calle de la Paz"</i>
<i>Condición Especial</i>	<i>E7</i>	<i>"UADI-36"</i>
<i>Condición Especial</i>	<i>E8</i>	<i>"UADI-37"</i>
<i>Condición Especial</i>	<i>E9</i>	<i>"UADI-38"</i>
<i>Condición Especial</i>	<i>E10</i>	<i>"Calle del Calvario, Calle Castilviejo y Avenida Camilo José Cela"</i>
<i>Condición Especial</i>	<i>E11</i>	<i>"UADI-55"</i>
<i>Condición Especial</i>	<i>E12</i>	<i>"Edificio situado en el número 7 de la calle Resina"</i>
<i>Condición Especial</i>	<i>E13</i>	<i>"Parcelas de referencia catastral 97515-04 y 08"</i>
<i>Condición Especial</i>	<i>E14</i>	<i>"Determinados edificios situados en la Avenida Camilo José Cela"</i>
<i>Condición Especial</i>	<i>E15</i>	<i>"AA-N-2"</i>
<i>Condición Especial</i>	<i>E16</i>	<i>"Parcelas de referencia catastral 09387-36 Y 09387-23"</i>
<i>Condición Especial</i>	<i>E17</i>	<i>"U.A.D.I. 55 y parcela catastral 09387-19"</i>
<i>Condición Especial</i>	<i>E18</i>	<i>"Antiguas UE53 y UE 54"</i>
<i>Condición Especial</i>	<i>E19</i>	<i>"Ayuntamiento"</i>
<i>Condición Especial</i>	<i>E20</i>	<i>"Palacio de Pedro I"</i>
<i>Condición Especial</i>	<i>E21</i>	<i>"Centro de Salud"</i>
<i>Condición Especial</i>	<i>E22</i>	<i>"Hospital de la Magdalena"</i>
<i>Condición Especial</i>	<i>E23</i>	<i>"Antigua UE-51"</i>
<i>Condición Especial</i>	<i>E24</i>	

Condición Especial E25	<i>"Parcela de referencia catastral 04392-08,09 y 10 (Antiguas Casas de los Maestros de la calle de Andrés Reguera)"</i>
Condición Especial E26	<i>"Parcelas situadas junto a la Cuesta de Castilviejo de las calles Calvario y Avenida Camilo José Cela y AA-U- Calle de Valdihuertos nº1"</i>
Condición Especial E27	<i>Manzana 04410 calle Huertas</i>
Condición Especial E28	<i>"Edificio de las Tenerías"</i>
Condición Especial E29	<i>"Antiguas instalaciones de Alena"</i>
Condición Especial E30	<i>"Unidad de Ejecución de El Soto y de la Unidad de Actuación del AOS-6 del PEPRIMUC"</i>
Condición Especial E31	<i>"AA-U-102"</i>
Condición Especial E32	<i>"Parcelas incluidas ámbitos de accidentada topografía (Cuestas, laderas o similares)"</i>
Condición Especial E33	<i>"Unidades de actuación de la zona noroeste"</i>
Condición Especial E34	<i>"Parcela catastral 05461-15 (Modesto Fraile nº18)"</i>
Condición Especial E35	<i>"AAU- Calle de Valdihuertos nº 1 y AA-U- Calle de Valdihuertos nº2, y parcela catastral 09387-19"</i>
Condición Especial E36	<i>"Parcelas vinculadas al uso industrial situadas en la margen derecha de la carretera de Segovia"</i>
Condición Especial E37	<i>"Parcela de referencia catastral 06742-02 situada en el Sector Piedras Granjales (PAS C-3)"</i>

Por último, se modifica el PO-2.13 para incluir la delimitación del sector SUR-13 "El Santillo" en su nueva configuración.

**C.18.** En relación con la alegación nº 25, se propone anular las determinaciones de ordenación detallada del sector T-1 de Torregutiérrez, para lo cual se modificará el plano PO-2.22 y la ficha particular del sector.

**C.19.** En relación con la estimación de las alegaciones nº 26, 27, 28, 29, 30 y 31, se modifica la condición especial E-32, pasando a quedar redactada como sigue:

**Artículo 09.162. Condición especial E32. Condición particular en parcelas incluidas ámbitos de accidentada topografía (Cuestas, laderas o similares)**

**1. Alineaciones y rasantes**

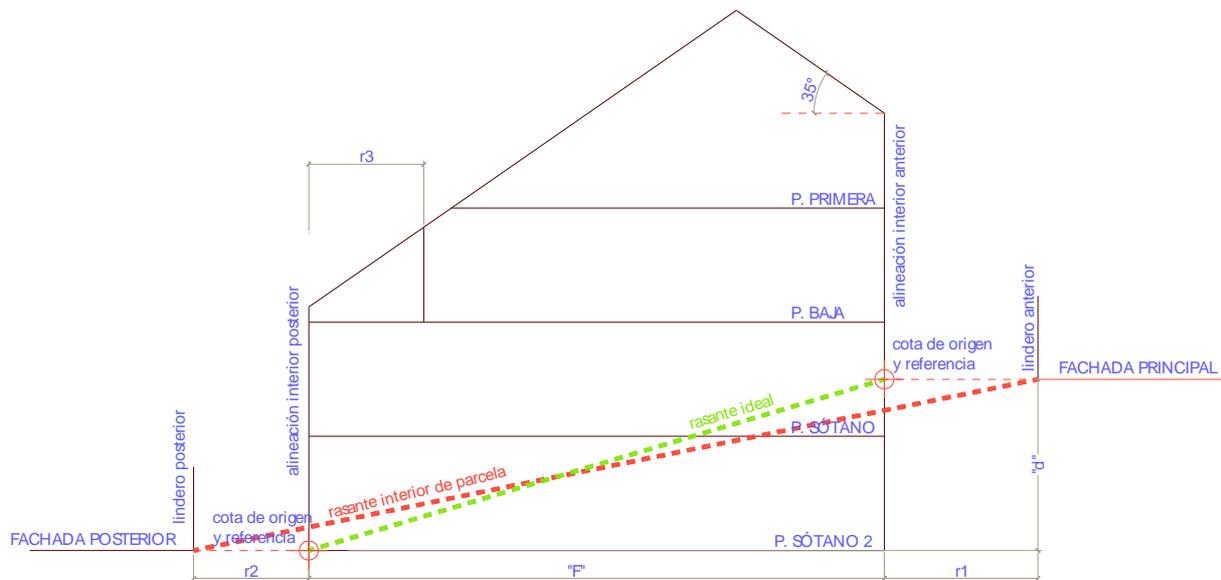
**Alineación interior:** es la que fija los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

**Rasante oficial:** Es la línea que determina el perfil longitudinal del viario.

**Rasante ideal:** En una manzana, es la definida por una recta ideal que uniese las cotas de origen y referencia (definidas en el artículo 07.26) en las fachadas a dos calles opuestas limitando la manzana; en una parcela, en caso de no existir calles opuestas, la recta ideal que uniese las cotas de origen y referencia de la fachada anterior a la calle con la de la fachada en el límite opuesto de la parcela. Puede aplicarse a la rasante ideal de la calle que las corta y que limita la manzana o parcela por un tercer lado, o a los terrenos interiores a las mismas. En este último caso, la rasante ideal en cada punto será la recta trazada entre

*los puntos que dividen tramos proporcionales a dos frentes de manzana en calles opuestas o al frente de la calle y el fondo de parcela.*

**Rasante interior de parcela:** *es el plano virtual que resulta de unir las rasantes oficiales en los linderos anterior y posterior de la parcela. La rasante interior de parcela en cada punto será la recta trazada entre los puntos que dividen tramos proporcionales a dos frentes de manzana en calles opuestas o al frente de la calle y el fondo de parcela.*



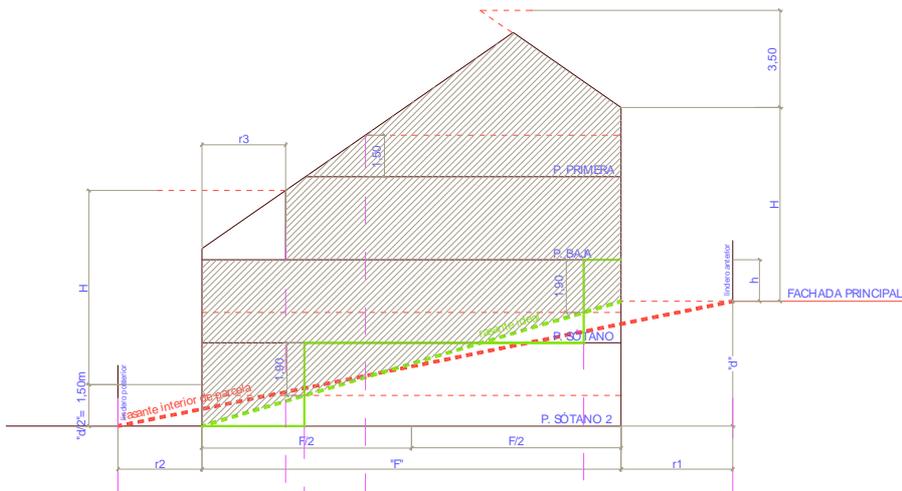
## 2. Medición de la Altura

*La altura de la edificación se medirá en la fachada principal y en la posterior, tanto en número de plantas como en unidades métricas.*

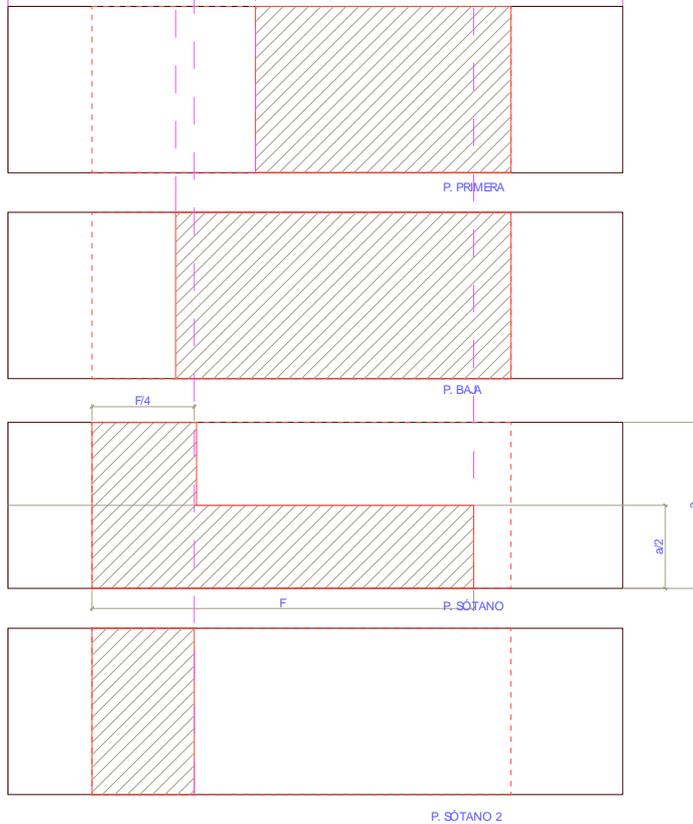
*La altura máxima permitida en la fachada posterior será " $H+d/2$ ", siendo  $H$  la altura máxima en unidades métricas permitida por la ordenanza de aplicación y " $d$ " la diferencia de cotas entre las rasantes oficiales en los linderos anterior y posterior, admitiéndose un valor máximo para  $d/2= 1,50m$ .*



cómputo del volumen edificable (m3/m2)



cómputo de la edificabilidad por planta (m2/m2)



***En el caso de edificación entre medianeras sólo se considerará el parámetro en función de la profundidad respecto a la fachada posterior.***

***Los coeficientes de edificabilidad aplicables a cada uno de los ámbitos serán los correspondientes a la ordenanza de aplicación en cada caso.***

**5. Formalización de la fachada**

*En las parcelas en esquina, se permitirá la apertura de huecos siempre que estén contenidos en el perfil máximo configurado a partir de la rasante ideal con las condiciones de aplicación.*

**C.20.** En relación con la estimación de la alegación nº33, se crea la condición especial E-35, pasando a tener la siguiente redacción:

***Artículo 09.165. Condición especial E35. Obligación de redactar un Estudio de Detalle. "AAU-Calle de Valdihuertos nº 1 y AA-U- Calle de Valdihuertos nº2, y parcela catastral 09387-19"***

*Obligación de redactar un Estudio de Detalle que acredite la relación respetuosa con la topografía existente.*

**C.21.** En relación con la estimación parcial de la alegación nº 34 se modifican los planos PO-2.9 y PO-2.5 para recoger el ámbito del Plan Especial del Cordel de Aldeonsancho. Asimismo se incluye la ficha del sector PAS-SC-8 "Cordel de Aldeonsancho".

**C.22.** En relación con la estimación de la alegación nº38, se producen las siguientes modificaciones, que se reflejan en el Plano de ordenación PO-2.26:

- Se crean tres nuevos sectores en la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar: SUN-NC-AR-4, 5 Y 6, y así se hace constar en los planos de ordenación y en las nuevas fichas introducidas, desapareciendo las actuaciones aisladas de normalización AA-N AR1 y AA-N AR2.
- Se modifica la ubicación del equipamiento del SECTOR SU-NC-AR-1, y se crea una pequeña zona verde vinculada al anterior.
- Se crea una zona verde junto al sector SU-NC-AR1
- Se cambia el uso de industrial a residencial en los aledaños de la manzana 56.697.

**C.23.** En relación con la estimación de la alegación nº 40, se modifica la redacción de los artículos: 08.100, 08.102 y 08.105, pasando a tener la siguiente redacción:

***Artículo 08.100. Accesibilidad.***

***1. Las calles o espacios de acceso a las plazas de estacionamiento tendrán una anchura libre mínima de 4,50 m. en todo su recorrido, a excepción de las viviendas unifamiliares. Deberá preverse espacio de maniobra suficiente para las plazas situadas en los fondos.***

***2. La pendiente máxima de las rampas se atenderá a lo establecido por las exigencias mínimas de seguridad de utilización reguladas por el Código Técnico de la Edificación o normativa que la sustituyere.***

**Artículo 08.102. Condiciones de relación con otros locales.**

1. *El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, y con aislamiento acústico adecuado, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.*
2. *Podrá comunicarse el garaje con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros de superficie total menor de 100m<sup>2</sup> u otros usos autorizables del inmueble cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble.*
3. *En garajes de categoría 3<sup>a</sup>, el garaje podrá comunicarse directamente con patios y locales de otros usos, siempre y cuando se cumplan las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio establecidas en el Código Técnico de la Edificación o la normativa que la sustituyere.*

**Artículo 08.105. Condiciones de seguridad.**

1. *Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con materia aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.*
2. *Queda prohibido todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos. Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos.  
Se prohíben las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas o peligrosas, tales como el trabajo de los chapistas, pintura y prueba de motores, salvo en las zonas industriales.  
Visiblemente se fijarán, con carácter permanente, rótulos con las leyendas "no fumar" y "peligro de incendio".*
3. *En todo caso, se estará a lo dispuesto al respecto por el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituyere.*

Asimismo se rescata para el nuevo texto normativo el apartado 3 del artículo 08.98 de las vigentes NN.SS con el siguiente texto:

**Artículo 08.98**

...

*El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de proveer directamente en el edificio o solar las plazas de aparcamiento requeridas por la ordenanza de aplicación cuando las dimensiones o tamaño del solar lo hicieran aconsejable por no existir solución técnica adecuada, debiendo, en tal caso, formalizarse en escritura pública la vinculación de las plazas de aparcamiento necesarias en edificios del entorno próximo.*

**C.24.** En relación con la estimación de la alegación nº 44, se amplía la delimitación del sector SUR-3 “Carretera de Olmedo” en el plano de ordenación PO-2.4 y la ficha de dicho sector.

La justificación de la conveniencia de dicha delimitación se incluye en el punto 4.3 del documento DN-MV Memoria Vinculante, incluyéndose el texto que se indica en el apartado B.1. del presente informe

**C.25.** La estimación de la alegación nº 45 supone la modificación del Plano de Ordenación PO.2.28 en lo relativo a las alineaciones propuestas por las NUM para la manzana 59471 de la Entidad Local Menor de Campo de Cuéllar, volviendo a configurarse el callejón como vía pública.

**C.26.** La estimación de la alegación nº 46 supone la modificación del Plano de Ordenación PO.2.28 en lo relativo a la clasificación prevista por las NUM para la parcela de referencia catastral 5945704UL8854N0001HS de la Entidad Local Menor de Campo de Cuéllar, volviendo a configurarse como suelo rústico.

**C.27.** En relación con la alegación nº 48, debe incorporarse en la Memoria Vinculante la justificación de la delimitación de los sectores SUR-9 y SUR-10 y eliminarse de las fichas particulares la alusión al número de unidades de actuación y los errores de identificación.

Así, resulta modificado el punto 4.3 del documento DN-MV, incluyéndose el texto indicado en el apartado B.1. del presente informe.

**C.28.** En relación con la alegación nº 49, se modifica el artículo 07.32, que pasa a tener la siguiente redacción:

***Artículo 07.32. Construcciones por encima de la altura***

***1. Por encima de la altura máxima, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:***

*\* Las vertientes de la cubierta -incluido su espesor -, que no podrán sobresalir respecto a un gálibo definido por un plano trazado desde la altura de la cornisa en fachadas y patios de manzana y/o parcela- excepto en las ordenanzas R5, R6 y R7 en el caso de patios interiores de la edificación -, con una inclinación máxima de treinta y cinco (35) grados sexagesimales, hasta una altura máxima de 350 cm., sobre la altura máxima.*

*\* Los remates de las cajas de escaleras, buhardillas, chimeneas, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura máxima. Las casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura total de cuatrocientos (400) centímetros sobre la altura máxima. Estos elementos no se podrán ubicar a menos de 1,50 m. de distancia de los paramentos verticales exteriores, a excepción de las cajas de escalera, chimeneas y casetas de ascensor en fachadas no principales a patios de parcela.*

**C.29.** En relación con la alegación nº 50 se introducen las siguientes modificaciones:

a) Desaparece del artículo 07.15 el concepto “superficie ocupada”.

b) Se varía la redacción del artículo 07.25.3 y 07.29, que pasan a tener el siguiente texto:

**Artículo 07.25.3**

*3. Se medirá en el punto medio de la línea de la fachada y será el resultado de la diferencia de cotas entre la rasante y la cara inferior del alero o cornisa –estableciéndose un grueso máximo de 35cm– o la parte superior del peto. En caso de fachadas de longitud superior a 10 m. se dividirán en tramos de 10 m. contados a partir del lindero que esté situado a cota más elevada y con el resto que resulte, debiéndose cumplir la condición de altura máxima en los ejes centrales de cada uno de dichos tramos. Cuando la superficie de la parcela sea inferior a 100 m<sup>2</sup>, la altura se medirá en el punto medio de la línea de fachada, aún cuando su longitud sea superior a 10 m.*

**Artículo 07.29 Altura máxima**

*Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación. Salvo especificación contraria, se referirá a la altura de la cara inferior del alero o cornisa, o la parte superior del peto, cuando se especifique en unidades métricas.*

*En el caso de cubierta inclinada, la altura máxima de cumbrera no sobrepasará los 3,50m de la altura máxima del edificio, con una inclinación máxima de treinta y cinco (35) grados sexagesimales.*

c) El artículo 07.32, pasa a tener la siguiente redacción:

**Artículo 07.32. Construcciones por encima de la altura**

*1. Por encima de la altura máxima, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:*

*\* Las vertientes de la cubierta –incluido su espesor –, que no podrán sobresalir respecto a un gálibo definido por un plano trazado desde la altura de la cornisa en fachadas y patios de manzana y/o parcela– excepto en las ordenanzas R5, R6 y R7 en el caso de patios interiores de la edificación –, con una inclinación máxima de treinta y cinco (35) grados sexagesimales, hasta una altura máxima de 350 cm., sobre la altura máxima.*

*\* Los remates de las cajas de escaleras, buhardillas, chimeneas, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura máxima. Las casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura total de cuatrocientos (400) centímetros sobre la altura máxima. Estos elementos no se podrán ubicar a menos de 1,50 m. de distancia de los paramentos verticales exteriores, a excepción de las cajas de escalera, chimeneas y casetas de ascensor en fachadas no principales a patios de parcela. Se exceptúa tal disposición cuando la fachada posterior sea susceptible de ser observada desde un espacio público exterior.*

d) Se modifica el artículo 07.43.1, que pasa a tener la siguiente redacción:

**Artículo 07.43. Entrantes, salientes y vuelos**

*1. No se permitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijen en las respectivas Ordenanzas. Sólo podrán desarrollarse las rampas de acceso a los*

*aparcamientos dentro de esta zona de retranqueo en los ámbitos donde específicamente se autorice.*

e) Se modifican los artículos 07.51 y 07.61.2, que pasan a tener la siguiente redacción:

***Artículo 07.51. Accesos a los patios***

*Todos los patios deberán tener acceso desde el portal, u otro espacio de uso común que haga posible la obligada limpieza y policía de los mismos. En el caso de que se considere al patio superficie de uso privativo se constituirá en la escritura de división horizontal servidumbre de acceso.*

***Artículo 07.61 .Acceso a las instalaciones comunes***

*2. Todos los patios no individuales y la cubierta del edificio tendrán acceso directo desde el dispositivo de acceso común. En el caso de que se considere al patio superficie de uso privativo se constituirá en la escritura de división horizontal servidumbre de acceso.*

f) Se modifica el artículo 07.79.2, que pasa a tener la siguiente redacción:

***Artículo 07.79. Ventilación***

*2. En el caso de garajes colectivos, la superficie mínima de la chimenea de ventilación será la establecida en la Normativa Sectorial de Aplicación.*

g) Se modifica el artículo 08.14.1, que pasa a tener la siguiente redacción:

***Artículo 08.14.1. Instalaciones***

*1. Los requerimientos superficiales de los patinejos de instalaciones vendrán establecidos por la normativa sectorial.*

h) Se modifica el artículo 08.10.2.b), que pasa a tener la siguiente redacción:

***Artículo 08.10. Capacidad.***

*2. La altura libre interior mínima de una vivienda es de 2,50 metros. Se exceptúan de esta última consideración:*

*a) Los cuartos de baño, pasillos y vestíbulos; la altura libre mínima en estos casos será de 2,20 metros.*

*b) Zona bajo cubierta o bajo plano inclinado: la altura mínima habitable será 1,50 metros. Al menos el 50% de la superficie de cada estancia tendrá una altura igual o mayor de 2,50m. A estos efectos no se considerará la superficie que tenga una altura inferior a 1,50 m. ni la superficie útil habitable situada bajo las buhardillas.*

i) Se anula el artículo 08.12.3.D.

j) Se modifica el artículo 08.15, que pasa a tener la siguiente redacción:

***Artículo 08.15. Espacios comunes.***

*Todo edificio que reúna diez o más viviendas deberá disponer de un espacio al aire libre adecuado para juego de niños. Dispondrá, igualmente, de una habitación para reunión de vecindad de dimensiones adecuadas al número de viviendas. Asimismo, los edificios de viviendas sin cuartos trasteros comunicados mediante rampas con el espacio público,*

*dispondrán de cuarto para estacionamiento de coches de niños y bicicletas, comunicado mediante rampas con el nivel de acceso o alternativamente mediante ascensor, a razón de:*

- 1 m2 por vivienda o apartamento, las 20 primeras.*
- 0,5 m2 por vivienda o apartamento de exceso sobre las 20, hasta un total de 50.*
- 0,2 m2 por cada vivienda o apartamento que exceda de 50.*

k) Se anula el apartado 2 del artículo 08.101.

l) Se modifican los números 3 de los artículos 09.68 (R5), 09.79 (R6) y 09.90 (R7), que pasan a tener la siguiente redacción:

*3. En las fachadas exteriores de los edificios limítrofes con el conjunto histórico declarado, se observarán obligatoriamente las condiciones relativas a los materiales de fachada, carpinterías y cubierta de los edificios de la ordenanza C del Plan Especial de Protección, Reforma Interior, Mejora urbana y Catálogo del Conjunto Histórico.*

m) Se modifican los números 6 de los artículos 09.81 (R6) y 09.92 (R7), que pasan a tener la siguiente redacción:

*6. En planta baja se autoriza una ocupación del 85%, formalizándose su límite posterior mediante un retranqueo mínimo de 5 m. de profundidad media. En el caso de pequeños solares, con fondo inferior a 12 metros, se permitirá que el retranqueo sea de 3m. de profundidad.*

**C.30.** En relación con la estimación de la alegación nº 51 se modifica el plano PO-2.11 reflejando en la AA-U-79 la nueva alineación y la Condición Especial E32.

**C.31.** La estimación de la alegación nº 52 supone la modificación de los Planos de Ordenación PO-2.5, PO-2.6 y PO-2.9 en lo relativo a la delimitación y alineaciones en la UADI- LOS LAVADEROS, de acuerdo con el Estudio de Detalle presentado.

**C.32.** La estimación de la alegación nº 53 supone la modificación de los Planos de Ordenación PO-2.9 y PO-2.10, eliminándose la AA-U-65.

**C.33.** La estimación parcial de la alegación nº 54 supone la introducción de los siguientes cambios en el documento de aprobación inicial:

- a) Planos de Ordenación PO-2.6 y 2.10: Se modifica la delimitación del Sector SU-NC-7 para la inclusión completa de la parcela 05459-07 y de la antigua zona verde situada en la confluencia de las calles Modesto Fraile y Pago de la Solana. Asimismo, se anula la ordenación detallada del sector a excepción de la alineación a la calle Pago de la Solana.
- b) Ficha particular del sector SU-NC-7: se modifica la superficie del ámbito pasando a ser de 4.219,50 m<sup>2</sup>.

## D. Modificaciones derivadas de las consideraciones expresadas en los informes sectoriales preceptivos

**D.1.** En relación con el Informe emitido por Subdelegación del Gobierno en Segovia. (Dependencia de Industria y Energía), se propone incluir en los planos de ordenación PO-1, la clasificación como Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras de los terrenos afectados por el trazado del gasoducto "Segovia Norte".

**D.2.** En relación con las cuestiones planteadas en el Informe emitido por el Jefe de la Sección de Conservación de Carreteras del Servicio de Infraestructuras y Obras de la Diputación de Segovia, se incluyen las siguientes modificaciones:

a) en los planos de ordenación PO-1, se incluye, en cumplimiento del artículo 35.a) del RUCYL, la clasificación como Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras de los terrenos afectados por las carreteras que a continuación se señalan, así como sus zonas de dominio público y servidumbre de las citadas vías, y la franja hasta la línea límite de edificación, situada, en estas vías, **a 18 metros** desde la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista., de acuerdo con los artículos 23, 24 y 26 de la Ley 10/2008 de Carreteras de Castilla y León:

- SG-V-2035, de Cuéllar a Bahabón
- SG-V-2041 de Cuéllar a El Henar
- SG-V-2223 de Fuentes de Cuéllar a Dehesa Mayor
- SG-V-2231 de Crtra de Peñafiel a Fuentes de Cuéllar
- SG-P-3421 de Arroyo de Cuéllar a Chañe
- SG-V-3332 de Chatún a Crtra de Puente Blanca

Asimismo, el documento DN-MV. Memoria Vinculante se incluye la relación de las carreteras de titularidad provincial afectadas por las NUM, a los efectos de determinar los niveles de protección establecidos por la legislación aplicable en materia de carreteras.

b) Se modifican las alineaciones en las siguientes manzanas de los núcleos de Fuentes de Cuéllar y Lovingos, (planos de ordenación PO-2.21 y PO-2.23 respectivamente):

- Manzana 86555 en Fuentes de Cuéllar
- Manzanas 79474, 78488, 79461 en Lovingos

**D.2.** En relación con el Informe emitido por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Segovia, se incorporan las siguientes modificaciones en el documento:

**a)** Se completa el Título 0 de la Normativa del Documento DN-CT. Catálogo, con una referencia a la legislación aplicable en materia de patrimonio cultural, introduciéndose el siguiente texto:

*La normativa de aplicación en materia de patrimonio cultural está constituida actualmente por los siguientes textos:*

- .- Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE nº 155, de 29-06-1985), así como el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE nº 24, de 28-01-1986).*
- .- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL suplemento al nº 139, de 19-07-2002).*
- .- Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del patrimonio cultural de Castilla y León.*

b) en las fichas particulares de los sectores SUR-13 y SUR-14, se incluye la siguiente condición:

*De acuerdo con lo establecido en el artículo 54.2 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, así como en los artículos 91 y 92.2 de su Reglamento, el Plan Parcial que se redacte incluirá un estudio arqueológico consistente en una prospección intensiva de superficie, a reforzar en caso de que las condiciones de visibilidad sean adversas y a fin de garantizar la fiabilidad de los resultados mediante otras técnicas de exploración del subsuelo, tales como los sondeos mecánicos o la eliminación selectiva de la cobertura vegetal o ambas, efectuados por un técnico competente con la debida titulación o acreditación. El planteamiento de esta actuación, en los términos recogidos en el artículo 118 del RPPC, deberá elevarse en forma de propuesta técnica a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.*

**D.3.** En relación con la Notificación de Acuerdo Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia, por el que se da traslado del informe emitido por el Servicio Territorial de Fomento, se incluyen las siguientes modificaciones:

.- Se modifican los siguientes artículos del Título IV del documento normativo DN-NU:

***Artículo 04.15. Condiciones de la edificación.***

...

***6. Cobertizos o casetas de aperos.***

*En Suelo Rústico Común se permite una edificación auxiliar de hasta 20 m<sup>2</sup> y 3 metros de altura máxima, que computará a efectos de ocupación y edificabilidad, y que cumplirá las siguientes condiciones:*

...

.- Se suprime el actual apartado D. del ***Artículo 04.26. Régimen general de las parcelaciones en suelo rústico.***

**D.4.** En relación con el Informe emitido por el Jefe de la Sección de Conservación de Carreteras del Servicio Territorial de Fomento, se propone la inclusión en el punto 2.4.2. de la Memoria Vinculante del siguiente texto:

*La categorización de las carreteras de titularidad autonómica afectadas por las NUM es, a los efectos de determinar los niveles de protección establecidos por la legislación aplicable en materia de carreteras, la siguiente:*

***A-601 Autovía Valladolid- Segovia. Categoría: Autovía***

*CL-602 de Toro (N-122) a Cuéllar (CL-601) por Medina del Campo. Categoría: Red Regional Básica.*

*SG-205 de Cerezo de Abajo (N-1) a Cuéllar. Categoría: Red Regional Complementaria Preferente*

*SG-223 de Cuéllar (CL-601) a L.P. Valladolid. Categoría: Red Regional Complementaria Preferente*

*SG-342 de Cuéllar (CL-601) a Santa María la Real de Nieva (CL-605). Categoría: Red Regional Complementaria Preferente.*

*SG-203 de Cuéllar (SG-223) a a L.P. Valladolid. Categoría: Red Regional Complementaria Local.*

**D.5.** En relación con el Informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero, se incluyen las siguientes modificaciones:

.- Se propone incluir la siguiente condición en las fichas particulares de los sectores de suelo urbano no consolidado SU-NC-AR1, SU-NC-AR2 y SU-NC-AR3 (anteriormente identificados como SU-NC-9, 10 y 11) y de suelo urbanizable SUR-14:

*El instrumento de planeamiento de desarrollo que contenga la ordenación detallada del sector incluirá la redacción del Estudio Hidrológico Hidráulico que valore la afección de los cauces a la inundabilidad del sector.*

En relación con el sector SUR-13 "El Santillo", se debe hacer constar que el arroyo Santa Clara a que hace referencia el Informe no existe en la actualidad, al haber sido canalizado recientemente, por lo que no sería necesaria la realización de Estudio Hidrológico alguno.

## **E. Modificaciones derivadas de los errores detectados**

### **E.1. Modificación realizadas en los títulos VI, VII, VIII, IX y X del DN-NU**

**1.1.- Del Título VII. Condiciones generales de la edificabilidad y la edificación,** se modifican los siguientes artículos:

a) Se realizan las correcciones ortográficas pertinentes en los artículos: 07.21.2, 07.32.1, 07.55.1, 07.56,2, 07.58, 07.92.1, 07.93.1, 07.101.1, 07.103, 07.107, 07.115.2, 07.117,5, 07.118.1;

b) Se modifica el artículos 07.45 , que tendrá la siguiente redacción:

***Artículo 07.45. Vuelos en planta baja***

*En planta baja no se admiten balcones, cornisas ni cuerpos volados. Los toldos plegables o enrollables cumplirán lo establecido específicamente para estos elementos por el artículo 07.54 de la presente normativa.*

**1.2.- Del Título VIII. Condiciones generales de los usos,** se modifican los siguientes artículos:

a) Se realizan las correcciones ortográficas pertinentes en los artículos 08.22.4, 08.27.1, 08.39.2, 08.42.2, 08.70, 08.73 y 08.127.

b) Se realizan las modificaciones de los artículos 08.60 y 08.61, 08.64.1, 08.74.1, 08.74.2, 08.98, 08.114, 08.118 y 08.132.1, que tendrán la siguiente redacción:

**Artículo 08.60. Instalaciones.**

*Sin perjuicio de la reglamentación sectorial que le sea propia, será de aplicación el artículo 08.29.2 del uso básico de comercio.*

**Artículo 08.61. Condiciones de higiene.**

*Sin perjuicio de la reglamentación sectorial que le sea propia, serán de aplicación el artículo 08.30.1 del uso básico de comercio, con la singularidad de contemplar un retrete y un lavabo hasta los 100 m<sup>2</sup>.*

**Artículo 08.64. Condiciones especiales para bar, bares musicales y análogos.**

*1. Los proyectos técnicos cumplirán con lo establecido en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, y en la Ley 5/2009, de 9 de julio, del Ruido de Castilla y León, o en las normas que las sustituyeren.*

**Artículo 08.74. Condiciones especiales para discotecas, salas de fiesta y análogos.**

*1. Los proyectos técnicos cumplirán con lo establecido en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, y en la Ley 5/2009, de 9 de julio, del Ruido de Castilla y León, o en las normas que las sustituyeren.*

*2. Aun siendo posible su instalación individual, no se permitirán discotecas, salas de fiestas y análogos cuando puedan producirse, debido a su concentración, efectos auditivos de contaminación sonora o repercusión ambiental y así se indique por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes.*

**Artículo 08.98. Condiciones generales.**

*1. La instalación y uso de aparcamiento para el automóvil deberá sujetarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.*

*2. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiere.*

*3. El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de proveer directamente en el edificio o solar las plazas de aparcamiento requeridas por la ordenanza de aplicación cuando las dimensiones o tamaño del solar lo hicieran aconsejable por no existir solución técnica adecuada. En tal caso, deberá formalizarse en escritura pública la vinculación de las plazas de aparcamiento necesarias en edificios del entorno próximo.*

**Artículo 08.114. Condiciones especiales higiénicas.**

*En relación con la ventilación de cuartos de baño y aseos, se estará a lo establecido por el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituyere.*

**Artículo 08.118. Condiciones especiales higiénicas.**

*En relación con la ventilación de cuartos de baño y aseos, se estará a lo establecido por el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituyere.*

**Artículo 08.132. Condiciones de diseño.**

*1. Los elementos de la red principal que no posean carácter de autovía y cuya traza discorra por suelo rústico, se diseñarán con arreglo a lo que disponen la Instrucción de Carreteras y las Normas e Instrucciones de aplicación que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado.*

**1.3.– Del Título IX. Ordenanzas,** se modifican los siguientes artículos:

- a) Se realizan las correcciones ortográficas pertinentes en los artículos: 09.32, 09.39, 09.47.1, 09.52.2, 09.60.1, 09.65.2, 09.70.3, 09.81.3, 09.92.3, 09.110.2, 09.116.1, 09.140.4,
- b) Se realizan las modificaciones de los artículos: 09.10.B, 09.71, 09.111, 09.132, 09.135, 09.138, 09.139, 09.140, 09.156, que tendrán la siguiente redacción:

**Artículo 09.10.B. Alturas**

*La altura máxima de la edificación será de dos plantas (baja más una) y de 7,5 m. en la banda edificable.*

**Artículo 09.71. Alturas**

*La altura máxima será no superior a dos plantas –baja más una– y 7,5 m. en la banda edificable y una planta –4m.– en el resto de la parcela.*

**Artículo 09.111. Emisiones gaseosas.**

*Se ajustarán a los valores máximos admitidos establecidos en la normativa vigente sobre calidad del aire y protección del ambiente atmosférico.*

*En cualquier caso, toda emisión gaseosa deberá ir a cubierta, siendo la altura de las chimeneas como mínimo de 1,5 metros sobre la altura del edificio más próximo.*

**Artículo 09.132. Condición Especial E2**

*1. Altura máxima. Dos plantas y 7,5 m. Se autoriza la construcción de elementos simbólicos que superen la altura máxima siempre que no cobijen espacios de utilización cotidiana por parte de personas.*

**Artículo 09.135. Condición Especial E5**

*1. Altura máxima. Sobre rasante dos plantas (B+1) y 7,5 m.*

**Artículo 09.138. Condición Especial E8**

*1. Solo se permiten dos plantas sobre rasante (B+1) y 7,5 m. de altura a la Calle Castilviejo.*

*2. Fondo edificable de 12 m.*

*3. Solo tendrá consideración de planta baja a efectos de mayor ocupación la correspondiente a la cota de la calle de nueva apertura. A los mismos efectos solo serán sótanos o semisótanos los situados bajo ella.*

**Artículo 09.139. Condición Especial E9**

*1. Solo se permiten dos plantas sobre rasante (B+1) y 7,5 m. de altura a la Calle Castilviejo.*

*2. Solo se permiten dos plantas bajo rasante.*

*3. Fondo edificable de 12 metros para la planta sobre rasante y el primer sótano o semisótano. El segundo sótano podrá alcanzar la ocupación permitida en R7.*

**Artículo 09.140. Condición Especial E10**

*1. Solo se permiten dos plantas sobre rasante (B+1) y 7,5 m. de altura a la Calle Castilviejo.*

*2. Fondo edificable de 12 m.*

*3. Solo tendrá consideración de planta baja a efectos de mayor ocupación la correspondiente a la cota de la calle de nueva apertura. A los mismos efectos solo serán sótanos o semisótanos los situados bajo ella.*

*4. La altura de cornisa será la misma en toda la Unidad excepto la de la carretera de Peñafiel donde se permiten cuatro plantas (B+3) y 13 m., con vuelta hasta el fondo edificable de 12 m.*

**Artículo 09.156. Condición Especial E26**

*Prescripción arqueológica. Se adecuará a lo establecido al respecto en el Catálogo de la presente normativa.*

c) En el Capítulo 15, se modifica la denominación de la ordenanza ZV, pasando a denominarse Ordenanza Espacios Libres.

**1.4.- Del Título X. Información urbanística y participación social,** se modifican los siguientes artículos:

a) Se realizan las correcciones ortográficas pertinentes en los artículos: 10.02.1 y 10.03.1.

**E.2. Modificaciones realizadas en el DN-CT CATALOGO**

Se modifica el Título 0 del documento DN-CT CATÁLOGO de forma que el índice que en él figura se corresponda con el índice real del documento.

**E.3. Modificaciones realizadas en los planos de ordenación del documento DN-PO y en las fichas particulares, si procede**

**E.3.1.** Se modifica la identificación de los planos de ordenación, a partir del plano PO-2.19.

- E.3.2.** En los planos de ordenación PO-2.1 a PO-2.20, correspondientes al municipio de Cuéllar, se incluyen las cotas altimétricas correspondientes al plano topográfico que sirve de base a las presentes NUM.
- E.3.3.** En los planos de ordenación, se modifica el color asignado a la ordenanza R5 para su mejor adecuación a la instrucción ITPLAN.
- E.3.4.** El plano de ordenación PO-2.10 contempla, por error, la calificación como espacio libre privado de la parcela catastral 06430-21, situada en la calle Calvario nº 16, debiendo figurar como espacio libre público.
- E.3.5.** Vinculado a lo anterior, se crea una nueva Actuación Aislada de Expropiación AA-E-2, coincidente con la parcela catastral 06430-21.
- E.3.6.** Se corrige delimitación de las UADI-10 y 11 de acuerdo con la delimitación establecida en las anteriores NNSS (Modificación puntual nº8 del Expediente IV-2001) que se recoge en el Proyecto de actuación aprobado inicialmente.
- E.3.7.** Se corrige la delimitación de la UADI 150 y AA-U-9, de acuerdo con la delimitación establecida en las anteriores NNSS.
- E.3.8.** Se corrige la delimitación de la UADI-3 de acuerdo con la delimitación establecida en las NN.SS.
- E.3.9.** En relación con las AA-U-79 a 84 y, se modifica su delimitación de forma que incluyan la parte de vial que corresponde a cada una de ellas para completar la urbanización.
- E.3.10.** En relación con la AA-U-94, se modifica su delimitación de forma que incluya la totalidad de la parcela catastral 03387-36 en el plano PO-2.11.
- E.3.11.** Se corrige la delimitación y se establece la alineación de la AA-U-97 en continuidad con las actuaciones colindantes
- E.3.12.** En la AA-U 90, se marca la alineación en continuidad con las edificaciones colindantes.
- E.3.13.** Se elimina la AA-U-119 por tratarse de un ámbito que debe ser objeto de equidistribución, y se formaliza una nueva actuación aislada de normalización, la AA-N-2. Se modifica el plano PO-2.11.
- E.3.14.** Se elimina la condición especial de las UADI-17 y 20 , puesto que ya está ejecutada la urbanización
- E.3.15.** Se elimina la condición especial E4 de la UADI Valdihuertos nº5 y se añade la misma E4 a la UADI Valdihuertos nº4
- E.3.16.** Se añade la condición especial E4 en la AA-U Valdihuertos nº1
- E.3.17.** Se elimina la alineación en la AA-U-67 puesto que la edificación ya está construida
- E.3.18.** Se elimina la condición especial E14 de las parcelas correspondientes a la antigua UE-124, puesto que la urbanización y cesión de los espacios verdes regulada por ésta no tiene sentido al quedar sustituida por la calificación de los mismos como espacio libre privado
- E.3.19.** Se elimina la condición especial E25 de la antigua UE52
- E.3.20.** Se elimina la condición especial E24 de la antigua UE-49
- E.3.21.** Se elimina la condición especial E32 en la AA-U-104, por ser una condición vinculada al uso residencial.
- E.3.22.** En el plano de ordenación PO-2.6, se corrige la alineación de la parcela 04448-06, situada en la calle Modesto Fraile.

**E.3.23.** En relación con el sector PAS-C-13 "El Pelayo", se completan el plano PO-2.20 y la ficha particular del mismo con la ordenación detallada derivada de la ejecución del Estudio de Detalle definitivamente aprobado.

**E.3.24.** En relación con el sector SU-NC-4 "Camilo José Cela 01" se propone la incorporación de la ordenación indicativa en los planos y en la ficha particular del sector.

**E.3.25.** En relación con el sector PAS-C-9 "Las Lomas", se incorpora la ordenación derivada de la Modificación Puntual de las NN.SS, aprobada definitivamente, así como las ordenanzas de aplicación sobre las parcelas resultantes.

**E.3.26.** Se incorpora en los planos de ordenación PO-2.14, 2.15 y 2.16, la ordenación viaria del sector PAS-SC-3 "La Serna" establecida por el Plan Parcial aprobado definitivamente.

**E.3.27.** Se incorpora en los planos de ordenación PO-2.14 y 2.16, la ordenación viaria establecida por el Plan Parcial aprobado definitivamente para el sector PAS-SC-2 "Carretera de Cantalejo".

**E.3.28.** Se incorpora en los planos de ordenación PO-2.1 y 2.4, la ordenación viaria prevista para ambos márgenes de la Carretera de Valladolid, así como en las fichas de los sectores SUR-1 "Margen Derecha Carretera de Valladolid" y SUR-2 "Margen Izquierda Carretera de Valladolid".

**E.3.29.** En el plano de ordenación PO-2.11, se completa la ordenación del sector PAS-SC-6 "Carretera de Arévalo", incluyendo la definición del viario y la parcelación, y se corrige la etiqueta del sector, incluyéndose la mención al PERI.

**E.3.30.** En el plano de ordenación PO-2.7, se completa la ordenación del sector PAS-SC-4 "Camino de Escarabajosa, incluyéndose la definición del viario y las etiquetas correspondientes a las ordenanzas de aplicación. Asimismo, se corrige la delimitación de dicho sector para adecuarse a la delimitación establecida por las anteriores NN.SS y contemplada por el Plan Parcial aprobado definitivamente.

**E.3.31.** En los planos de ordenación PO-2.2 y PO-2.5, se corrige el error relativo a la asignación de ordenanza a las parcelas situadas en la calle Cristo San Gil nº 4, 6 y 6x (parcelas de referencia catastral 99515-08, 99515-05 y 99515-04), debiendo figurar la ordenanza R2.

**E.3.32.** En el plano de ordenación PO-2.5., se incorpora el trazado de las rotondas recientemente realizadas en la Carretera de Bahabón, a la altura de los cruces con las calles Puerto Rico y Argentina, así como la ordenación viaria prevista en esta zona.

**E.3.33.** Se incluye la alineación oficial en la margen derecha de la Calle del Perú, así como la cota correspondiente a su anchura.

**E.3.34.** Se reincorporan las etiquetas de las condiciones especiales E20, E21 y E22 en las parcelas correspondientes.

**E.3.35.** Se corrige la ordenación establecida sobre las parcelas 07377-02, 03, 08 y 10 (antiguas UE47, UE49 y UE141), incluyéndose asimismo las alineaciones obligatorias en la AA-E-1.

**E.3.36.** Se incorporan las alineaciones obligatorias de las edificaciones existentes en la UA-A1 del sector PAS-C-2 "El Contodo".

**E.3.37.** Se actualiza, en el plano de ordenación PO-2.13, la ordenación de las instalaciones deportivas, incluyendo la piscina climatizada y la adaptación del frontón a polideportivo.

**E.3.38.** Se modifica el nombre de la calle Silva Muñoz, apareciendo con su actual nombre, Avenida Camilo José Cela.

**E.3.39.** Se modifica la delimitación de la AA-U-102, para adecuarla a la realidad de la propiedad.

**E.3.40.** En el Plano PO-2.21, correspondiente al barrio de Fuentes de Cuéllar, se corrige la delimitación de la zona verde que rodea la Iglesia de San Juan Bautista a favor del vial existente.

**E.3.41.** En el Plano PO-2.23, correspondiente al barrio de Lovingos, se realizan las siguientes modificaciones:

1. Se modifica la delimitación del suelo urbano, para incluir la parcela 78454-03 completa, así como para incluir la calle Carravilla en su totalidad.

2. Se modifica la calificación de la parcela 78946-03 para adecuarse a su actual uso residencial

**E.3.42.** En el plano PO-2.26, correspondiente a la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar, se incluyen las siguientes modificaciones:

1. se corrige la designación de la UADI- AR1;

2. se corrige la ordenanza de aplicación sobre la manzana 52673, debiendo constar la ordenanza SUNM;

2. se incluye la ordenanza SUNM sobre las manzanas 57693 y 57694.

**E.3.43.** En el plano PO-2.28, correspondiente a la Entidad Local Menor de Campo de Cuéllar, se modifica la delimitación del suelo urbano para incluir la totalidad de las parcelas 56452-11, 56452-12 y 58415-03.

**E.3.44.** En el plano PO-2.29, correspondiente a la Entidad Local Menor de Chatún, se adapta la delimitación del suelo urbano en el entorno de las manzanas 71198 y 72219 y se incluye la totalidad de la parcela 72219-01".

*Habiéndose emitido informe técnico por el Sr. Arquitecto Director del Equipo Redactor de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar de fecha 18 de noviembre de 2009, en relación con los informes previos recibidos al amparo de lo dispuesto en el art. 52.4 LUCyL.*

*Habiéndose emitido informe por los servicios jurídicos municipales con fecha 20 de enero de 2010.*

*En virtud de lo establecido en los artículos 50 a 59 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, desarrollados por los artículos 149 a 181 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y demás preceptos concordantes de aplicación; y al amparo de lo dispuesto en los artículo 22.2.c) y 47.2.11) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se **ACUERDA**:*

**Primero.-** Estimar las alegaciones presentadas que se relacionan a continuación, en los términos y por los motivos señalados en el informe del Sr. Arquitecto Director del Equipo Redactor de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar de fecha 18 de noviembre de 2009, que se transcribe literalmente en la parte expositiva de este acuerdo:

*\*Alegación nº 5 presentada por D. José Miguel Fernández González. (RE nº 5337 de 14 de agosto de 2008).*

*\*Alegación nº 7 presentada por D. Victorio Vicente Rico, en representación de Construcciones Hermanos Vicente Rico, S.L.(RE nº 5423 de 20 de agosto de 2008).*

- \*Alegación nº 8 presentada por D. César Sanz Rodríguez. (RE nº 5525 de 25 de agosto de 2008).*
- \*Alegación nº 9 presentada por D. Miguel Ángel Suárez Cano, en nombre propio y en representación de sus hermanos Clara, Montserrat y Javier Suárez Cano. (RE nº 5614 de 28 de agosto de 2008).*
- \*Alegación nº 10 presentada por D<sup>a</sup> Blanca Santos Sastre. (RE nº 5628 de 29 de agosto de 2008).*
- \*Alegación nº 11 presentada por D. Carlos Fraile de Benito, en representación de la Asociación “Encierros de Cuéllar”. (RE nº 5646 de 29 de agosto de 2008).*
- \*Alegación nº 15 presentada por D<sup>a</sup> Catalina Rodríguez García. (RE nº 5838 de 11 de septiembre de 2008).*
- \*Alegación nº 19 presentada por D. Ciro del Río García, en representación de Promociones Cicase 2004, S.L. (RE nº 5896 de 15 de septiembre de 2008).*
- \*Alegación nº 25 presentada por D. José M<sup>a</sup> de Blas Muñoz. (RE nº 5941 de 16 de septiembre de 2008).*
- \*Alegación nº 26 presentada por D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Henar de Blas Muñoz. (RE nº 5.942 de 16 de septiembre de 2008).*
- \*Alegación nº 27 presentada por D. Basilio de Blas Muñoz (RE nº 5.943 de 16 de septiembre de 2008).*
- \*Alegación nº 28 presentada por D. Alfonso de Blas Muñoz (RE nº 5.944 de 16 de septiembre de 2008).*
- \*Alegación nº 29 presentada por D. Faustino de Blas Muñoz (RE nº 5.945 de 16 de septiembre de 2008).*
- \*Alegación nº 30 presentada por D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Jesús de Blas Muñoz (RE nº 5.946 de 16 de septiembre de 2008).*
- \*Alegación nº 31 presentada por D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Fuencisla de Blas Muñoz (RE nº 5.947 de 16 de septiembre de 2008).*
- \*Alegación nº 44 presentada por D. Juan Francisco Sánchez Rodrigo. (RE nº 5994 de 17 de septiembre de 2008).*
- \*Alegación nº 45 presentada por D. José María Gómez García. (RE nº 6009 de 17 de septiembre de 2008).*
- \*Alegación nº 46 presentada por D. José María Gómez García. (RE nº 6010 de 17 de septiembre de 2008).*
- \*Alegación nº 49 presentada por D. Carlos Tejero Gómez. (RE nº 6023 de 17 de septiembre de 2008).*
- \*Alegación nº 52 presentada por D. Ciro del Río García, en representación de CICASE 2004, S.L. (RE nº 6027 de 17 de septiembre de 2008).*

**Segundo.-** Estimar parcialmente las alegaciones presentadas que se relacionan a continuación, en los términos y por los motivos señalados en el informe del Sr. Arquitecto Director del Equipo Redactor de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar de fecha 18 de noviembre de 2009, que se transcribe literalmente en la parte expositiva de este acuerdo:

- \*Alegación nº 1 presentada por D. Juan de la Fuente de la Riega, en representación de la Asociación Ecologistas en Acción de Segovia. (RE nº 5013 de 30 de julio de 2008).*

*\*Alegación nº 2 presentada por D. Antonio de Benito Polo, en representación de la Agrupación Local de Izquierda Unida de Cuéllar. (RE nº 5075 de 4 de agosto de 2008).*

*\*Alegación nº 3 presentada por D. Eduardo Madrigal Galicia en representación de la Asociación El Espadañal (RE nº 5117 de 5 de agosto de 2008).*

*\*Alegación nº 13 presentada por D. Juan Manuel Manzanares Pascual. (RE nº 5805 de 10 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 14 presentada por D. Segundo Velasco y Fernández. (RE nº 5835 de 11 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 16 presentada por D. Jesús Jorge Muñoz Sanz, en representación de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar, en calidad de Alcalde Pedáneo; D. Jesús María Pilar Herrero, en representación de la Entidad Local Menor de Campo de Cuéllar, en calidad de Alcalde Pedáneo y D. Jesús García del Río, en representación de la Entidad Local Menor de Chatún, en calidad de Alcalde Pedáneo. (RE nº 5847 de 11 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 23 presentada por D. Jesús Arranz Minguela, en representación de Mariano Rico S.L. (RE nº 5937 de 16 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 24 presentada por D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Luisa González San Miguel, en representación del grupo socialista del Ayuntamiento de Cuéllar. (RE nº 5939 de 16 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 34 presentada por D. Roberto de la Calle Arenal y D<sup>a</sup> Ana M<sup>a</sup> de la Calle Arenal. (RE nº 5953 de 16 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 38 presentada por Jesús Jorge Muñoz Sanz, en representación de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar, en calidad de Alcalde Pedáneo. (RE nº 5972 de 16 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 40 presentada por D. Carlos Tejero Gómez. (RE nº 5978 de 17 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 50 presentada por D. Fernando y D. Jesús Nieto Criado. (RE nº 6025 de 17 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 51 presentada por D. Ciro del Río García, en representación de Comunidad Hermanos Río S.L. (RE nº 6026 de 17 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 53 presentada por D. Ignacio García Herguedas. (RE nº 6028 de 17 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 54 presentada por D<sup>a</sup> Adoración Poza Senovilla. (RE nº 6058 de 17 de septiembre de 2008).*

**Tercero.-** Desestimar las alegaciones presentadas que se relacionan a continuación por los motivos señalados en el informe del Sr. Arquitecto Director del Equipo Redactor de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar de fecha 18 de noviembre de 2009, que se transcribe literalmente en la parte expositiva de este acuerdo:

*\*Alegación nº 4 presentada por D. José Francisco Rodríguez Álvarez, en representación de Hormigones Rodríguez S.A. (RE nº 5154 de 6 de agosto de 2008).*

*\*Alegación nº 6 presentada por D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Begoña Belén Morales Gómez, en su propio nombre y en representación de D<sup>a</sup> Isidora Gómez Ortega y D. José Ramón Morales Gómez. (RE nº 5355 de 14 de agosto de 2008).*

*\*Alegación nº 12 presentada por D. Carlos Rodríguez Sacristán, en representación de Promociones Inmobiliarias Henacar, S.L. (RE nº 5771 de 9 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 17 presentada por D. Luis Rico García, en representación de los propietarios de la totalidad de las fincas que comprenden el sector SUR-12 “Carretera de Segovia”. (RE nº 5853 de 12 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 18 presentada por D. Segundo-José Velasco Fernández. (RE nº 5892 de 12 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 20 presentada por D. Joaquín San Miguel Marinero, en representación de Campoaldea S.L. (RE nº 5912 de 15 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 21 presentada por D. Joaquín San Miguel García y D. Joaquín San Miguel Marinero, en representación de Producciones Avícolas El Granjero. (RE nº 5913 de 15 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 22 presentada por D. José Ramón Marinero Benito. (RE nº 5935 de 16 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 32 presentada por D. Luis Manuel Sanfrutos, en representación de Manuel Sanfrutos, S.L. (RE nº 5951 de 16 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 33 presentada por D. Juan José García Bayón. (RE nº 5952 de 16 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 35 presentada por D. Jesús María Pilar Herrero, en representación de la Entidad Local Menor de Campo de Cuéllar (RE nº 5969 de 16 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 36 presentada por D. Jesús María Pilar Herrero, en representación de la Entidad Local Menor de Campo de Cuéllar, en calidad de Alcalde Pedáneo. (RE nº 5970 de 16 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 37 presentada por D. Jesús García del Río, en representación de la Entidad Local Menor de Chatuín, en calidad de Alcalde Pedáneo. (RE nº 5971 de 16 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 39 presentada por D. Carlos Tejero Gómez, en representación de la familia Tejero Cobos. (RE nº 5977 de 17 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 41 presentada por D. Carlos Tejero Gómez, en representación de la familia Tejero Cobos. (RE nº 5979 de 17 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 42 presentada por D. Carlos Tejero Gómez. (RE nº 5980 de 17 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 43 presentada por D. Jonás, D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Teresa y D<sup>a</sup> Alicia Paloma García Velasco. (RE nº 5993 de 17 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 47 presentada por D. Luis Manuel Sanfrutos García, en representación de “Forsán S.A.”. (RE nº 6021 de 17 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 48 presentada por D. Carlos Avellón Calvo. (RE nº 6022 de 17 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 55 presentada por D. Aniceto Rodríguez Gómez. (RE nº 6084 de 19 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 56 presentada por D. Antonio González de la Torre. (RE nº 6125 de 22 de septiembre de 2008).*

*\*Alegación nº 57 presentada por D<sup>a</sup> Amalia González de la Torre (RE nº 6126 de 22 de septiembre de 2008).*

**Cuarto.-** Desestimar las alegaciones nº 58 presentada por D. Saturnino Alonso López ( RE nº 6161 de 24 de septiembre de 2008) y nº 59 presentada por D. Jesús García del Río en representación de la Entidad Local Menor de Chatún ( RE nº 6985 de 30 de octubre de 2008), por haberse formulado fuera de plazo.

**Quinto.-** Introducir respecto del documento de Normas Urbanísticas Municipales del término municipal de Cuéllar aprobado inicialmente por acuerdo del Pleno de 30 de junio de 2008, los cambios que se relacionan en el informe del Sr. Arquitecto Director del Equipo Redactor de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar de fecha 18 de noviembre de 2009, que se transcribe literalmente en la parte expositiva de este acuerdo, en los términos y por los motivos señalados en dicho informe, introduciendo además en dicho documento de Normas Urbanísticas Municipales el Informe de Sostenibilidad Ambiental redactado por A.T.A. Asistencia Técnica Ambiental.

**Sexto.-** Someter el documento de aprobación inicial modificado de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar, incluido el Informe de Sostenibilidad Ambiental, a información pública por un plazo de dos meses mediante anuncios que deberán publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León, en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia y en la página web del Ayuntamiento de Cuéllar.

**Séptimo.-** Solicitar informe sobre el referido instrumento a la Confederación Hidrográfica del Duero, Subdelegación del Gobierno en Segovia, Diputación Provincial, Comisión Territorial de Urbanismo, Comisión Territorial de Patrimonio Cultural y Servicio Territorial de Medio Ambiente.

**Octavo.-** Remitir el referido instrumento, incluido el Informe de Sostenibilidad Ambiental, a las entidades y personas que se indican en el documento de referencia para la Evaluación Ambiental de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar, aprobado por Orden de 3 de marzo de 2009 de la Consejería de Medio Ambiente.

**Noveno.-** Notificar el presente acuerdo a los interesados”.

Abierto el turno de intervenciones, lo hizo, en primer lugar, D. Miguel Angel Gómez, manifestando:

En este punto, pues, mi voto no puede ser afirmativo por varias razones. En primer lugar tengo que decir que desde la formación política a la que pertenezco nos sentimos satisfechos de que por fin salga de las NNUU el convenio urbanístico que se pretendía firmar con la empresa Aserraderos de Cuéllar y aunque pese a algunos el tiempo da la razón a quién la tenía.

En cuanto al nuevo sector que se quiere crear, SUR 14 “Cañada de la Reina”, no tenemos claro la necesidad del cambio de esos terrenos de Protección Natural a industrial, no entendemos ese “interés” que tienen con recalificarlo, cuando ya se están utilizando, su uso es el mismo y lo único que cambia es la calificación de los terrenos, más cuando no reciben el mismo tratamiento estos

terrenos, que otros próximos o similares del municipio que solicitan la modificación de la clasificación de Suelo Rústico con Protección Natural a Suelo Rústico Común y (creemos que con buen criterio) se desestima, tal es el caso de los terrenos objeto de las siguientes alegaciones presentadas al documento aprobado inicialmente de las NNUU de Cuéllar:

Alegación Nº 20 con registro de entrada 15-09-2008.

Alegación Nº 21 con registro de entrada 15-09-2008.

Y por supuesto no podemos estar de acuerdo con esta afirmación que se hace en el informe:

*Se debe tener en cuenta que los pinares de todo el entorno comarcal han estado y están condicionados por su aprovechamiento económico, siendo difícilmente previsible su mantenimiento fuera de este contexto. Así, la clasificación del sector como urbanizable presenta una justificación socioeconómica y ambiental justa y suficiente.*

Estamos convencidos que no solo recibimos del bosque beneficios económicos, también tenemos que tener en cuenta el equilibrio ecológico y la biodiversidad que albergan, entendemos que la política correcta es aumentar la superficie de los bosques y frenar su deforestación.

Y en cuanto al sector SUR-D-13 modificado “El Santillo”, nuestra opinión es que se mantenga como Suelo Rústico Común, por los siguientes motivos:

- Es una buena zona de huerta y debería preservarse para este uso, cuando hay otras zonas más pobres y tan aptas para el uso como ésta.
- Por su proximidad a la Planta de Biomasa que ruido y humo produce, al Punto Limpio y por la previsible cantidad de agua que se puede encontrar al realizar allí alguna construcción.
- Y por el previsto desarrollo por parte de la Junta de Castilla y León del Plan Regional de Urbanización “el Castillo” donde en opinión de Izquierda Unida deberían incluirse las dotaciones tan demandadas por los vecinos de Cuéllar y su comarca (y tantas veces prometidas por algunos políticos), como son un Hospital Comarcal (o Centro de Salud con especialidades) y un Auditorio. Lo poco que sabemos de este Plan, es que ocupará aproximadamente 43.700 (sic) m<sup>2</sup> que albergarán terreno Urbano Residencial para 874 viviendas y suelo industrial y, a la espera de que este Ayuntamiento redacte un Plan General de Ordenación Urbana, con una previsión realista, este Plan de la Junta nos parece adecuado en este momento, teniendo en cuenta las necesidades residenciales e industriales actuales del municipio.

Y la última de las razones por la que no puedo votar a favor es como siempre, el poco tiempo con el que hemos contado para su estudio, concluyó el Sr. Gómez.

D. Javier Hernanz manifestó, a continuación, que las razones dadas por el Sr. Gómez no les parecían convincentes. Respecto a la zona de “El Santillo” dijo que creía recordar que todos los Grupos estaban de acuerdo en que el “ambulatorio” u “hospital” fuera allí, y esa era la razón de su desarrollo.

En cuanto al desarrollo de “Cañada de la Reina” D. Javier Hernanz, en síntesis, dijo que el Convenio había desaparecido por razones prácticas, para evitar una mayor demora en la tramitación de las Normas y lo que se ha hecho es consolidar una situación existente “de facto” desde hace años. Respecto al poco tiempo para el estudio (del documento que se traía a Pleno) dijo que estas Normas son “calcadas, salvo cuatro cosas” (sic) de las que se aprobaron en junio de 2008, salvo el I.S.A., salvo los informes de las Administraciones Públicas y cuatro cosas (repitió) e hizo referencia a que ha habido dos reuniones informativas, no ha habido tiempo para más, aunque podían haber estado debatiendo indefinidamente.

El Sr. Gómez dijo que creía recordar que lo que él había defendido, en las Comisiones en que se había tratado el asunto, es que el Centro de Salud se ubicara en la parte alta del municipio e incluso sugirió, como buen sitio, la zona del “Camino Hondo”, diciendo el Sr. Hernanz que más abajo, en la otra vaguada y que, en dichas Comisiones, había hecho referencia también a los elevados costes de urbanización para los propietarios.

Respecto a las “razones prácticas”, a las que había hecho referencia el Sr. Hernanz, el Sr. Gómez dijo que el Sr. Hernanz nunca iba a reconocer que ellos tenían razón en lo referente al convenio, pero el tiempo ha dado la razón a quien la tenía.

El Sr. Hernanz dijo que desaparece el convenio por razones prácticas para no demorar la tramitación de la modificación de las Normas Subsidiarias de Cuéllar, pero se deja la puerta abierta al desarrollo del sector, añadiendo que el Grupo Popular sigue estando de acuerdo con el convenio y con lo que se iba a incorporar entonces.

D. Francisco Madrigal dijo que el Grupo Socialista se iba a abstener, puesto que tiene que estudiar las Normas con profundidad y luego hacer alegaciones o no, pero quiso hacer algunas consideraciones:

- Dijo querer que se les explicase porqué en algunas actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado, se obliga, es por Ley, a la reserva del 30 por 100 para vivienda de protección y en otras no. Entendemos que pueda haber parcelas que, por su reducido tamaño, no sea posible, pero en otras no.
- También tenemos dudas, y tendremos que estudiar, dijo, la ampliación de viviendas de “El Soto”, cuando no se aumenta la edificabilidad.
- Tenemos que estudiar, dijo también, las consecuencias del cambio de delimitación de “El Santillo”.
- Pensamos que la zona verde de Ronda de San Bartolomé podría ser pasada a suelo residencial y de esa forma el Ayuntamiento podría compensar la pérdida que tuvo por la expropiación, añadió.
- En cuanto al convenio con “Aserraderos”, seguimos apostando, dijo, por ese convenio, pensamos que una ampliación de esa empresa en Cuéllar puede ser un empuje muy importante para la economía local, eso creo que no lo puede dudar nadie. Sobre este tema se podría abrir un debate, llegar a un acuerdo entre los Grupos y hacerlo antes de que sea demasiado tarde...

D. Javier Hernanz dijo que estaba de acuerdo en que el convenio con “Aserraderos” era positivo para este pueblo y que seguían apostando por ello aunque dicho convenio no podía ir, junto a las Normas, por las razones que había explicado en las Comisiones Informativas. Dijo que la empresa conoce la situación y las razones que han obligado a esta Corporación a sacarlo (el Convenio) de las Normas Subsidiarias, añadiendo que cualquier aportación de ideas, sería bienvenida por el Equipo de Gobierno.

Manifestó, a continuación, que el Sr. Madrigal había preguntado por el índice de integración social y que en la página 47 de la Memoria, se regula dicho asunto, respecto al suelo urbano no consolidado y el Sr. Hernanz hizo referencia a la misma, diciendo:

Asimismo, en relación con lo establecido por los artículos 38.2.b) de la Ley de Urbanismo y 122.2.2) del RUCyL, se incluye, un índice de integración social, o porcentaje que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública, del 30% en los siguientes sectores del suelo urbano no consolidado vinculados al uso residencial: “Puerto Rico”, “Santa Clara Sur”, “Santa María de la Cuesta”.

En cuanto al resto de los sectores residenciales de suelo urbano no consolidado, los SU-NC-... : “Camino de la Florida”, “Avenida Camilo José Cela”, “Modesto Fraile”, y los situados en las entidades locales menores, de Torregutiérrez (sic) y creo recordar que Arroyo, dijo el Sr. Hernanz,

se han considerado dentro de la eximente que la normativa permite, eliminando el porcentaje obligatorio exigido, dadas las circunstancias del suelo de que se trata, del exiguo tamaño de los sectores en algunos casos, de la baja densidad humana y del tamaño pequeño del municipio (sic) en el caso de las entidades locales menores, razones por las que ese estima cumplido el objetivo municipal en materia de vivienda.

Aquí están las razones de los técnicos redactores en su informe, acogidas por el equipo de gobierno para no dejar ese índice de integración social.

Para los asistentes, explicó el Sr. Hernanz, que el índice de integración social significa el porcentaje que hay que destinar a viviendas de protección pública. La Ley, dijo, establece un mínimo del 30% y ese 30% se está respetando en suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado hay un art. de la ley, el 122.2.e) que permite eximir por razones de interés público fundamentados y no contemplar ese índice, ese porcentaje y nos hemos acogido a él por las razones que contempla la página 47 de la Memoria.

El Sr. Madrigal agradeció los comentarios del Sr. Hernanz, dijo que lo iban a estudiar profundamente y que está bien que coincidan puesto que, cuanto más coincidan, menos se van a equivocar.

Seguidamente el Sr. Alcalde sometió a votación el dictamen de la Comisión, con el siguiente resultado:

- Votos a favor: NUEVE (Por el PP: D. Jesús García Pastor, D. Javier Hernanz Pilar, D<sup>a</sup> Luisa M<sup>a</sup> Gómez García, D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Carmen Gómez Sacristán, D<sup>a</sup> Nuria Fernández de la Fuente, D. Alberto Guijarro Román, D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Montserrat Rodrigo Alonso, D. Marcos Rodríguez Sacristán y D. Juan Pablo de Benito Polo).

- Votos en contra: NINGUNO.

- Abstenciones: TRES (Por el PSOE: D. Eduardo Marcos Quevedo y D. Francisco Javier Madrigal Montero y por IU-LV: D. Miguel Angel Gómez Gómez).

Por lo tanto, el Pleno, con la mayoría absoluta legal de votos necesaria para la adopción de este acuerdo, aprobó el Dictamen de la Comisión cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, aprobó lo propuesto en el mismo.

**Punto.- Mociones.**

No se presentaron.

**Punto Décimo.- Control y seguimiento de los órganos de la Corporación.**

**- Decretos de Alcaldía.**

Se dio cuenta de que por parte de la Alcaldía, se han dictado Decretos desde el nº 1096/2009 de fecha 10 de noviembre de 2009 al 1235/2009 (de fecha 30 de diciembre de 2009), ambos inclusive, y 1/2010 de fecha 4 de enero de 2010, cuya parte dispositiva se recoge en las actas de la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento y en el expediente de esta sesión.

Se da específicamente cuenta del Decreto 31/2010 de 20 de enero por el que se prorroga el Presupuesto General del 2009.

**- Ruegos.**

D. Miguel Angel Gómez presentó el siguiente RUEGO:

La presentación de este ruego, viene motivada por la proximidad de la presentación y aprobación de los presupuestos generales del 2010.

Hoy, hemos aprobado los proyectos del nuevo Fondo Estatal para el Empleo y la Sostenibilidad Local, de los cuales 213.203 € son para gasto corriente destinado a servicios sociales y educación.

Todos sabemos que en los presupuestos aprobados en años anteriores las partidas destinadas a asuntos sociales son mínimas o nulas, lo cual ha dado mas de un quebradero de cabeza para poder ubicar este dinero, desde Izquierda Unida venimos quejándonos año tras año de esta falta de presupuesto social y creemos que tenemos delante una oportunidad inmejorable para que esto cambie.

La propuesta que les voy a hacer, creo que es lo suficientemente seria como para que no la echen en olvido y no pase a ser una mera discusión de sesión de Pleno. Es la siguiente:

Teniendo en cuenta que el dinero ahorrado por la cantidad dicha anteriormente va a ser destinada a otros fines, en los presupuestos de este año se debería incluir una partida para subvencionar los libros de texto de la educación obligatoria, esta partida tendría que tener continuidad en años sucesivos. Teniendo en cuenta el número de alumnos que hay en los tres centros de educación primaria y los costes de los libros, la cantidad a destinar seria entre 60.000 y 65000€ aproximadamente, sería cuestión de hacer el cálculo exacto.

La fórmula que proponemos es que el primer año sea para los libros de 1º,3º y 5º, el comienzo de cada ciclo.

El segundo año para los de 2º, 4º y 6º y el tercer año para los de infantil y renovaciones, pudiendo ampliarlo otros dos años más para los alumnos de secundaria.

Los centros se encargarían de gestionarlo, entregarían los libros, los recogerían y penalizarían en caso de devolverlos en mal estado, de esta forma, son propiedad del Ayuntamiento cedidos a los colegios y son usados más de un año evitando un gasto importante a las familias de esta Villa.

Todo esto por supuesto, se tendría que estudiar y consensuar con los responsables de los colegios y las AMPAS.

El Sr. Alcalde dijo que la propuesta le parecía interesante, pero que no sabía si el Sr. Gómez tenía conocimiento de que, a partir de primaria y secundaria, son subvencionados casi al 100 % por parte del Ministerio y el resto lo aporta la Junta de Castilla y León. Donde no están subvencionados es, creo, dijo, en infantil, pero respecto a la propuesta de inclusión de cantidades en el Presupuesto con destino a los libros de texto, manifestó que podía haber gente muy necesitada que no pudiera hacer frente al coste de los libros de texto pero que, en la mayoría de los casos, no era una carga importante ya que, en parte, el coste está subvencionado. Hizo referencia a la dificultad de elaboración de los Presupuestos, con una previsión de reducción en la participación de los Tributos del Estado, de un 20 por ciento, estamos hablando, dijo, de unos 450.000-500.000 €, lo veremos cuando liquiden este mes...

Nos gustaría ayudar, continuó diciendo el Sr. Alcalde, pero no de una forma genérica sino a quien de verdad lo necesitase, e hizo referencia al problema que tienen los Ayuntamientos, en estos momentos, por falta de ingresos.

Concluyó el Sr. Alcalde diciendo que la propuesta es interesante.

El Sr. Gómez dijo que, en Cuéllar, el equipo de gobierno había beneficiado, a la empresa que está trabajando en las murallas, con una reducción del ICIO del 50 por 100 y a la empresa de las piscinas se le entregan 48.000 € para que las gestione, se le paga la luz, la calefacción y se le corta hasta el césped; a la empresa que organiza los encierros, se le pagan 150.000 € pudiendo gestionarlo el Ayuntamiento, por lo que si se gestionara adecuadamente se podría tener para asuntos sociales, que es lo que verdaderamente hace falta en este pueblo.

El Sr. Alcalde dijo que no podía creer lo que estaba diciendo el Sr. Gómez y que el Ayuntamiento da una subvención a cambio de unos compromisos del adjudicatario del contrato, de organizar unos encierros y dar unos espectáculos y no sabe si, al final, las cuentas del empresario son positivas o negativas. También dijo que la gestión de la piscina ha salido a concurso y que, con unos precios públicos fijados por el Ayuntamiento, éste se ha ahorrado 50.000 € a través de la gestión indirecta. Este servicio, como la Escuela de Música, como cualquier otro que presta el Ayuntamiento, como las fiestas de Cuéllar, con los espectáculos taurinos que se hacen, generan pérdidas. Ojalá este año, que sale a concurso, la organización de los mismos venga alguien y diga que no quiere subvención, porque va a ganar dinero, concluyó el Sr. Alcalde.

El Sr. Gómez dijo que si el Ayuntamiento gestionara las fiestas no tendría que pagar esos 150.000 € a una empresa y se ahorraría 50.000, 60.000 ó 80.000 € y que, respecto a la piscina, dijo que es cuestión de realizar una buena gestión para ahorrar dinero y que si se ahorra, ahora, dinero es por la mala gestión que había antes.

El Sr. Alcalde volvió a decir que, al tener unos precios públicos fijados, la piscina, como la Escuela de Música siempre van a ser deficitarias.

El Sr. Gómez dijo que no tenía que ser así.

El Sr. Alcalde respondió que si el Sr. Gómez sabe hacer milagros e ingeniería financiera, que él mañana le dejaba su puesto y que si era capaz de gestionar la piscina y los encierros de Cuéllar y no poner dinero, que él se daría por satisfecho. Añadió que no terminaba de entender el planteamiento del Sr. Gómez.

El Sr. Gómez había añadido, durante el inicio de la intervención del Sr. Alcalde, que a lo mejor algún día les hacía (los milagros).

D. Javier Hernanz dijo que el Ayuntamiento de Cantalejo es el ejemplo más cercano de gestión directa y se gasta entre el doble y el triple que el Ayuntamiento de Cuéllar.

D. Miguel Angel Gómez dijo que a lo mejor lo que hay que hacer es sentar a las asociaciones y a los vecinos de Cuéllar y decir qué tipo de fiestas queremos, si las de Cantalejo, las de Pamplona o la de Sanchoño.

D. Javier Hernanz respondió que la razón de fondo es si queremos estas fiestas u otros toros a mitad de precio...

El Sr. Gómez señaló que él lo único que había dicho es que con 65.000 € se pagan los libros, y el equipo de gobierno no quiere hacerlo.

Seguidamente intervino D. Francisco Javier Madrigal. Agradeció, en primer lugar, que se hubiera tenido en cuenta el ruego formulado en el último Pleno sobre la protección de la zona peatonal de la C/ Resina y que se haya hecho tan rápido. En segundo lugar, manifestó que en el último pleno, y en referencia a la subvenciones sobre infraestructuras turísticas, él dijo que tenía la impresión, al no recibir la documentación correspondiente a las mismas por parte de la Sra. Concejala de Turismo, de que esas subvenciones no se habían pedido y que la Sra. Concejala había mentido; una vez recibida la documentación, el Sr. Madrigal pidió disculpas a la Sra. Concejala, y dijo que esperaba que las aceptara.

A continuación, el Sr. Madrigal, formuló los siguientes RUEGOS:

El primero referido a la tragedia que ha sufrido Haití.

Hemos visto, dijo, durante estos días, que los principales ayuntamientos de la provincia han organizado diferentes eventos para recaudar fondos para la población y la reconstrucción. Nos gustaría también que, desde el Ayuntamiento de Cuéllar, se liderara alguna acción en este sentido. Sabemos que colaboran con la A.C.C., pero pensamos que el Ayuntamiento tiene más fuerza y más medios para desarrollar alguna acción que muestre la solidaridad de la gente de Cuéllar, por eso les ruego que se pongan con ello.

Presentó un segundo ruego, manifestando:

Visto que estamos de cuerdo en el tema de Aserraderos y espero que lo tengan en cuenta, vd. dijo en el último Pleno (*el Sr. Madrigal se dirigía al Sr. Alcalde*) que no iba a desarrollar suelo industrial porque no había demanda.

Yo creo, sinceramente, que se equivoca y que tampoco tiene mucha base para hacer esa afirmación, quizá sea una afirmación personal, pero creo que la realidad es diferente. Creo que si no desarrolla suelo industrial lo que está haciendo es condenando a la gente joven, cualificada o no, a que se tenga que buscar la vida fuera de aquí y está perjudicando a sectores importantes como pueden ser construcción, comercio, hostelería a un futuro poco halagüeño. Yo no sé si Vd. tiene pensado un modelo de crecimiento para Cuéllar que no pase por potenciar la entrada de empresas o por expansionar las existentes, si lo tiene, pues, la verdad, nos gustaría saberlo, pero creo que no. Vd. dijo, por ejemplo, que nadie en España desarrolla suelo industrial y yo le puede decir que, a nivel general, después de dos años la creación de nuevas empresas ha subido un 8% y ya, para no irnos tan lejos, aquí al lado, en Portillo, sabe vd. que la Diputación ha tenido que invertir un millón y medio de euros porque era más la demanda de suelo que la oferta. Por lo tanto parece que algo se mueve y que alguna empresa si que se mete en los polígonos.

Ayer, siguió diciendo el Sr. Madrigal, en la Diputación, se aprobó por unanimidad, con los votos del PP y PSOE, el Plan Estratégico Provincial y el primer eje que es el impulso económico, la primera línea, dice:

“para impulsar la economía segoviana se precisa de espacios como polígonos industriales y parques empresariales que favorezcan la natalidad de nuevas empresas y consoliden o ayuden a expandir las existentes. Estas infraestructuras son esenciales para el desarrollo provincial al generar las condiciones para atraer y fijar inversiones, generar empleo, producir riqueza y contribuir a la diversificación económica”.

Este documento ha salido, siguió diciendo el Sr. Madrigal, de las entrevistas que la empresa que lo ha realizado ha mantenido con los ayuntamientos y entre ellos, entre esas reuniones, ha estado vd. (*dirigiéndose al Sr. Alcalde*) y ha estado este Ayuntamiento e incluso en el Plan figura que haya un órgano que gestione y promocioe el suelo industrial de la Provincia. Yo puede estar de acuerdo con vd (*continuó diciendo el Sr. Madrigal*) en que éste no sea el momento para captar empresas o para que las que haya aquí se expandan... pero vd. sabe igual que yo que las crisis igual que vienen se van y, sabe vd., que, en época de crisis, lo más inteligente es estar preparando para el momento en que ésta pase. Entonces, si cuando llegue la recuperación tenemos algo que ofrecer pues habremos sido inteligentes, pero si cuando llegue la recuperación llegamos tarde, nos vamos a quedar a la cola de los demás. Por eso el ruego es que reconsidere esas declaraciones, que se una a la opinión mayoritaria de la provincia y que, en este tema, no nos deje descolgados.

El Sr. Alcalde, respecto al tema de Haití, dijo que estaba de acuerdo, que se está trabajando con la ACC y va a haber un campeonato, en el campo de golf, donde las inscripciones van a estar en torno a 30 € y se van a destinar (a esa finalidad). Pensaremos si se pueden hacer otro tipo de

actuaciones y lo que si hace falta en estos casos es, simplemente voluntad, todas las entidades financieras tienen abierta una cuenta, cada uno, puede depositar lo que crea conveniente.

Respecto al asunto del suelo industrial, el Sr. Alcalde, dijo que estaba de acuerdo en que es la fuente de riqueza y hay que desarrollarlo, pero que él ha dicho, siempre, que este no es el momento. Se refirió a la destrucción diaria de empleo, a las naves que hay vacías, los polígonos, todavía, sin ocupar en su totalidad y dijo que, en el caso de los polígonos particulares, lo que se les iba a crear es un problema añadido a estos propietarios, muchos de ellos empresarios, otros particulares, que tienen que desembolsar 300.000-400.000 € en función de los metros de los que sean propietarios. El Sr. Alcalde dijo que él no había dicho otra cosa, que él está a favor de la creación de suelo industrial, siempre que se pueda ver la existencia de demanda, pero que había visto las cifras que tendrían que aportar algunos ciudadanos, muchos de ellos empresarios, algunos de los cuales están pasando por situaciones muy complicadas y la recuperación económica no es, de hoy para mañana.

El Sr. Alcalde continuó diciendo que los polígonos de los que había hablado el Sr. Madrigal se habrán desarrollado con anterioridad a esta situación de crisis e, insistió en que estaba de acuerdo en que la creación de suelo industrial, es fuente de riqueza, de recursos y de empleo, La Serna y Carretera de Cantalejo se podrían desarrollar, pero son propiedades particulares, dijo, incluso habló de la conveniencia de crear un gran polígono, que se está tratando con Gesturcal, a través de los enlaces Carretera de Olmedo-Carretera de Valladolid, con una oferta de suelo a bajo coste, porque, en cualquier polígono particular la repercusión del suelo y urbanización supondría unos 15.000 € m<sup>2</sup> (sic), a la venta, y es para pequeñas empresas puesto que las grandes empresas no pueden comprar 10.000 m<sup>2</sup> porque no hay parcelas de ese tamaño, tiene que haber un polígono donde efectivamente “en suelo rústico” se pueda conseguir a bajo precio, pero estamos de acuerdo, yo tengo el mismo criterio que vd. (*concluyó el Sr. Alcalde*).

El Sr. Madrigal dijo que el desarrollo del suelo tampoco se hace en un día y pidió que el Ayuntamiento se anticipara a una posible recuperación económica. Añadió que las inversiones de tres empresas grandes en Portillo son de junio del año pasado, no es de años atrás.

En cuanto a los precios del suelo privado dijo desconocer cuáles serían pero que, los propietarios, aunque tuvieran que pagar el importe de la urbanización, luego van a tener un rendimiento y si no hay suelo público es la única manera de tener un polígono o un parque empresarial.

El Sr. Madrigal animó al Sr. Alcalde a seguir las conversaciones con Gesturcal y si no es posible ese “macropolígono” le pidió que se situase en la realidad y buscarse en lo que tenemos.

El Sr. Alcalde dijo que nunca se ha perdido el contacto con Gesturcal y las posibilidades de que, en un futuro, se pueda desarrollar.

Seguidamente intervino D. Eduardo Marcos. Manifestó, en relación con el convenio con Aserraderos, que, en su día (el Partido Popular) votó a favor del convenio pero en contra de la modificación urbanística necesaria para que se desarrollara ese convenio, por lo que ese tema no salió adelante porque no quisieron.

Añadió que perder el tren de Aserraderos nos conduce a una mentalidad negativa que dijo ver en el Sr. Alcalde, al que pidió ilusión y que se la transmitiera a los vecinos.

A continuación el Sr. Marcos formuló ruego a la Sra. Concejala de Cultura.

Dijo que, dado que tienen serias dudas sobre la legalidad de la situación de dicha Concejala, puesto que cobra dos sueldos de distintas Administraciones, formuló ruego al Sr. Alcalde para que solicite al Secretario General de la Corporación que emita informe en el cual se determine la legalidad del cobro por parte de la Sra. Concejala de Cultura D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Carmen Gómez, funcionaria de

la Junta de Castilla y León, y otro del Ayuntamiento de Cuéllar como concejala liberada de forma parcial. Una vez emitido el informe, nos haga llegar dicho informe con la mayor brevedad posible.

El Sr. Alcalde preguntó al Sr. Marcos “qué tren” hemos perdido con Aserraderos Cuéllar y pidió que le explicase el Sr. Marcos si había algún compromiso de instalación o de una nueva inversión por parte de dicha empresa.

El Sr. Alcalde dijo que no ha habido, y que él ha tenido muchas reuniones con ellos y lo que quieren es desarrollar ese suelo ante la posibilidad de que, en algún momento, pudieran necesitarlo, pero no ha habido ninguna propuesta seria de instalación de cualquier empresa del Grupo SONAE (al que pertenece Tafisa, Aserraderos y otras empresas)...

En cuanto a la petición de informe, respecto a la Sra. Concejala de Cultura, manifestó que, si lo querían, se dará y que cobra 8.000 € brutos al año dedicando todos los días 10 horas de trabajo, dijo que le sale la hora a 10 cts y que le parecía vergonzoso que salga “ese tipo de preguntas” en un Pleno pero que si necesita un informe se lo vamos a dar, sin poner ejemplos ni a remontarse a tiempo atrás.

Respecto a Aserraderos, dijo el Sr. Marcos, que una multinacional no le va a firmar a nadie lo que va a hacer o lo que no, pero si tiene suelo para determinar una acción comercial, “lo determina”, si no tiene suelo, a lo mejor se tiene que ir a otro sitio...

D. Javier Hernanz dijo que el Grupo Popular está de acuerdo con el Convenio que se iba a firmar con Aserraderos, que no es el Convenio que (el anterior equipo de gobierno) presentó en la anterior legislatura, sino “tremendamente mejorado” en condiciones para este Ayuntamiento, con bastantes más cesiones que las que conseguían entonces y con bastantes más garantías para este Ayuntamiento. Pidió al Sr. Marcos que se leyera los dos convenios: el que el Sr. Marcos quería aprobar y el presentado por el Grupo Popular y dijo que la aprobación definitiva de las Normas no la realiza el Ayuntamiento de Cuéllar sino la Junta de Castilla y León (Fomento)

D. Javier Hernanz preguntó al Sr. Marcos si es verdad o no que el Convenio que presentó su Grupo no tenía nada que ver y estaba mejorado respecto al que presentaba el Grupo del Sr. Marcos.

Seguidamente D. Eduardo Marcos formuló ruego (dijo que ya lo había presentado hace dos años) en relación con la situación de la acera de la C/ Nueva junto a Correos y la Notaria (invasión por vehículos durante las mañanas con las consiguientes molestias para el paso de peatones). Nos dijeron que lo estudiarían, pero como no vemos que les ha importado este problema y no han puesto soluciones les rogamos tomen nota y pongan una solución a este problema, añadió.

El Sr. Marcos Rodríguez contestó que se podía haber levantado el bordillo, que es bajo, cuando se arregló la calle, que hubiera sido lo más satisfactorio para que no hubieran aparcado los coches, pero no se hizo, pero al ser el bordillo bajo se aparca de una manera circunstancial en estos momentos... pero se está denunciando por la Policía Local.

Se estudió poner aparcamientos, en su momento, pero no quedaba sitio para la acera, por lo que la medida que está tomando es denunciar, añadió.

## - Preguntas

El Sr. Gómez preguntó a la Sra. Fernández si se había leído ya su Programa Electoral, en el que pone un cambio de ubicación del Centro de Interpretación de los Encierros...

La Sra. Fernández dijo que no se lo había leído y, posteriormente, dijo que sí.

El Sr. Gómez pidió al Sr. Secretario que se recoja todo lo que se dice en acta porque parece que nadie se acuerda de nada.

El Sr. Madrigal preguntó por el Centro de Iniciativas Turísticas y si se habían puesto en marcha algunas de las medidas acordadas que habían salido en la prensa y, si era así, preguntó qué medidas son.

La Sra. Fernández dijo que el CIT se ha reunido ya varias veces para trabajar con distintos proyectos y se está buscando financiación para acometer alguno de ellos... y dijo que cuando uno trabaja hay que ser cauteloso y esperar a tener algo para poder hablar de ello.

El Sr. Madrigal dijo que esperará dos meses a ver si, en dos meses, hay algo.

Seguidamente, D. Eduardo Marcos, formuló la siguiente Pregunta:

En la actualidad están interviniendo, por “administración”, en el arreglo de las aceras de la Avenida de los Toreros, C/ Bartolomé de la Cueva y en algún sitio más, con una subvención de la Diputación de 180-185.000 € ¿Han contratado personal específico para la realización de estas obras?

El Sr. Alcalde contestó que el personal que está es, normalmente, funcionario y hay gente que les está echando una mano; ahora hay, por suerte, bastantes contratados y están trabajando en ello, pero la repercusión sobre el 30% que es lo que tendría que aportar el Ayuntamiento, va a ser, únicamente, de los funcionarios. Otra cosa es que la gente que tenemos, preferentemente, es mejor que esté trabajando, haciendo algo, que no mirando, entonces se les está utilizando para echar una mano. En cada una de las actuaciones hay un encargado que es funcionario (1, 2, 3 ... dependiendo); están en Bartolomé de la Cueva haciendo la parte de aparcamientos, se ha abierto en lo que es Carrera de Peñafiel, a la altura del Bar Lorma, se va a modificar un poco el trazado, por eso se ha quedado ahí parada esa actuación. Efectivamente la obra es por “administración”, la subvención era un 70-30, 185.000 €, y ese 30% es lo que se pretende repercutir pero nunca de la gente que tenemos contratada a través del Plan de Convergencia, si eso es lo que pregunta..., sino únicamente de los funcionarios que están trabajando en la obra.

D. Eduardo Marcos dijo que quiénes son la “gente que les echa una mano”, si están contratados temporalmente...

El Sr. Alcalde contestó que ha llegado a haber 125 contratos y, actualmente, porque han vencido hace unos días unos cuantos, hasta el 15 de mayo, unos 70 contratos a través del Plan de Convergencia y en algo les tienes que emplear. Se han organizado grupos, hay un grupo de jardinería con más de veinte personas trabajando con una persona que les dirige y les organiza y el resto están barriendo las calles, en limpieza y otros ejecutando obras. Ha habido otras como Alfonso X el Sabio que se ha hecho a través de los empleados del Plan de Convergencia, empleados municipales y la parte de material lo hemos cargado a la parte de inversión del Plan de Convergencia, que también nos lo permitía, porque sino tuviésemos recursos para poder adquirir material y ejecutar obras, contratar y alquilar máquinas que necesitamos para la ejecución de estas obras, sería inviable... hay una parte del Plan de Convergencia que ya se explicó aquí, del 30% que son para ese tipo de inversiones, hemos tenido que hacer dotaciones en cuanto a automóviles...

vehículos no se tenían los suficientes y ha habido que adquirir muchos equipos de trabajo, y esa es la forma de organizarse.

D. Eduardo Marcos preguntó, a continuación, con qué criterios se han instalado 14 papeleras en la C/ San Julián.

El Sr. Alcalde dijo que, actualmente, hay 2-3, pero ha habido que ponerlas, por el compromiso de ponerlas como mejora, para dar el fin de obra, pero se habían dado cuenta antes de ponerlas.

D<sup>a</sup> Nuria Fernández dijo que eran 7 y el Sr. Marcos dijo que eran 14, y llamaban la atención.

A continuación D. Eduardo Marcos formuló nuevas preguntas. Dijo que (el equipo de gobierno) no se pronuncia respecto al cumplimiento o incumplimiento de la sanción impuesta al empresario, ni sobre sus planteamientos respecto al nuevo pliego de condiciones y eso denota una falta de previsión fuera de lo normal. ¿En qué situación se encuentra la redacción del nuevo pliego de condiciones para la adjudicación de los encierros y gestión de la plaza de toros?, ¿Cuál va ser el procedimiento para su aprobación?, ¿Cuánto tiempo tiene que estar en exposición pública?, ¿Para cuándo conoceremos la empresa que tendrá adjudicado el contrato?, ¿Ha pensado en hacer una Comisión Informativa para abordar este tema?

D. Juan Pablo contestó que, respecto a la sanción del empresario, este año se le va a descontar; se le ha pagado una parte una parte de la factura y los 24.000 € de sanción se le descontarán de la parte restante de liquidarle...

Respecto al pliego de condiciones dijo que, en estos momentos, está en adaptación a la nueva Ley de Contratos y, en breve, estará terminado por Secretaría y se hará una Comisión Informativa para presentárselo, para luego aprobarlo en Pleno.

D. Eduardo Marcos pidió concreción en cuanto a los plazos.

D. Juan Pablo de Benito señaló que no le podía concretar plazos, porque son cosas de Secretaría, pero que pensaba que, a mediados de febrero, podría estar terminado de redactar y luego ya se mirarán los plazos y que creía que en un mes y medio, aproximadamente, estará ya adjudicado.

D. Eduardo Marcos dijo que no sabía si el Secretario podía matizar algo respecto a los plazos porque, dijo, no me “cuadran” a mí estas fechas.

El Sr. Secretario contestó que no.

El Sr. Marcos preguntó al Sr. Alcalde si podría matizar algo.

El Sr. Alcalde contestó que es un tema que lleva directamente el Concejal de Festejos, ya está cerrado el Pliego, ahora Secretaría está trabajando, en estos momentos estaba, en cierta manera, bastante ocupada... pero me imagino que tendrá una exposición al público, como en cualquier concurso, de treinta días, las empresas concursarán y a partir de ahí empezaremos con las adjudicaciones provisionales (sic) y además...

Si sé, siguió diciendo e Sr. Alcalde, que se ha contactado con muchas empresas del sector para que estén atentas a cuando se produzca la publicación, el plazo de exposición será el que la Ley marque, pero dijo que entendía que estamos en el mes de enero y hay tiempo y que en otros momentos, este tema, se había llevado bastante más tarde. Procuraremos que no falten toros, concluyó.

El Sr. Marcos dijo al Sr. Alcalde que son ellos, ahora, quienes tienen que dar respuestas y preguntó si no les parecía que vamos justos de tiempo.

El Sr. Hernanz dijo que el Sr. Marcos estaba preguntando por un procedimiento que no se ha iniciado en Secretaría y que, cuando se inicie, les podrán decir los plazos.

El Sr. Marcos dijo que les daba las gracias por sus respuestas.

Y no habiendo más asuntos de que tratar, se levantó la sesión, siendo las veintidós horas y treinta minutos, de lo que yo, como Secretario, doy fe.