



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NUM DE CUÉLLAR EN EL SECTOR SUNC-AR1
DE LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE ARROYO DE CUÉLLAR.
EXPEDIENTE II- 2016. CUÉLLAR (SEGOVIA).

DOCUMENTO DE AVANCE

AGOSTO DE 2016



INDICE

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

I.- ACTOS PREVIOS

- I.1. Encargo y objeto
- I.2. Equipo redactor
- I.3. Antecedentes

II.- ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

III.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

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

IV.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

- IV.1. Descripción del ámbito
- IV.2. Estructura de la propiedad e identificación de los terrenos afectados
- IV.3. Construcciones e infraestructuras existentes.

V.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

ANEJOS A LA MEMORIA INFORMATIVA

ANEJO 1. Documentación fotográfica

ANEJO 2. Documentación catastral de las parcelas afectadas

ANEJO 3. Solicitud del propietario y del arrendatario de las parcelas catastrales 5090, 5091, 5092, 5093 y 57728-01 de elaboración y tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión urbanística.

ANEJO 4. Escrito de la Alcaldía del Ayuntamiento de Cuéllar por el que se ordena el inicio de la tramitación del expediente de los instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística en el sector SUNC-AR-1 y su entorno

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

I.- OBJETO.

II.- ANTECEDENTES

III.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

IV. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE ALTERNATIVAS POSIBLES

V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.

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

VI.- AFECIONES SECTORIALES

- VI.1. Sobre la afección de la legislación sobre vías pecuarias
- VI.2. Sobre la afección de la legislación de protección del patrimonio cultural
- VI.3. Sobre la afección de la legislación sobre carreteras
- VI.4. Sobre la afección de la modificación a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la Administración competente

VII. NORMATIVA URBANÍSTICA

VIII.- TRÁMITE AMBIENTAL

IX.- TRAMITACIÓN

ANEJOS A LA MEMORIA VINCULANTE

ANEJO 1. Solicitud del Alcalde pedáneo de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia, para la incoación del expediente de Modificación del Trazado de la vía pecuaria "Cordel de los Alrededores" en el entorno del SUNC-AR-1 de las NUM de Cuéllar, al que se acompaña Informe Técnico sobre la modificación del trazado del Cordel de los Alrededores y permuta en el entorno del sector SUNC-AR1 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar de fecha mayo de 2016.

ANEJO 2. Acuerdo del Servicio Territorial de Medio Ambiente por el que se concede al Ayuntamiento de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar trámite de Audiencia.

ANEJO 3. Alegación presentada por el Alcalde pedáneo de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar para la modificación del expediente de Modificación del Trazado de la vía pecuaria "Cordel de los Alrededores" al que se acompaña Informe Técnico sobre la modificación del trazado del Cordel de los Alrededores y permuta en el entorno del sector SUNC-AR1 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar de fecha julio de 2016 (Documento con correcciones)

ANEJO 4. Anuncio por el que el expediente de Modificación del trazado de la vía pecuaria de referencia se somete a información pública (BOP nº91 de 29-07-2016).

ANEJO 5. Conformidad de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar con la ordenación propuesta.

DI.PI. PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI.01 Situación en NUM de Cuéllar. Plano de Clasificación del suelo
- PI.02 Situación en NUM de Cuéllar. Arroyo de Cuéllar. Plano de Ordenación y gestión
- PI.03 Levantamiento topográfico. Construcciones e infraestructuras existentes
- PI.04 Estructura de la propiedad

DN.PO. PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO.01. Situación en NUM de Cuéllar. Plano de Clasificación del suelo *
- PO.02. Arroyo de Cuéllar. Plano de Ordenación y gestión. Determinaciones de Ordenación General: Delimitación del nuevo sector SUNC-AR1 *
- PO.03. Determinaciones de Ordenación Detallada: Calificación urbanística. Nueva alineación. Ordenación del trazado viario
- PO.04. Determinaciones de Ordenación Detallada: Localización de cesiones.
- PO.05. Determinaciones de Ordenación Detallada: Estructura de la propiedad y nuevo trazado del Cordel de los Alrededores.

* El Documento de aprobación inicial contendrá el plano de ordenación en su formato original



DI. MI. MEMORIA INFORMATIVA

I. ACTOS PREVIOS

I.1. Encargo y objeto.

Se realiza el presente trabajo por encargo del Ayuntamiento de Cuéllar, con el fin de modificar las determinaciones de ordenación general y detallada previstas en sus Normas Urbanísticas Municipales para los terrenos incluidos en el sector SUNC-AR1 y su entorno, situados en la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar.

I.2. Equipo redactor

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

Los técnicos que han participado en la redacción de la Modificación Puntual han sido las siguientes:

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

D. César Manuel Jiménez Gutiérrez. Arquitecto.

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

D. Ignacio Molina de la Torre. Doctor en Geografía.

D. Ponciano de la Viuda Lozano. Ingeniero de Montes. En calidad de redactor del documento ambiental estratégico, cuya tramitación es independiente del presente documento.

I.3. Antecedentes

. Como colofón de diversas reuniones entre los propietarios afectados y el Ayuntamiento, con fecha 3 de diciembre de 2015 (RE nº7746 de 17-12-2015), D. Rufino de Santos Gómez, en calidad de propietario de las parcelas catastrales 5090, 5091, 5092, 5093 y 57728-01 situadas en el sector SUNC-AR1 y su entorno –y que suponen la mayoría de la superficie del sector–, y D. Luis Fernando Zárate Rodil, en representación de la empresa Comercial Agrícola Castellana, arrendadora de las citadas parcelas, solicitan que por parte del Ayuntamiento de Cuéllar se elaboren y tramiten los Proyectos de Modificación de las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal del Término de Cuéllar y de Gestión Urbanística necesarios para que la empresa citada pueda acometer la ampliación de sus instalaciones.

La solicitud se fundamenta en la necesidad de ampliar las instalaciones actuales de la empresa para construir una nave taller más grande para poder atender la demanda de sus clientes. Asimismo, señalan que la inversión generaría, como mínimo, de tres a cinco puestos de trabajo.

Asimismo, solicitan que por parte del Ayuntamiento de Arroyo de Cuéllar se inicien los trámites para la modificación de la delimitación de la vía pecuaria existente.

Por último, solicitan que el Ayuntamiento de Cuéllar gestione la actuación por el sistema de cooperación, asumiendo los propietarios afectados su función cooperadora a través de la aportación de los terrenos y de la financiación de todos los gastos generados, incluidos los relativos a la redacción de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Se adjunta la solicitud como Anejo nº3 a la Memoria Informativa.

. Con fecha 1 de junio de 2016 (RS nº 2016/2027), la Alcaldía del Ayuntamiento de Cuéllar ordena el inicio de la tramitación del expediente de los instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística en el sector SUNC-AR-1 y su entorno, para lo cual se encarga la redacción de la documentación necesaria (Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales del Término de Cuéllar e Instrumentos de Gestión Urbanística) a D. Gonzalo Bobillo de Lamo, Arquitecto Asesor Municipal.

Asimismo, señala que para el desarrollo del expediente de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales del Término de Cuéllar en lo relativo al sector SUNC-AR-1 y su entorno, y en función de los requerimientos de la Ley 3/1995, de vías pecuarias, resulta indispensable que el Ayuntamiento de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar inicie la tramitación del Expediente de Modificación del trazado del "Cordel de los Alrededores" y Permuta.

Se adjunta el escrito como Anejo nº4 a la Memoria Informativa.



II. ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

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

II.1 Normativa estatal

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, modificado por Reales Decretos Leyes 8/2011, de 1 de julio y 20/2011, de 30 de diciembre, Ley 8/2013, de 26 de junio y Ley 27/2013, de 27 de diciembre.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
- R.D.1093/1997, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por Ley 21/2015, de 20 de julio.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

II.2 Normativa autonómica

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, modificada por Ley 13/2003, de 23 de diciembre, 9/2004, de 28 de diciembre, 13/2005, de 27 de diciembre, 14/2006, de 4 de diciembre, 3/2010, de 26 de marzo, 1/2013, de 28 de febrero y 7/2013, de 23 de septiembre y 7/2014, de 12 de septiembre.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, 13/2003, de 23 de diciembre, 13/2005, de 27 de diciembre, 9/2007, de 27 de diciembre, 4/2008, de 15 de septiembre, 17/2008, de 23 de diciembre, 9/2010, de 30 de agosto, 19/2010, de 22 de diciembre, 1/2012, de 28 de febrero y 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por Decretos 99/2005, de 22 de diciembre, 68/2006, de 5 de octubre, 6/2008, de 24 de enero, 45/2009, de 9 de julio, 10/2013, de 7 de marzo, 24/2013, de 27 de junio, Ley 11/2013, de 23 de diciembre, Decreto 32/2014, de 24 de julio y Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo. .
- Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).
- Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Ley 12/2002, de 11 julio 2002, del Patrimonio Cultural de Castilla y León y Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Ley 3/1998 de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, y Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.
- Ley 11/2003, de 8 abril de Prevención Ambiental de Castilla y León, modificada por Ley 13/2003, de 23 de diciembre, Ley 9/2004, de 28 de diciembre, Ley 3/2005, de 23 de mayo, Ley 8/2007, de 24 de octubre, Decreto 70/2008, de 2 de octubre, Ley 1/2009, de 26 de febrero, Decreto-Ley 3/2009, de 23 de diciembre, Ley 10/2009, de 17 de diciembre, Ley 1/2012, de 28 de febrero, y Ley 8/2014, de 14 de octubre.
- Ley 3/2009, de 6 de abril, de montes de Castilla y León.



III. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

III.1. Régimen urbanístico de aplicación

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

III.2. Clasificación y calificación urbanística

El presente documento afecta a terrenos con diferente clasificación y calificación según las vigentes NUM de Cuéllar:

. En primer lugar, el ámbito identificado por las NUM como sector SUNC-AR1 –que engloba las parcelas catastrales 57728-01, 5091, 5092, 5093, 5094, 5095, 5096, 5102 y parte de la parcela 1 del polígono 109, además de parte del Cordel de los Alrededores, identificado catastralmente como vía pública– está clasificado como suelo urbano no consolidado de uso industrial, y su desarrollo se vincula a la redacción de un Estudio de Detalle.

. El denominado Cordel de los Alrededores está clasificado como Suelo Rústico con Protección Natural, subcategoría Vías Pecuarias, según los planos de ordenación de la serie PO-01. Clasificación del Suelo del Término Municipal de las NUM de Cuéllar, excepto el tramo urbano incluido en el sector de suelo urbano no consolidado.

Se debe hacer constar que el plano PO-02.25. Plano de Ordenación y Gestión. Arroyo de Cuéllar no recoge la clasificación como SR-PN del Cordel.

. En cuanto a la parte de la Parcela 1 del polígono 109 no incluida en el sector SUNC-AR1, está clasificada parcialmente como Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, según los planos de ordenación de la serie PO-01. Clasificación del Suelo del Término Municipal. Esta clasificación tampoco figura recogida en el plano PO-02.25. Plano de Ordenación y Gestión. Arroyo de Cuéllar.

. La Parcela 5090 del polígono 109 está clasificada como suelo rústico común por las NUM de Cuéllar

Por último, resulta afectado el sector de suelo urbano no consolidado SUNC-AR5, como receptor de las reservas dotacionales públicas del futuro SUNC-AR1, tal y como luego se desarrollará pormenorizadamente.

A continuación se incluye las fichas particulares de los sectores SUNC-AR1 y SUNC-AR5 de las NUM de Cuéllar en su configuración actual:

**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUÉLLAR****FICHA DEL SECTOR****SU-NC-AR1**

NOMBRE DEL SECTOR: **ARROYO DE CUÉLLAR 1** NÚMERO: **10**
ORDENACIÓN DETALLADA: **ESTUDIO DE DETALLE**
CATEGORÍA DE SUELO: **URBANO NO CONSOLIDADO**

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m2): **11.013,03**
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (m2/m2): **0.5**
USO PREDOMINANTE: **INDUSTRIAL**
USOS PROHIBIDOS: **RESIDENCIAL**
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA: **4**

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

DOTACIONES PÚBLICAS LAS RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS CUMPLIRÁN LOS MÍNIMOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

Nº DE UNIDADES DE ACTUACIÓN: **1**
USOS FUERA DE ORDENACIÓN: **1.**
CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:
ORDENANZA DE APLICACIÓN: **IG: INDUSTRIAL GENERAL**

OBSERVACIONES

- 1) EN RELACIÓN CON LA RESERVA DE SUELO PARA VIARIO, SE PROPONE LA PROLONGACIÓN DE LA CARRETERA DE CUÉLLAR Y DE LA DE SANCHONUÑO.
- 2) EN RELACIÓN CON LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, SE UBICARÁN PREFERENTEMENTE JUNTO AL LINDERO SURESTE.
- 3) EN RELACIÓN CON LA RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS, CON CARÁCTER ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE, SE ESTABLECEN LOS SIGUIENTES CRITERIOS:
 - A. UBICACIÓN PREFERENTE: EN LA MANZANA NORTE RESULTANTE, JUNTO A LA EDIFICACIÓN CONSOLIDADA.
 - B. DIMENSIONAMIENTO: LA RESERVA SE ADAPTARÁ A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 128 DEL RUCyL
- 4) 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.



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUÉLLAR

FICHA GRÁFICA

SU-NC- AR1



1:1500

**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUÉLLAR****FICHA DEL SECTOR****SU-NC-AR5**

NOMBRE DEL SECTOR: **ARROYO DE CUÉLLAR 5** NÚMERO: **14**
ORDENACIÓN DETALLADA: **ESTUDIO DE DETALLE**
CATEGORÍA DE SUELO: **URBANO NO CONSOLIDADO**

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): **11.473,65**
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (m²/m²): **0.5**
USO PREDOMINANTE: **RESIDENCIAL**
USOS PROHIBIDOS: **INDUSTRIAL**
DENSIDAD DE POBLACIÓN MÍNIMA (viv/Ha): **20**
DENSIDAD DE POBLACIÓN MÁXIMA (viv/Ha): **30**
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA: **4**

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

DOTACIONES PÚBLICAS LAS RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS CUMPLIRÁN LOS MÍNIMOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

Nº DE UNIDADES DE ACTUACIÓN: **1**
USOS FUERA DE ORDENACIÓN: **2.**
CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:
ORDENANZA DE APLICACIÓN: **RUHA:** RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA EN UNIDADES DE ACTUACION DELIMITADAS EN EL SUELO URBANO DE ARROYO DE CUÉLLAR.

OBSERVACIONES

- 1) EN RELACIÓN CON LA RESERVA DE SUELO PARA VIARIO, SE PROPONE LA PROLONGACIÓN DEL VIARIO PROCEDENTE DE LA UADI-AR2
- 2) EN RELACIÓN CON LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, SE UBICARÁN PREFERENTEMENTE JUNTO A LA CARRETERA DE ARÉVALO
- 3) EN RELACIÓN CON LA RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS, AL AMPARO DEL ARTÍCULO 106.3.a) DEL RUCyL, SE PROPONE SU NO MATERIALIZACIÓN EN SUELO, PASANDO A INCREMENTAR LA RESERVA DESTINADA A ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUÉLLAR

FICHA GRÁFICA

SU-NC- AR5



1:1500

IV. DESCRIPCIÓN DEL AMBITO

IV.1. Descripción del ámbito

El ámbito objeto del presente documento resulta ser el actual sector SUNC-AR1 de las NUM de Cuéllar, uno de los dos sectores de uso industrial previstos por el planeamiento vigente en la localidad.

Está situado al norte de la localidad, en la margen Sur de la carretera de Cuéllar a Arroyo de Cuéllar, que constituye su lindero Noroeste, y es atravesado por el Cordel de los Alrededores, que discurre en dirección Noreste-Sureste.

Está constituido por las parcelas catastrales 5091, 5092, 5093, 5094, 5095, 5096, parte de las parcelas 5102 y 1 del polígono 109, y la parcela catastral 57728-01, todas ellas de la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar.

Junto a su lindero Noroeste se ubica la parcela 5090 del mismo polígono 109 del catastro de rústica, también afectada por la modificación puntual.

El SUNC-AR1 tiene morfología poligonal irregular, y cuenta, en la configuración actual obrante en las NUM de Cuéllar, con una superficie obtenida del levantamiento topográfico de 10.713,00 m² de suelo. La parcela 5090 cuenta con una superficie de 1.101,00 m² según el mismo levantamiento.

El ámbito presenta una topografía sensiblemente horizontal, manteniéndose a una cota altimétrica alrededor de +781,50m.

Se adjunta como plano de información el levantamiento topográfico realizado del ámbito objeto del documento.





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

Los datos relativos a las parcelas, construcciones existentes y propiedad que se exponen a continuación, se extraen de la certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 9 de abril de 2015.

Se adjunta como Anejo 2 a la presente Memoria Informativa, la consulta catastral descriptiva y gráfica realizada con fecha 4 de agosto de 2016.

Polígono 109 parcela 5090

Identificación catastral: 40072A109050900000YF

Localización: Guindos. Cuéllar (Segovia)

Superficie catastral: 1.128,00 m²

Superficie catastral construida: 240,00m²C

Año construcción: 1.989

Propietario Catastral: **D. Enrique García Galindo** con NIF.: no consta

Datos registrales: No consta información registral.

Polígono 109 parcela 5091

Identificación catastral: 40072A109050910000YM

Localización: Guindos. Cuéllar (Segovia)

Superficie catastral: 3.085,00 m²

Superficie catastral construida: suelo sin edificar

Año construcción: -

Propietario Catastral: **D. Rufino Santos Gómez** con NIF.: 03.450.638-V

Datos registrales: No consta información registral.

Polígono 109 parcela 5092

Identificación catastral: 40072A109050920000YO

Localización: Guindos. Cuéllar (Segovia)

Superficie catastral: 135,00 m²

Superficie catastral construida: suelo sin edificar

Año construcción: -

Propietario Catastral: **D. Rufino Santos Gómez** con NIF.: 03.450.638-V y **D. José María Santos Gómez**, con NIF.: 03.393.475-D

Datos registrales: No consta información registral.

Polígono 109 parcela 5093

Identificación catastral: 40072A109050930000YK

Localización: Guindos. Cuéllar (Segovia)

Superficie catastral: 853,00 m²

Superficie catastral construida: suelo sin edificar

Año construcción: -

Propietario Catastral: **D^a M Gema González Bravo** con NIF.: 17.754078-D

Datos registrales: No consta información registral.

Polígono 109 parcela 5094

Identificación catastral: 40072A109050940000YR

Localización: Guindos. Cuéllar (Segovia)

Superficie catastral: 1.083,00 m²

Superficie catastral construida: suelo sin edificar

Año construcción: -

Propietario Catastral: **D Jesús Pascual Herrero**, con NIF.: 03.322.091-V

Datos registrales: No consta información registral.



Polígono 109 parcela 5095

Identificación catastral: 40072A109050950000YD

Localización: Guindos. Cuéllar (Segovia)

Superficie catastral: 368,00 m²

Superficie catastral construida: suelo sin edificar

Año construcción: -

Propietario Catastral: **D^a M^a Sagrario Sanz del Río**, con NIF.: 70.229.781-V

Datos registrales: No consta información registral.

Polígono 109 parcela 5096

Identificación catastral: 40072A109050960000YX

Localización: Guindos. Cuéllar (Segovia)

Superficie catastral: 207,00 m²

Superficie catastral construida: suelo sin edificar

Año construcción: -

Propietario Catastral: **D Mariano García Herrero**, con NIF.: 03.322.119-E

Datos registrales: No consta información registral.

Polígono 109 parcela 5102

Identificación catastral: 40072A109051020000YZ

Localización: Guindos. Cuéllar (Segovia)

Superficie catastral: 447,00 m²

Superficie catastral construida: suelo sin edificar

Año construcción: -

Propietario Catastral: **D. Agustín Muñoz Muñoz**, con NIF.: 03.322.101-G

Datos registrales: No consta información registral.

**Parcela 57728-01**

Identificación catastral: 5772801UL8757S0001UB

Localización: DS. Cañada. Arroyo de Cuéllar (Segovia)

Superficie catastral: 780,00 m²Superficie catastral construida: 780,00 m²C

Año construcción: 1981

Propietario Catastral: **D. José María Santos Gómez**, con NIF.: 03.393.475-D, y **D^a Amelia Gómez Zamarrón**, con NIF.:03.397.710-B

Datos registrales: No consta información registral.

Polígono 109 parcela 1

Identificación catastral: 40072A109000010000YY- 40072A109000010001UU

Localización: Petrilla. Cuéllar (Segovia)

Superficie catastral: 5.268,00 m²

Superficie catastral construida: Suelo sin edificar

Año construcción: -

Propietario Catastral: **D. Francisco Yuste Pesquera**, con NIF.: 03.408.785-R

Datos registrales: No consta información registral.

Cordel de los Alrededores

Vía pecuaria que atraviesa el núcleo de Arroyo de Cuéllar entrando por el extremo Noreste, casi paralelo a la Carretera de Cuéllar a Arévalo (parcelas catastrales 9012 y 9013 del polígono 109), prolongándose en el interior del SUNC-AR1 por la denominada Carretera de Sanchonuño, identificada por el Catastro como viario público y sin referencia catastral, aunque abarca parte del suelo de las catastrales 57728-01 y 5091 del polígono 109.

A continuación se indican los datos extraídos de los títulos de propiedad aportados por los interesados y que obran en el expediente:

Parcela 5090 del polígono 109

Propietario: Rufino Santos Gómez y Adelina García Sinovas 50% del pleno dominio con carácter ganancial

José María Santos Gómez y Amelia Gómez Zamarrón 50% del pleno dominio con carácter ganancial

Identificación registral: Finca 4771, al Tomo 1568, Libro 32, Folio 24, Alta 3^a**Parcela 5091 del polígono 109 y Parcela 57728-01**

Propietario: Rufino Santos Gómez y Adelina García Sinovas 50% del pleno dominio con carácter ganancial

José María Santos Gómez y Amelia Gómez Zamarrón 50% del pleno dominio con carácter ganancial

Identificación registral: Finca 1725, al Tomo 1857, Libro 39, Folio 212, Alta 11^a**Parcela 5092 del polígono 109**

Propietario: Rufino Santos Gómez y Adelina García Sinovas 50% del pleno dominio con carácter ganancial

José María Santos Gómez y Amelia Gómez Zamarrón 50% del pleno dominio con carácter ganancial

Identificación registral: Finca 9557, al Tomo 1956, Libro 40, Folio 206, Alta 1^a**Parcela 5093 del polígono 109**

Propietario: Rufino Santos Gómez y Adelina García Sinovas 50% del pleno dominio con carácter ganancial

José María Santos Gómez y Amelia Gómez Zamarrón 50% del pleno dominio con carácter ganancial

Identificación registral: Finca 4401, al Tomo 1652, Libro 36, Folio 115, Alta 4^a



IV.3. Construcciones e infraestructuras existentes

Existen en el ámbito de actuación algunas construcciones e instalaciones sobre las parcelas que a continuación se describen:

Parcela 57728-01

. **Nave 1.** Edificación de una planta, que ocupa toda la superficie de la parcela 57728-01 en su parte limítrofe con el viario público. Cuenta con una superficie construida de 180m². Tiene cubierta a un agua, hacia la parcela colindante 5091, de placas de fibrocemento, y cerramientos de fábrica con cuatro grandes huecos, uno de ellos con portón metálico que se constituye como acceso desde la parcela 5091, y los otros tres acristalados, con persiana exterior metálica enrollable. El frente al viario es una pared ciega de morfología rectangular, a modo de frontón que oculta la cubierta.

. **Nave 2.** Edificación de una planta, situada en la parte de la parcela 57728-01 con frente a la colindante 5091, desde la que tiene su acceso. Cuenta con una superficie de 520 m² construidos. Tiene cubierta a dos aguas, con cobertura a base de placas de fibrocemento. La fachada desde la que se realiza el acceso se configura como un frontón escalonado con la zona central más alta que oculta la cubierta, y cuenta con un portón central con carpintería metálica flanqueada por dos huecos de ventana de morfología rectangular y proporción horizontal.

Parcela 5091 del polígono 109

. **Cerramiento de parcela**, constituido por zócalo de hormigón pintado de altura aproximada 1m, sobre el que se dispone cierre de reja conformada por bastidor rectangular y barrotes de acero pintado, en el que se ubican las dos puertas de acceso al interior de la parcela, abatibles de acero pintado y de 4,65m de hoja.

. **Plataforma de hormigón**, que cuenta con una altura aproximada de 1m, sobre la que se ubica el cartel anunciador de la empresa asentada en dicha parcela, de unos 4m de altura. Cuenta con una superficie aproximada de 28,00m² en la base.

. **Nave 3.** Se encuentra adosada a la edificación identificada como nave 2 situada sobre la parcela 57728-01 en su parte posterior. Cuenta con una superficie construida de 48m².

. **Cobertizo.** Adosado a la edificación identificada como nave 1 de la parcela 57728-01. Constituida por estructura metálica sobre la que se coloca una cubierta de chapa inclinada a un agua. Cuenta con una superficie construida de 500,00 m².

Parcela 5090 del polígono 109

. **Cerramiento de parcela**, constituido por malla simple torsión colocada entre postes verticales metálicos y una puerta de acceso a la parcela de acero pintado, corredera, de 10m de longitud aproximada.

. **Nave 4.** Edificación de una planta, situada ocupando el fondo de la parcela en toda su anchura. Cuenta con una superficie construida de 240,00 m² según catastro. Tiene cubierta a dos aguas con cobertura a base de placas de fibrocemento.

Las edificaciones situadas sobre las parcelas 57728-01, 5091 y 5090 están vinculadas a la actividad de comercialización de la maquinaria agrícola de la marca John Deere, desarrollada por la empresa Comercial Agrícola Castellana, S.L., arrendadora de dichas parcelas, y que es concesionaria de dicha marca en la provincia de Segovia, Valladolid, Palencia, Santander, Ávila y una parte de Salamanca y Burgos.

Parcela 5093 del polígono 109

. **Cerramiento de parcela**, constituido por ladrillo visto de altura aproximada 2,00m y portón metálico.

. **Edificaciones auxiliares.** Existen en la parcela diferentes edificaciones al servicio de la estancia de ganado equino.



En cuanto a las infraestructuras existentes, existen algunos servicios en las inmediaciones del ámbito de actuación que a continuación se identifican:

Saneamiento y Abastecimiento de agua

Infraestructuras urbanas de saneamiento y abastecimiento que dan servicio a las parcelas 57728-01 y 5091 con sus correspondientes arquetas.

La red de saneamiento es de hormigón en masa o de PVC de diámetro 300mm.

La red de abastecimiento es de polietileno de diámetro 110mm o de fibrocemento de diámetro 60mm.

Energía eléctrica

. Tendido eléctrico aéreo que atraviesa el sector en dirección Noreste- Suroeste, y otro brazo hacia el Noroeste, cruzando la carretera, y va a alimentar el centro de transformación situado sobre la parcela catastral 56718-02, en la prolongación del Cordel de los Alrededores hacia el Sur.

. Torreta de instalación eléctrica de media tensión sobre base de hormigón de dimensiones 1,05x 1,05m, situada frente a la parcela catastral 57728-01, a una distancia de 9,75 m medidos en perpendicular a su fachada.

Las instalaciones de titularidad privada que puedan acreditar esa condición y que puedan ser conservadas por resultar conformes con el planeamiento urbanístico y útiles para la ejecución de la actuación serán tenidas en cuenta en los instrumentos de gestión urbanística.

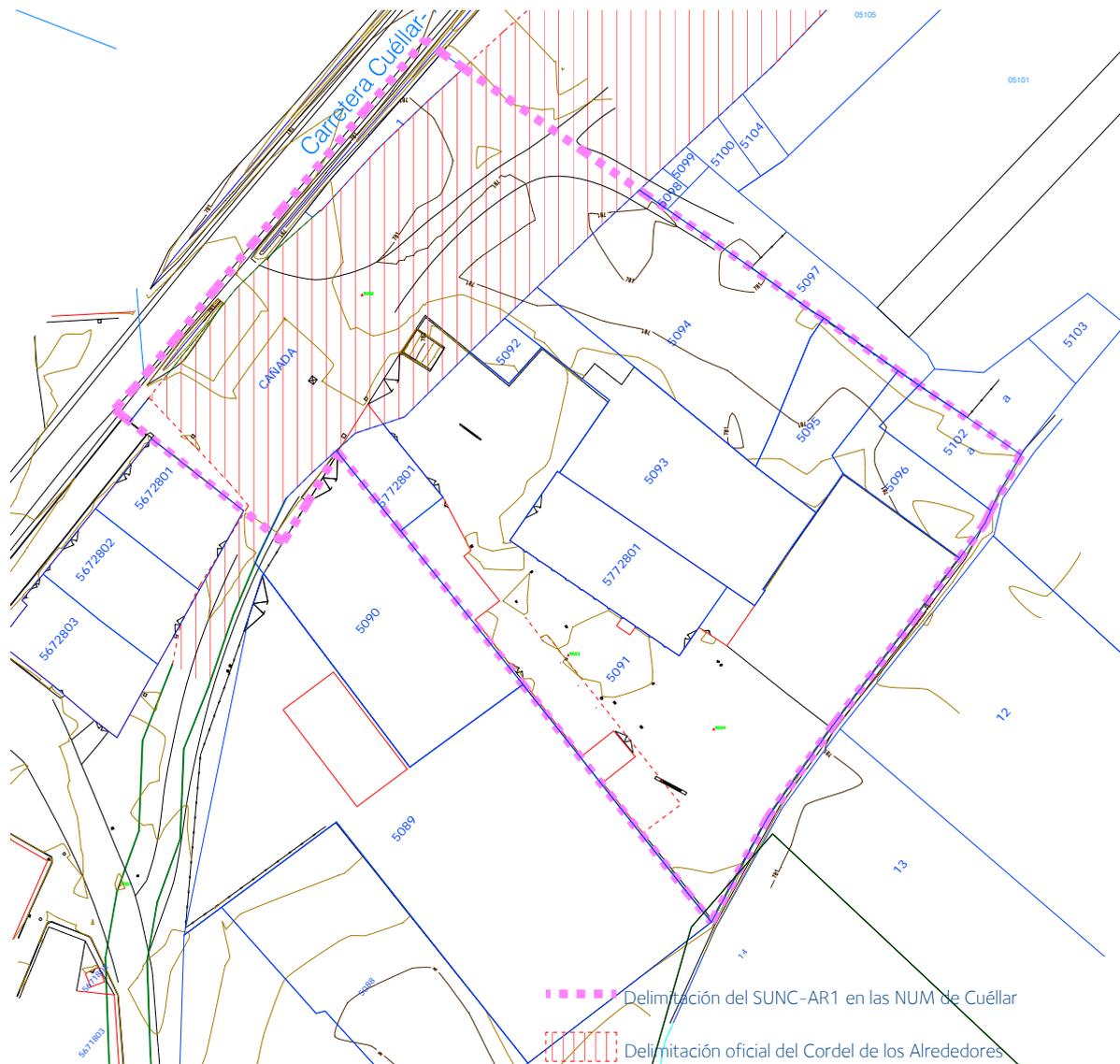
V. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El desarrollo del sector SUNC-AR1 está sujeto a la redacción de un instrumento de planeamiento de desarrollo que establezca las determinaciones de ordenación detallada conforme a las previsiones de las NUM y de la legislación urbanística y sectorial vigente.

El sector se encuentra en la actualidad, tal como se ha indicado, ocupado parcialmente por edificaciones en las que se ejerce una actividad comercial muy relevante en el ámbito supracomarcal, puesto que constituye un concesionario de primer orden de la marca de tractores John Deere. Asimismo, existen infraestructuras al servicio de las mismas, por lo que el instrumento de desarrollo debe tener en cuenta dichas preexistencias.

La zona limítrofe del sector con la carretera de Cuéllar- Arroyo de Cuéllar está incluida en la zona de afección de dicha carretera.

Por otra parte, como también se ha señalado, el sector está atravesado, en su franja más próxima a la carretera, por el Cordel de los Alrededores, tal como se desprende de la cartografía suministrada por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia. De la superposición del levantamiento topográfico realizado y la cartografía catastral consultada con la planimetría suministrada por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia se desprende la ocupación de parte de la superficie perteneciente al Cordel de los Alrededores en su tramo urbano por algunas de las construcciones existentes sobre las parcelas adyacentes citadas 57728-01 y 5091, tal como se recoge en el esquema adjunto y se refleja en el plano de información correspondiente.



Por otra parte, dentro de las previsiones de las NUM de Cuéllar para el sector SUNC-AR1, se incluyen algunas determinaciones incompatibles con la existencia de dicha vía pecuaria y que imposibilitan, por tanto, su desarrollo.

Tal es el caso de las previsiones de las NUM en relación con el viario del nuevo sector, que estaría completamente situado sobre los terrenos adscritos al Cordel, y cuyo trazado debe, por la función que se deriva de su vinculación al uso industrial, desligarse necesariamente de la vía pecuaria.

Y por último, señalar que la previsión de los equipamientos públicos del sector según las NUM se ubica - por el error ya explicitado-, sobre parte del terreno ocupado actualmente por el Cordel, lo que resulta también incompatible con la condición de la vía pecuaria.



Plano superpuesto de la ordenación del SUNC-AR1 en las NUM de Cuéllar con la Delimitación oficial del Cordel



ANEJOS A LA MEMORIA INFORMATIVA



ANEJO 1. Documentación fotográfica











ANEJO 2. Documentación catastral de las parcelas afectadas

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
40072A109050900000YF

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
Polígono 109 Parcela 5090
GUINDOS. CUELLAR [SEGOVIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario Año construcción: 1989

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 240

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
Polígono 109 Parcela 5090
GUINDOS. CUELLAR [SEGOVIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 240 SUPERFICIE SÓLOCA (m²): 1.106 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

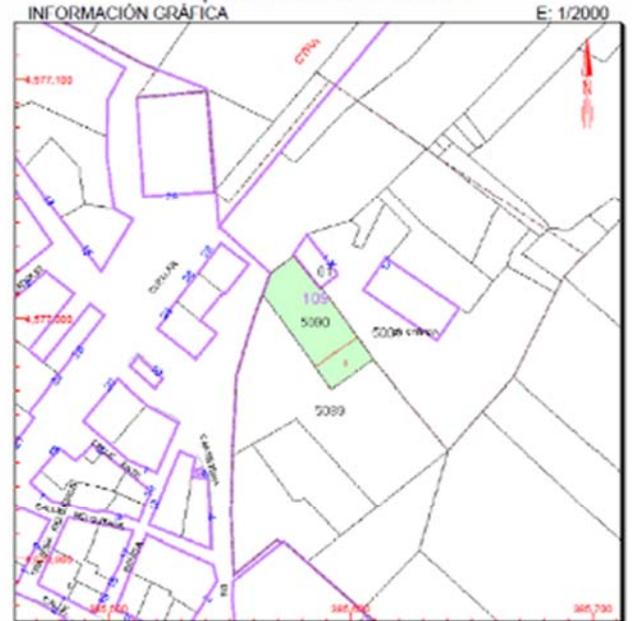
Uso	Estructura	Plata	Puerta	Superficie m ²
AGRARIO				240

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (m ²)
0	V	Villa secano	64	6,0066

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de CUELLAR Provincia de SEGOVIA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

385.700 Coordenadas U.T.M. Huso 30 E114000
Jueves, 4 de Agosto de 2016

- 385.700 Coordenadas U.T.M. Huso 30 E114000
- Límite de Montaña
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y áreas
- Límite zona verde
- Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
40072A109050910000YM

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
Polígono 109 Parcela 5091
GUINDOS. CUELLAR [SEGOVIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo sin edif. Año construcción:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

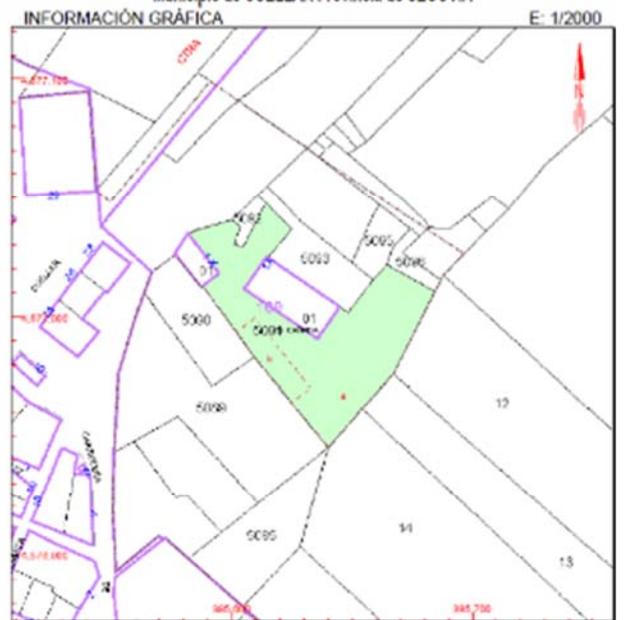
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
Polígono 109 Parcela 5091
GUINDOS. CUELLAR [SEGOVIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE SÓLOCA (m²): 3,805 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CUELLAR Provincia de SEGOVIA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

385.700 Coordenadas U.T.M. Huso 30 E114000
Jueves, 4 de Agosto de 2016

- 385.700 Coordenadas U.T.M. Huso 30 E114000
- Límite de Montaña
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y áreas
- Límite zona verde
- Hidrografía



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5772801UL8757S0001UB

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
DS CAÑADA-ARROYO CUÉLLAR 1[X]
40215 CUÉLLAR [SEGOVIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Industrial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1981

COPORANTE DE PARTICIPACIÓN: 50,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 480

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
DS CAÑADA-ARROYO CUÉLLAR 1[X]
CUÉLLAR [SEGOVIA]

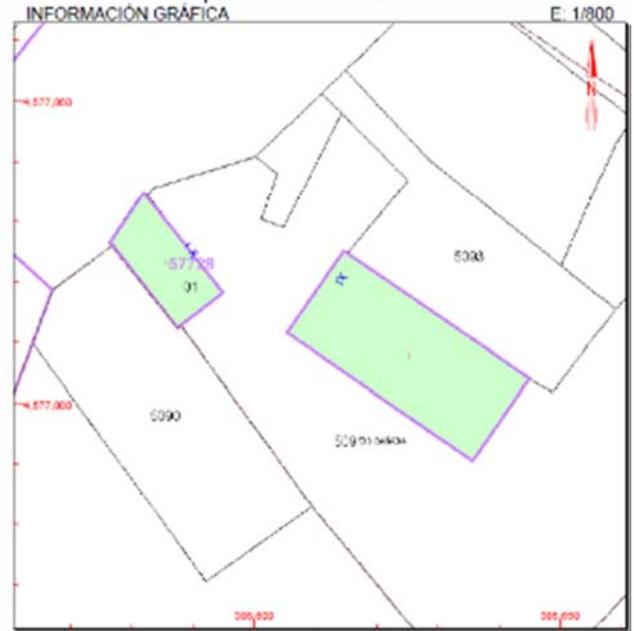
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 780 SUPERFICIE GRANJA PARCELA (m²): 786 TIPO DE FINCA: [division horizontal]

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1	00	01	300
INDUSTRIAL	1	00	01	90
INDUSTRIAL	1	00	02	90

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CUÉLLAR Provincia de SEGOVIA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 395.850 Coordenadas U.T.M. Puzo 30 ETR189
- Línea de Manzana
- Línea de Parcela
- Línea de Construcciones
- Molinillo y zanjas
- Línea zona verde
- Hidrografía

Jueves , 4 de Agosto de 2016

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5772801UL8757S0002IZ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
DS CAÑADA-ARROYO CUÉLLAR 1[X]
40215 CUÉLLAR [SEGOVIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Industrial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1981

COPORANTE DE PARTICIPACIÓN: 50,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 300

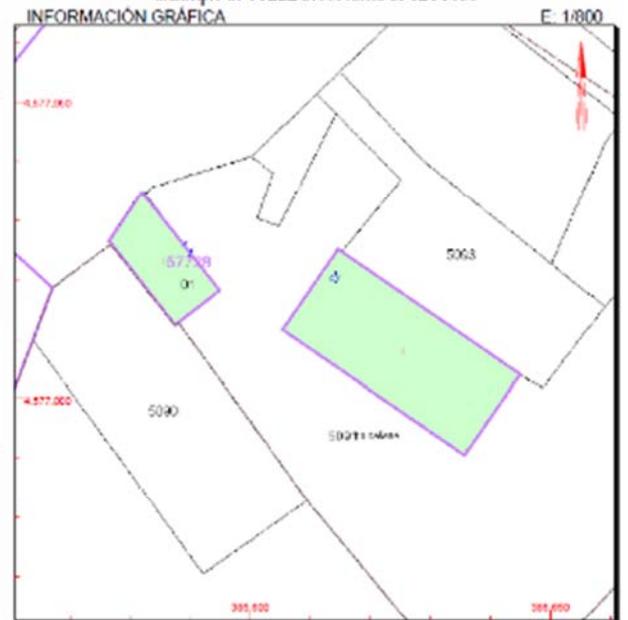
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
DS CAÑADA-ARROYO CUÉLLAR 1[X]
CUÉLLAR [SEGOVIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 780 SUPERFICIE GRANJA PARCELA (m²): 786 TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CUÉLLAR Provincia de SEGOVIA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 395.850 Coordenadas U.T.M. Puzo 30 ETR189
- Línea de Manzana
- Línea de Parcela
- Línea de Construcciones
- Molinillo y zanjas
- Línea zona verde
- Hidrografía

Jueves , 4 de Agosto de 2016



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
40072A109050930000YK

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
Polígono 109 Parcela 5093
GUINDOS, CUELLAR [SEGOVIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA EN:

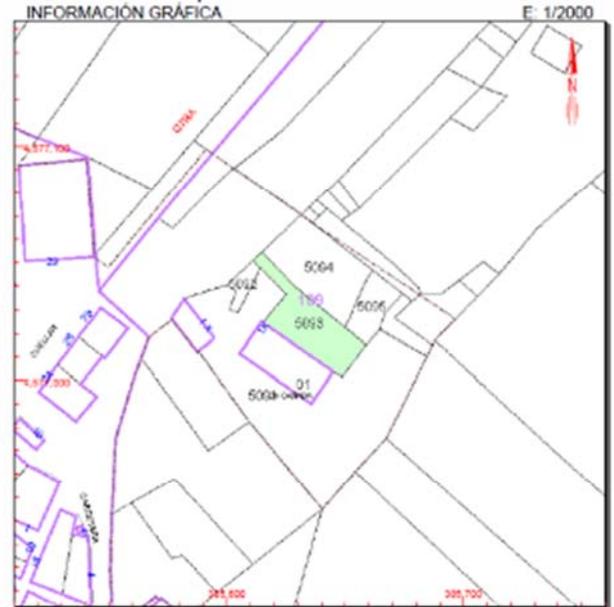
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
Polígono 109 Parcela 5093
GUINDOS, CUELLAR [SEGOVIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA EN: 0 SUPERFICIE GRANJA PARCELA SIN TIPO DE FINCA: 853 Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CUELLAR Provincia de SEGOVIA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

395,700 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR089 Jueves , 4 de Agosto de 2016

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Matorrales y arbores
- Límite zona verde
- Hidrografía



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
40072A109050940000YR

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
Polígono 109 Parcela 5094
GUINDOS, CUELLAR [SEGOVIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA EN:

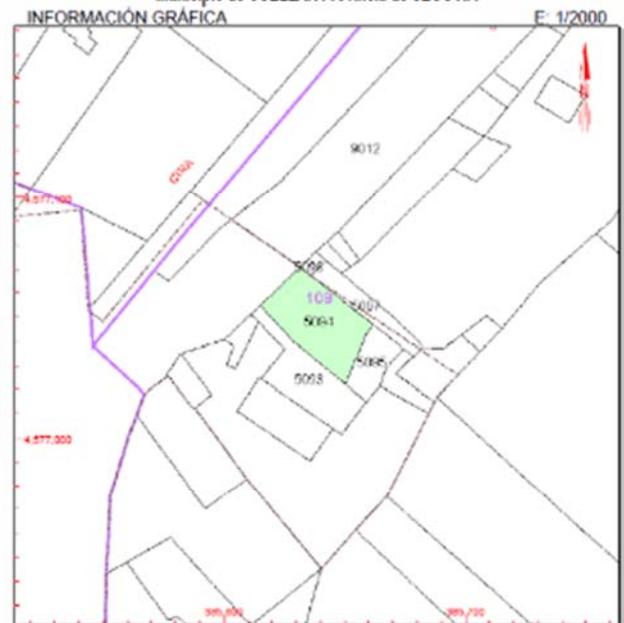
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
Polígono 109 Parcela 5094
GUINDOS, CUELLAR [SEGOVIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA EN: 0 SUPERFICIE GRANJA PARCELA SIN TIPO DE FINCA: 1,083 Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CUELLAR Provincia de SEGOVIA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

395,700 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR089 Jueves , 4 de Agosto de 2016

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Matorrales y arbores
- Límite zona verde
- Hidrografía



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
40072A109050950000YD

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
Polígono 109 Parcela 5095
GUINDOS, CUELLAR (SEGOVIA)
USO LOCAL PRINCIPAL:
Suelo sin edif.
AÑO CONSTRUCCIÓN:

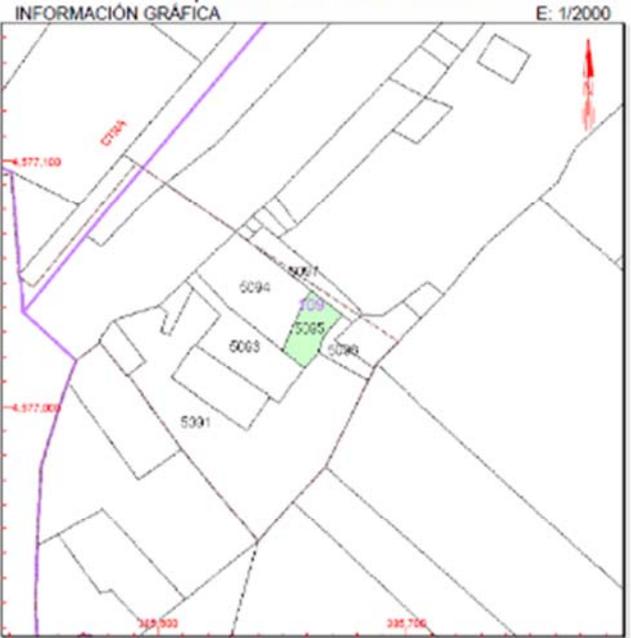
CORRIENTE DE PARTICIPACIÓN:
100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²):

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
Polígono 109 Parcela 5095
GUINDOS, CUELLAR (SEGOVIA)
SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²):
0
SUPERFICIE SIEMBRADA PARCELA (M ²):
368
TIPO DE FINCA:
Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CUELLAR Provincia de SEGOVIA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 305,700 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR560
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde hidrográfica

Jueves, 4 de Agosto de 2016



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
40072A109050960000YX

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
Polígono 109 Parcela 5096
GUINDOS, CUELLAR (SEGOVIA)
USO LOCAL PRINCIPAL:
Suelo sin edif.
AÑO CONSTRUCCIÓN:

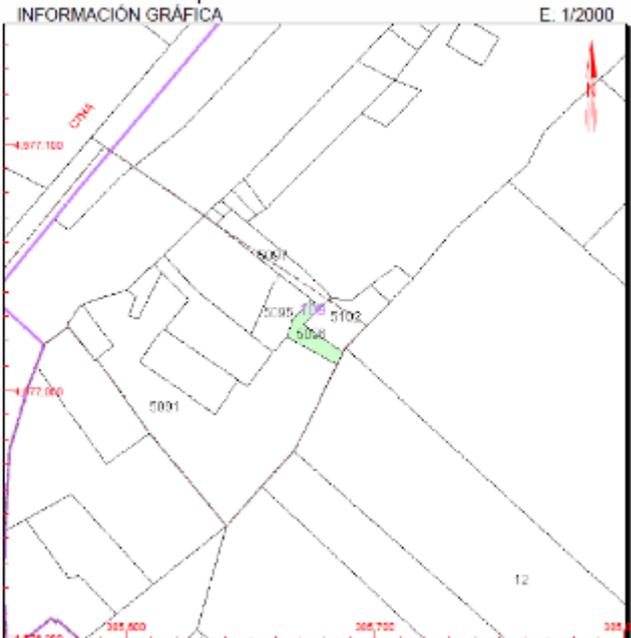
CORRIENTE DE PARTICIPACIÓN:
100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²):

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
Polígono 109 Parcela 5096
GUINDOS, CUELLAR (SEGOVIA)
SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²):
0
SUPERFICIE SIEMBRADA PARCELA (M ²):
207
TIPO DE FINCA:
Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CUELLAR Provincia de SEGOVIA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 305,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR560
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde hidrográfica

Jueves, 4 de Agosto de 2016



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
40072A109051020000YZ

DATOS DEL INMUEBLE

SITUACIÓN:
Polígono 109 Parcela 5102
GUINDOS, CUÉLLAR [SEGOVIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario [Labor o Labradío seco 05] **AÑO CONSTRUCCIÓN:**

CORPUSANTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 **SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):** --

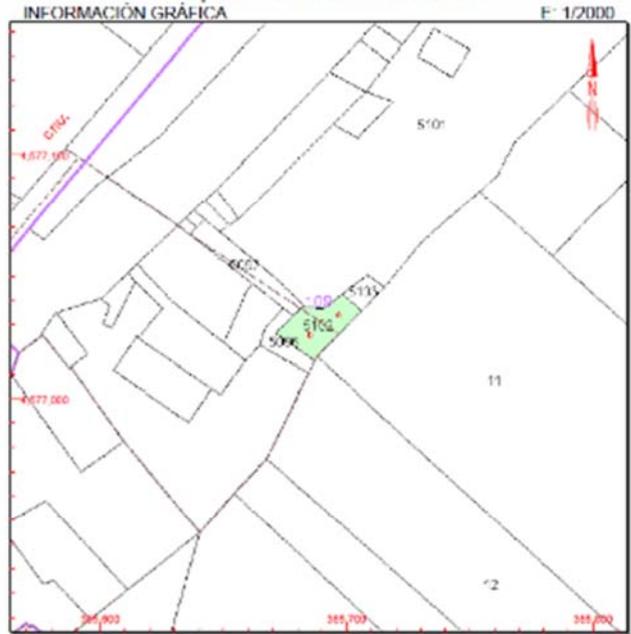
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
Polígono 109 Parcela 5102
GUINDOS, CUÉLLAR [SEGOVIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 **SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²):** 447 **TIPO DE FINCA:** Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de CUÉLLAR Provincia de SEGOVIA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 305,800 Coordenadas U.T.M. Puzo 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Jueves , 4 de Agosto de 2016



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
40072A109000010000YY

DATOS DEL INMUEBLE

SITUACIÓN:
Polígono 109 Parcela 1
PETRILLA, CUÉLLAR [SEGOVIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario [Labor o Labradío seco 05] **AÑO CONSTRUCCIÓN:**

CORPUSANTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 **SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):** --

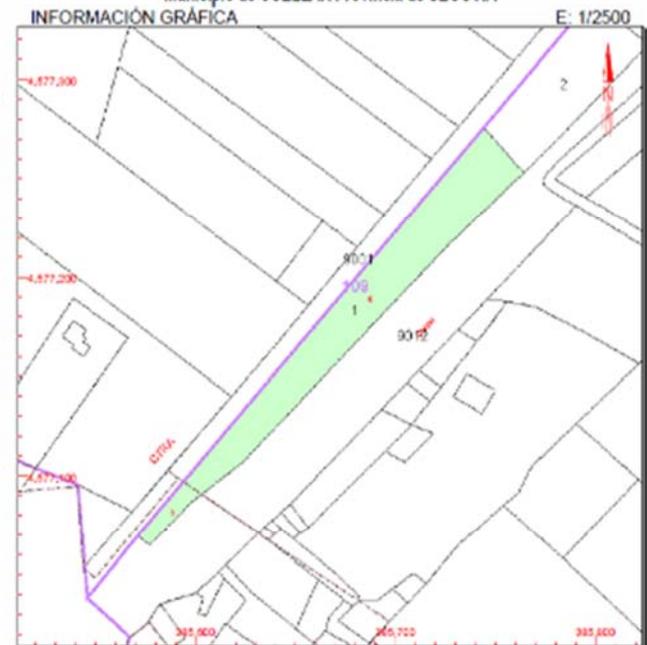
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
Polígono 109 Parcela 1
PETRILLA, CUÉLLAR [SEGOVIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 **SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²):** 5,268 **TIPO DE FINCA:** Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de CUÉLLAR Provincia de SEGOVIA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 305,800 Coordenadas U.T.M. Puzo 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Jueves , 4 de Agosto de 2016



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
40072A109090120000YI

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
Polígono 109 Parcela 9012	
CORDEL DE LOS ALREDEDORES. CUELLAR [SEGOVIA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	
Agrario [Via de comunicación de dominio público 00]	Año construcción: --
CORRIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA ET
100,000000	

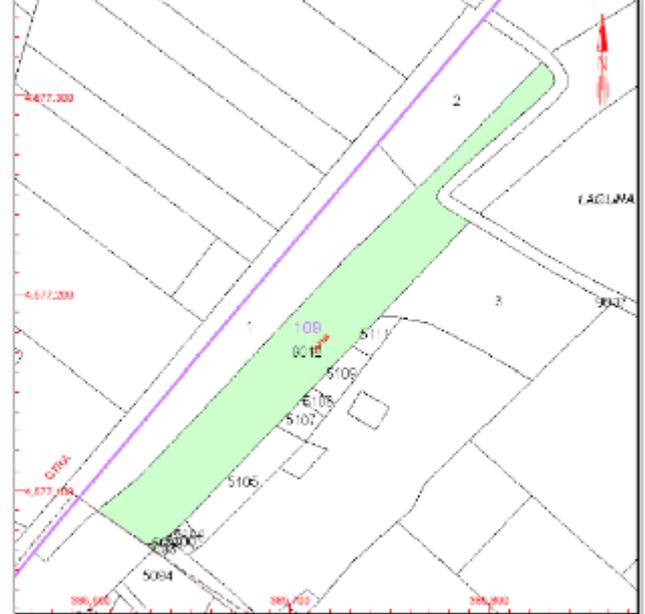
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
Polígono 109 Parcela 9012		
CORDEL DE LOS ALREDEDORES. CUELLAR [SEGOVIA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA ET	SUPERFICIE GRABADA PARCELA SUJ. TIPO DE FINCA	
--	8,278	--

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de CUELLAR Provincia de SEGOVIA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles , 17 de Agosto de 2016



ANEJO 3. Solicitud del propietario y del arrendatario de las parcelas catastrales 5090, 5091, 5092, 5093 y 57728-01 de elaboración y tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión urbanística.



D. Rufino de Santos Gómez, con DNI 03399725 A y domiciliado en el número 23 de la carretera de Cuéllar de Arroyo de Cuéllar (40215) y D. Luis Fernando Zárate Rodil, con DNI 09327658 E y domiciliado en el número 46 de la avenida de Burgos de Valladolid (47009).

EXPONEN:

- 1.- Que el primero es copropietario de las construcciones e instalaciones que se ubican en las parcelas de referencia catastral números 5090, 5091, 5092, 5093 y 5772801, situadas en Arroyo de Cuéllar, en Cuéllar (Segovia) y que se encuentran arrendadas a la empresa Comercial Agrícola Castellana, S.L. El segundo, es el representante legal de la citada empresa arrendataria.
- 2.- Que en instalaciones situadas en las parcelas citadas, Comercial Agrícola Castellana, S.L. desarrolla la comercialización de la maquinaria agrícola de la marca John Deere, de la que es concesionaria en la provincia de Segovia, Valladolid, Palencia, Santander, Ávila, así como una parte de Salamanca y parte de Burgos. El centro de Arroyo de Cuéllar cuenta con trece puestos de trabajo.
- 3.- Que debido a las posibilidades ciertas de crecimiento de la empresa, tenemos necesidad de ampliar las instalaciones en los terrenos colindantes, para construir una nave taller más grande para poder atender la demanda de nuestros clientes. Esta inversión generaría, como mínimo, de tres a cinco puestos de trabajo a mayores.
Para acometer la actuación pretendida necesitaríamos, además, la incorporación al conjunto industrial de la parcela 5090, que actualmente posee la clasificación de suelo rústico.
- 4.- Que las parcelas citadas - a excepción de la 5090- están clasificadas en las vigentes Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal del Término de Cuéllar como suelo urbano no consolidado, formando parte del sector industrial SU-NC-AR 1. La propiedad de esos terrenos implica una mayoría muy superior al 50 % del aprovechamiento lucrativo del sector, ya sea en la configuración actual o en la modificada por la incorporación de la 5090.
- 5.- Que en las diversas reuniones mantenidas con los servicios técnicos del Ayuntamiento de Cuéllar y con miembros de la Corporación Municipal de los Ayuntamientos de Cuéllar y de Arroyo se nos ha informado de la situación urbanística de los terrenos, de la afección de la vía pecuaria identificada como Cordel de los Alrededores y la solución propuesta por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia - que implicaría una permuta con terrenos del Ayuntamiento de Arroyo de Cuéllar- y de las condiciones de desarrollo, que pasarían por la posibilidad de modificar el planeamiento general para la delimitación de un área de suelo urbano consolidado, la nueva ordenación detallada y la determinación de un ámbito de gestión urbanística (Actuación Aislada de Normalización y Urbanización).

Que en función de lo expuesto, por medio del presente escrito

SOLICITAMOS:

- 1º. Que por parte del Ayuntamiento de Cuéllar se elaboren y se tramiten los Proyectos de Modificación de las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal del Término de Cuéllar y de Gestión Urbanística necesarios para que la empresa Comercial Agrícola Castellana, S.L. pueda acometer la ampliación de sus instalaciones. Asimismo, que por parte del Ayuntamiento de Arroyo de Cuéllar se inicien los trámites para la modificación de la delimitación de la vía pecuaria existente.
- 2º. Que el Ayuntamiento de Cuéllar gestione la actuación por el sistema de cooperación, asumiendo los propietarios afectados su función cooperadora a través de la aportación de los terrenos y de la financiación de todos los gastos generados, incluidos los relativos a la redacción de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

En Arroyo de Cuéllar, a 3 de diciembre de 2015


Edo. D. Rufino de Santos Gómez


COMERCIAL AGRÍCOLA CASTELLANA, S.L.
CIF: B47695788
Avenida de Burgos, 46 • Tel. 933 33 65 00
47009 VALLADOLID

Fdo. D. Luis Fernando Zárate Rodil



ANEJO 4. Escrito de la Alcaldía del Ayuntamiento de Cuéllar por el que se ordena el inicio de la tramitación del expediente de los instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística en el sector SUNC-AR-1 y su entorno

AYUNTAMIENTO
DE CUÉLLAR

REGISTRO de ENTRADA

Nº 186
Fecha 01/06/2016AYUNTAMIENTO DE
REGISTRO GENERAL
01/06/2016 13:11
SALIDA Nº: 2016

En relación con el escrito de fecha 3 de diciembre de 2015 (RE 7746 de 17-12-2015), presentada por D. Rufino de Santos Gómez, en calidad de propietario de las parcelas de referencia catastral números 5090, 5091, 5092, 5093 y 5772801 situadas en Arroyo de Cuéllar, y D. Luis Fernando Zárate Rodil, representante legal de la empresa Comercial Agrícola Castellana, S.L., arrendataria de los inmuebles situados sobre las citadas parcelas, se debe hacer constar lo siguiente:

Primero.- Que en el escrito citado se solicitaba lo siguiente:

1º. *Que por parte del Ayuntamiento de Cuéllar se elaboren y se tramiten los Proyectos de Modificación de las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal del Término de Cuéllar y de Gestión Urbanística necesarios para que la empresa Comercial Agrícola Castellana, S.L. pueda acometer la ampliación de sus instalaciones. Asimismo, que por parte del Ayuntamiento de Arroyo de Cuéllar se inicien los trámites para la modificación de la delimitación de la vía pecuaria existente.*

2º. *Que el Ayuntamiento de Cuéllar gestione la actuación por el sistema de cooperación, asumiendo los propietarios afectados su función cooperadora a través de la aportación de los terrenos y de la financiación de todos los gastos generados, incluidos los relativos a la redacción de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.*

Segundo.- Que esta Alcaldía ha ordenado el inicio de la tramitación del expediente de los instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística en el sector SUNC-AR-1 y su entorno, para el cual se ha encargado la redacción de la documentación necesaria (Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales del Término de Cuéllar e Instrumentos de Gestión Urbanística) a D. Gonzalo Bobillo de Lamo, Arquitecto Asesor Municipal.

Tercero.- Que para el desarrollo del expediente de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales del Término de Cuéllar en lo relativo al sector SUNC-AR-1 y su entorno, y en función de los requerimientos de la Ley 3/1995, de vías pecuarias, resulta indispensable que el Ayuntamiento de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar inicie la tramitación del Expediente de Modificación del trazado del "Cordel de los Alrededores" y Permuta.

En Cuéllar, a 1 de junio de 2016

Fdo.: D. Jesús García Pastor, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Cuéllar.

Alcalde- Pedáneo de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar



DN. MV. MEMORIA VINCULANTE

I. OBJETO

El objeto de la Modificación Puntual cuyo Avance se presenta es la modificación de las determinaciones previstas por las vigentes NUM de Cuéllar en el ámbito del sector SUNC-AR1 y su entorno para posibilitar su desarrollo, compatibilizando la ordenación que se proponga con la existencia de la vía pecuaria denominada "Cordel de los Alrededores", en la actualidad parcialmente incluido en su delimitación.

Teniendo en cuenta estos condicionantes, la propuesta de ordenación del sector debe ir de lo particular a lo general, estableciendo, en primer lugar, una nueva ordenación del trazado viario - independiente de la vía pecuaria, adecuada al uso industrial previsto, y que tenga en cuenta las instalaciones e infraestructuras existentes en el ámbito actualmente en uso-, a partir del cual fijar la nueva delimitación del sector, de la que se excluirá el nuevo trazado resultante de la vía pecuaria.

El expediente para la modificación del trazado del Cordel de los Alrededores se tramita de forma complementaria al presente documento ante el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia.

La modificación de las NUM de Cuéllar que se propone se articula en base a las determinaciones que a continuación se expresan de manera sintética:

1. Determinaciones de ordenación general, estableciendo la nueva delimitación para el sector de suelo urbano no consolidado SUNC-AR1 resultante del estudio de la ordenación realizado, del que se excluyen los terrenos de la vía pecuaria y al que se añade una nueva parcela, y la clasificación del suelo adscrito al "Cordel de los Alrededores" - según el nuevo trazado propuesto en el Expediente tramitado ante el organismo competente- como Suelo Rústico con Protección Natural, categoría "Vías pecuarias". Todo ello sin incrementar la edificabilidad máxima con respecto a la inicialmente propuesta.

2. Determinaciones de ordenación detallada, que incluyen la nueva ordenación del trazado viario, la ordenación del suelo industrial resultante, y la transferencia de las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas- espacios libres públicos y equipamientos públicos- al sector de suelo urbano no consolidado SUNC-AR5, propiedad de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar.

Además se incluyen el resto de determinaciones de ordenación general y detallada prescritas por la legislación urbanística regional para el suelo urbano no consolidado que se ven modificadas como consecuencia de las anteriores.

II. ANTECEDENTES

. Una vez ordenado por parte de la Alcaldía del Ayuntamiento de Cuéllar el inicio de la tramitación de los expedientes de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística en el sector SUNC-AR1, se inician los estudios relativos a la modificación de la ordenación, de los que se desprende la necesidad inexcusable de modificar el trazado del Cordel de los Alrededores en este entorno para posibilitar el desarrollo del ámbito industrial.

De esta forma, se establecen los contactos entre los servicios técnicos del Ayuntamiento de Cuéllar y del Servicio Territorial de Medio Ambiente (M^a Teresa Borregón y Carmen García Moneo), que culminan con el preacuerdo en relación al nuevo trazado del Cordel de los Alrededores, que implicaría la permuta de la parcela 2 del polígono 109 por una parte de terreno de su actual superficie, tal como posteriormente se explicará.

. Con fecha 16 de junio de 2016 (ELM Arroyo de Cuéllar RS nº 109/2016), el Alcalde pedáneo de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar solicita al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia, la incoación del expediente de Modificación del Trazado de la vía pecuaria "Cordel de los Alrededores" en el entorno del SUNC-AR-1 de las NUM de Cuéllar, atendiendo a razones de interés público, asegurando el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados, junto con la continuidad del tránsito ganadero y de los demás usos compatibles y complementarios con aquél, de conformidad con el artículo 11.1. de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.



Dicha solicitud se acompaña de Informe Técnico sobre la modificación del trazado del Cordel de los Alrededores y permuta en el entorno del sector SUNC-AR1 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar.

La solicitud tramitada ante el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia se identifica con el número de expediente SG-VP-048/16MT.

Se adjunta esta documentación como Anejo nº1 a la Memoria Vinculante.

. Con fecha 22 de junio de 2016 (RE nº226 de 27-06-2016 en el Ayuntamiento de Arroyo de Cuéllar), el Servicio Territorial de Medio Ambiente adopta, en relación con el expediente de Modificación del Trazado de la vía pecuaria de referencia, Acuerdo por el que se concede al Ayuntamiento de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar un plazo de 15 días a partir de la recepción de la comunicación como trámite de Audiencia.

Se adjunta esta documentación como Anejo nº2 a la Memoria Vinculante.

. Como consecuencia del nuevo levantamiento topográfico realizado de la parcela 2 del polígono 109, que debe ser objeto de permuta, con fecha 13 de julio de 2016, el Alcalde pedáneo de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar solicita al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia, la modificación del expediente de Modificación del Trazado de la vía pecuaria "Cordel de los Alrededores" en el entorno del SUNC-AR-1 de las NUM de Cuéllar para recoger la superficie real de la parcela 2 del polígono 109 y la superficie objeto de permuta coincidente con ella, de acuerdo con el nuevo Informe Técnico que se acompaña que también incluye el Informe Topográfico realizado.

Se adjunta esta documentación como Anejo nº3 a la Memoria Vinculante.

. El Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia publica Anuncio por el que el expediente de Modificación del trazado de la vía pecuaria de referencia se somete a información pública por un plazo de 1 mes desde el día siguiente a la publicación del anuncio (BOP nº91 de 29-07-2016).

Se adjunta esta documentación como Anejo nº4 a la Memoria Vinculante.

. Con fecha 16 de agosto de 2016 (RS 129/2016), el Alcalde Pedáneo del Ayuntamiento de Arroyo de Cuéllar presenta escrito a través del que muestra conformidad con la ordenación contenida en el Documento de Avance, autorizando de forma expresa a que el sector SUNC-AR5 sea el receptor de las reservas destinadas a dotaciones urbanísticas públicas del nuevo sector SUNC-AR1, sin que esta circunstancia suponga la disminución de sus propios espacios libres y equipamientos.

Se adjunta esta documentación como Anejo nº5 a la Memoria Vinculante.



III. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

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

La Modificación Puntual propuesta muestra su conveniencia en la necesidad de articular los mecanismos necesarios para posibilitar el desarrollo del sector SUNC-AR1, para lo cual resulta imprescindible adecuar las determinaciones de las NUM a la realidad existente, teniendo en cuenta la presencia de la vía pecuaria "Cordel de los Alrededores", parcialmente inadvertida por todos los agentes intervinientes en la redacción y tramitación de las NUM aprobadas en 2011.

La oportunidad del presente documento se halla en la necesidad y en la urgencia en la consecución de los objetivos propuestos para este caso, encaminados, fundamentalmente, a la ampliación de las instalaciones existentes para poder proseguir con la actividad comercial actual, respondiendo así a la demanda expresa del propietario y de la sociedad arrendataria de las parcelas catastrales 5090, 5091, 5092, 5093 y 57728-01, en los términos que ya han sido expresados.

En cuanto al interés público de la Modificación que se propone, reside en que este documento, junto con la modificación del trazado del Cordel de los Alrededores que se tramita de forma complementaria, conseguiría el doble objetivo de compatibilizar el uso y la funcionalidad de la vía pecuaria en este tramo urbano, y desbloquear el desarrollo de un ámbito de suelo industrial, necesario como estímulo para la dinamización económica del núcleo de Arroyo de Cuéllar por cuanto contribuirá al mantenimiento de puestos de trabajo, incluso la creación de otros nuevos, evitando su pérdida de población, y ayudando a mantener el frágil equilibrio que caracteriza la relación – en este caso en el aspecto laboral- entre el núcleo principal de Cuéllar y los barrios y las entidades locales menores dependientes administrativamente de él.

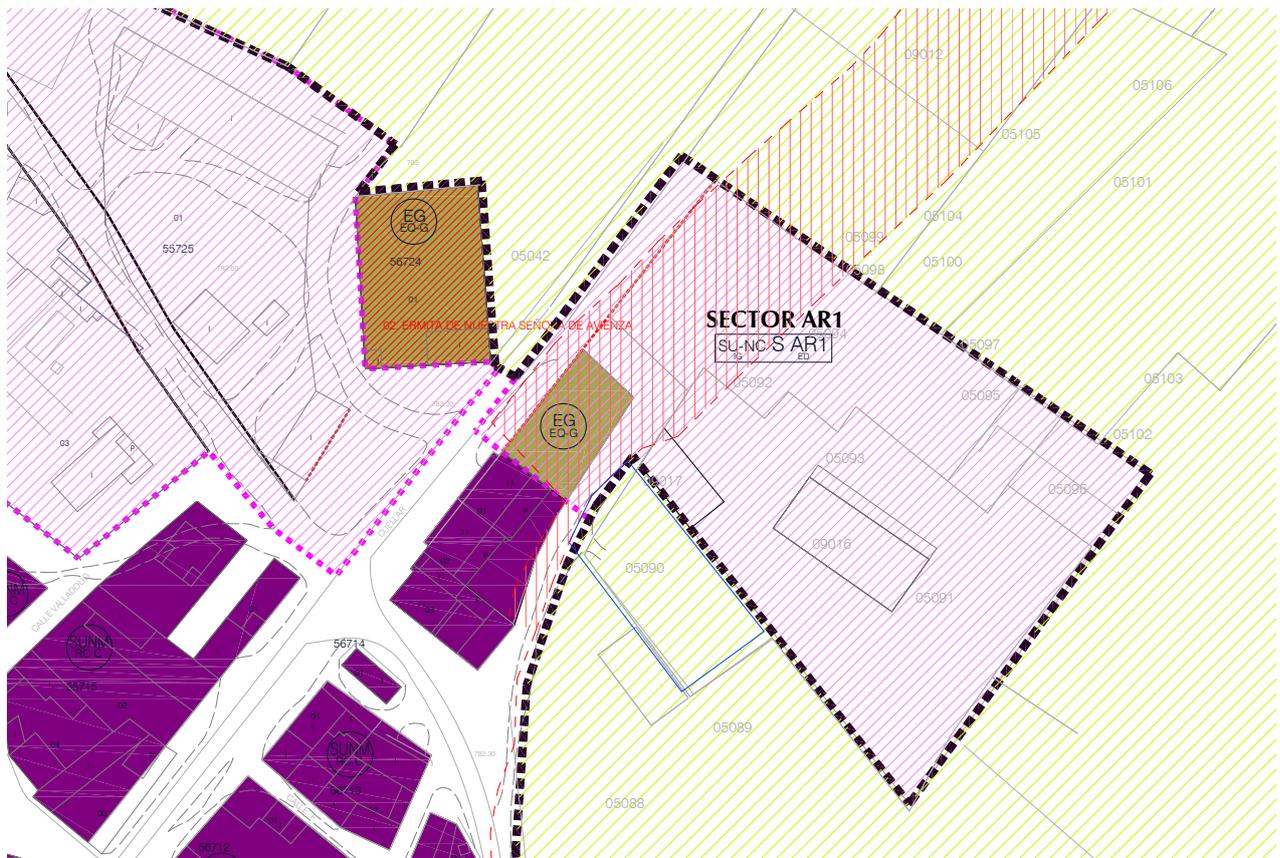
IV. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE ALTERNATIVAS POSIBLES

El sector SUNC-AR1 se integra en el suelo industrial previsto por las NUM de Cuéllar para la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar r en el extremo norte de la localidad.

A continuación se describen y analizan las alternativas barajadas:

Opción 1. Mantenimiento de la situación derivada de las vigentes NUM

El punto de partida resulta ser la ordenación prevista por las vigentes NUM de Cuéllar, que establecen la delimitación de un sector de suelo urbano no consolidado cuyo desarrollo se vincula a la redacción de un Estudio de Detalle, y en el que quedan incluidos parte de los terrenos adscritos al Cordel de los Alrededores, tal como se muestra en el esquema adjunto.



Situación del sector SUNC-AR1 y del Cordel de los Alrededores en plano de ordenación PO-02.25 de las NUM de Cuéllar

Como ya se ha expuesto, el mantenimiento de la ordenación establecida por las NUM en su estado actual imposibilita el desarrollo del sector por dos motivos fundamentales relacionados ambos con la inclusión del Cordel de los Alrededores en el interior del sector: en primer lugar, por la incompatibilidad entre el uso de la vía pecuaria como tal y las construcciones e infraestructuras existentes que se asientan sobre ella, y en segundo lugar, por la incompatibilidad del trazado de dicha vía pecuaria -de acuerdo con la cartografía oficial- y la previsión, contenida en el planeamiento vigente, de viario público y equipamientos públicos sobre los terrenos adscritos a la misma .

Puesto que, de acuerdo con la Ley 3/1995, de vías pecuarias, el Cordel es un bien de dominio público cuya integridad, uso público y conservación debe quedar garantizada mediante la adopción de las medidas de protección y restauración necesarias, el desarrollo del sector SUNC-AR1 no será posible mientras no se realicen las reformas precisas para compatibilizar la ordenación del suelo industrial con la presencia de la vía pecuaria.

A tal efecto, la Modificación del Trazado de la vía pecuaria denominada "Cordel de los Alrededores" en el entorno del SUNC-AR1 se encuentra en tramitación por la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar ante el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia (EXP: SG-VP-048/16-MT), tal y como se acredita en los anejos correspondientes.

Opción 2. Modificación de la ordenación contenida en las NUM: nueva ordenación y delimitación del sector SUNC-AR1

En base a lo expuesto, se debe estudiar una nueva ordenación para el sector, centrada en el trazado de un viario independiente de la vía pecuaria, adecuado al servicio de las futuras parcelas de uso industrial que resulten de su desarrollo y que tenga en cuenta, asimismo, las instalaciones e infraestructuras existentes en el ámbito y actualmente en uso. De esta nueva ordenación se derivará una nueva delimitación para el sector SUNC-AR1 y un nuevo trazado del Cordel compatible con la ordenación propuesta, siendo conscientes de que el ámbito asumirá de forma natural la flexibilidad en la interacción de usos y actividades que ya se viene produciendo, aunque en la actualidad de modo irregular.

Del estudio realizado se desprende la necesidad de trazar dos viales, uno paralelo a la línea definida por los cerramientos de fábrica existentes, y otro perpendicular a la carretera, debiéndose cruzar puntual e inevitablemente la vía pecuaria para conectar la circulación entre ambos.

Los viales proyectados deben ser capaces de albergar acera con dimensiones suficientes para garantizar la accesibilidad, calzada apta para vehículos pesados y zona de aparcamientos en batería. Esta vía cruzará la vía pecuaria para prolongarse, en perpendicular a la carretera, en otro vial con la misma distribución.

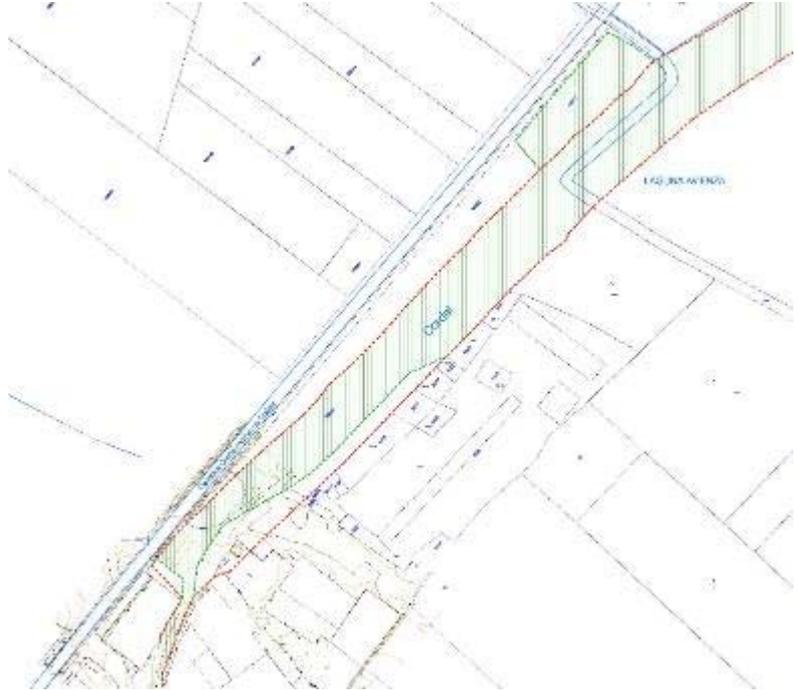
De esta forma, resulta un vial de anchura 11,00m paralelo al cerramiento de la parcela 5091, y otro de 10,00m de anchura, perpendicular a la carretera y paralelo a la edificación situada sobre la parcela 56728-01.

El primero de ellos dispondrá de una pequeña acera de transición con la vía pecuaria de 1,00m de anchura, franja de aparcamientos en línea de 2,25m de anchura, calzada de doble sentido de 5,95m de anchura y acera accesible de 1,80m. El segundo dispondrá de acera accesible de 1,80m, calzada de un sentido de 3,50m y franja de aparcamientos en batería de 4,50m.



Como también se ha indicado, se acomete, de manera complementaria a la modificación del planeamiento, la **Modificación del trazado del Cordel de los Alrededores**, adecuándolo al nuevo trazado viario previsto, y de forma que se mantenga, en cualquier caso, la superficie original adscrita a la vía pecuaria y se garantice la continuidad del tránsito ganadero por ella.

La Modificación del trazado del Cordel, cuya definición exacta se incluye en el expediente que se tramita por parte de la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar ante el Servicio Territorial de Medio Ambiente, consiste en la exclusión de los terrenos que soportan las construcciones e instalaciones ajenas a la vía pecuaria y las superficies que van a ser destinadas a viario público de carácter urbano de acuerdo con la nueva ordenación propuesta en el presente instrumento de planeamiento, y en la incorporación a la vía pecuaria los terrenos contiguos a la misma necesarios, de forma que la superficie a incluir compense la superficie que se excluye, tal como se muestra en el esquema adjunto.



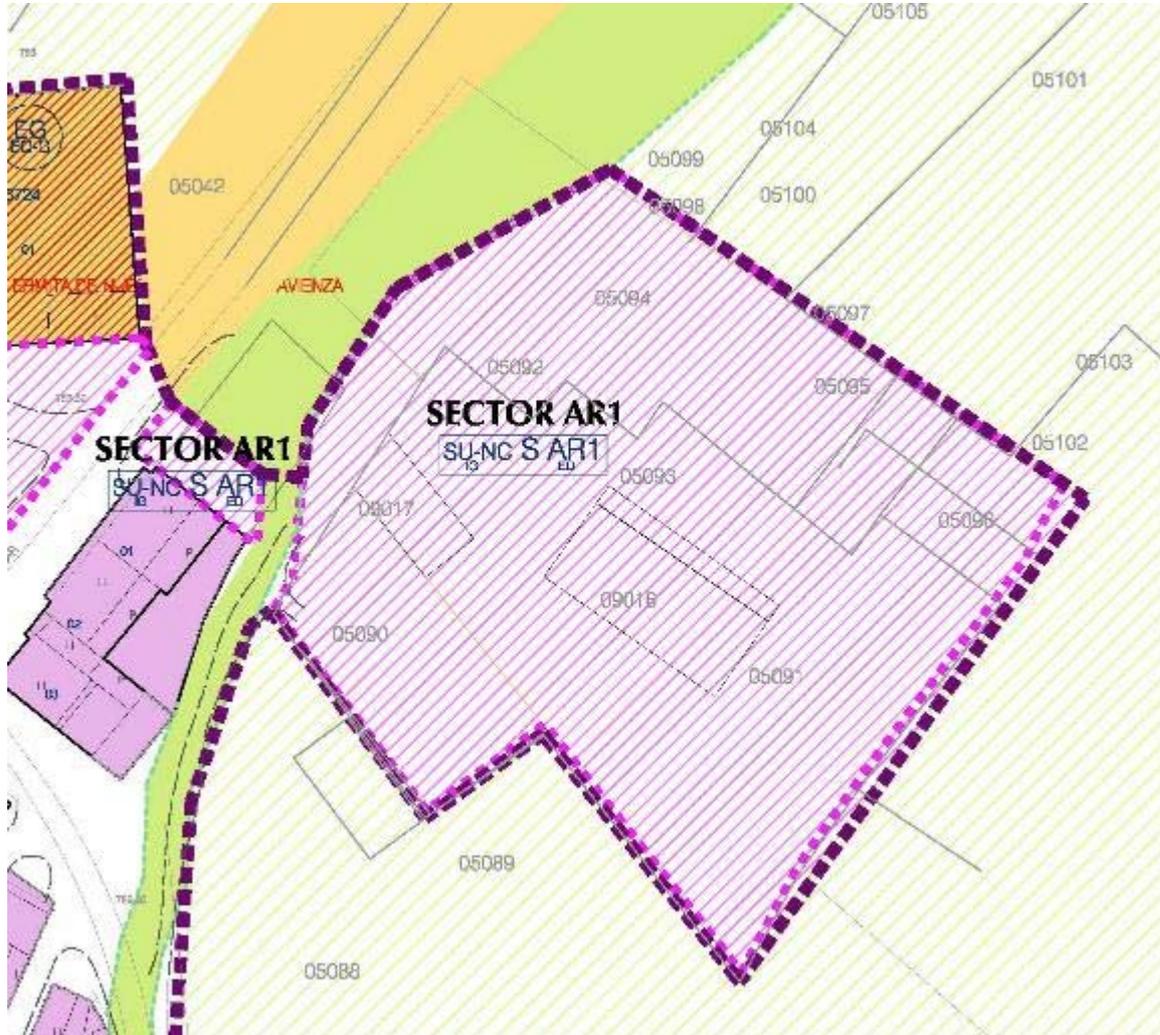
De la nueva ordenación propuesta surge una nueva delimitación del sector SUNC-AR1 del que se excluyen los terrenos adscritos al Cordel, y la franja más próxima a la carretera SG-342 a Cuéllar, resultando un sector discontinuo que incluiría las superficies de viario necesarias para dar servicio a las parcelas industriales resultantes finalistas.

Opción 3.



Ampliación del sector SUNC-AR1 hacia el suroeste

El estudio concluye en la conveniencia de una nueva delimitación del sector con ampliación hacia el suroeste, incluyendo la parcela colindante, que también alberga edificaciones vinculadas al uso industrial, puesto que la morfología del viario propuesto lo permite.



Esta opción supondría, sin variar la ordenación, reducir el futuro coste económico derivado de los gastos de urbanización, equilibrando a la vez la repercusión del porcentaje destinado a dotaciones urbanísticas públicas que prescribe la legislación urbanística.

En este sentido, resulta necesario buscar una ubicación adecuada para dichas dotaciones urbanísticas. Puesto que la alta ocupación actual del sector por edificaciones e instalaciones industriales, y la morfología del ámbito, con excesivo fondo, imposibilitan la ubicación de las reservas de espacios libres y equipamientos públicos en una parcela funcional del propio sector, se propone su transferencia al sector SUNC-AR5 de la misma localidad, propiedad de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar. Se debe hacer constar que el Ayuntamiento de la entidad local ha prestado su conformidad a la solución propuesta, tal como se acredita en el Anejo 5 a la Memoria Vinculante.





V. RÉGIMEN URBANÍSTICO. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

El artículo 169.3.b)3º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece que las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deben contener la identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado.

V.1. Determinaciones de ordenación general

Respecto a las determinaciones de ordenación general previstas por las NUM de Cuéllar que afectan al ámbito del SUNC-AR1 y su entorno, la ordenación propuesta supone su modificación en los siguientes aspectos:

1. Nueva delimitación del sector SUNC-AR1

Se propone una nueva delimitación del sector SUNC-AR1, constituyéndose un sector discontinuo del que se excluyen los terrenos pertenecientes al Cordel de los Alrededores - de acuerdo con el nuevo trazado contenido en el Expediente de Modificación del Trazado del Cordel de los Alrededores y permuta, en tramitación ante el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia con la referencia EXP: SG-VP-048/16-MT-, la franja limítrofe con la carretera SG-342 a Cuéllar, y la parte de la parcela 1 del Polígono 109 situada junto a la carretera, y se incluye la parcela 5090 del polígono 109, situada al Oeste.

La superficie del sector SUNC-AR1 en la nueva configuración propuesta asciende a 9.903,00 m², de acuerdo con el levantamiento topográfico realizado.

Si tuviéramos en cuenta las superficies de las dotaciones urbanísticas públicas que se transfieren al sector SUNC-AR5, y a las que se hará referencia con posterioridad pormenorizadamente, la superficie del sector sería de **11.005,00 m²**

2. Clasificación del suelo

Como consecuencia de la anterior modificación, se ve alterada la clasificación de parte del suelo en el ámbito de actuación.

De esta forma, si bien el sector SUNC-AR-1 se mantiene como suelo urbano no consolidado, al modificarse su delimitación se modifica también la clasificación de los terrenos afectados por dicho cambio:

. Los terrenos adscritos al Cordel de los Alrededores, según el nuevo trazado propuesto en el expediente tramitado al efecto, se clasifican como Suelo Rústico con Protección Natural, de acuerdo a su condición de vía pecuaria, quedando excluidos del sector.

. La parte de la Parcela 1 del Polígono 109 - excluida del sector- modifica su clasificación de suelo urbano no consolidado a suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, por encontrarse incluida en la zona de servidumbre de la carretera SG-342 a Cuéllar.

. La parcela 5090 del polígono 109, antes clasificada como suelo rústico común, se añade al suelo urbano no consolidado, quedando incluida en el sector.

3. Edificabilidad máxima

El planeamiento vigente prevé para el sector SUNC-AR1, entre las determinaciones de ordenación general, una edificabilidad máxima de 0,5 m²/m², proponiéndose para el nuevo sector delimitado un índice de **0,4544 m²/m²**, ligeramente inferior.

Puesto que la superficie del nuevo sector SUNC-AR1 es de **11.005,00 m²**, su edificabilidad máxima será de **5.000,00 m²C**.

En cuanto a la justificación del cumplimiento de los artículos 58.d) de la LUCyL y 173 del RUCyL, el presente documento **no supone incremento de la edificabilidad máxima con respecto a la inicialmente propuesta.**

Efectivamente, puesto que el sector SUNC-AR1 inicial contaba con una superficie de 11.013,03 m², para un índice de 0,5 m²/m², la edificabilidad máxima alcanzaría los 5.506,52 m²C, superior a la resultante con la modificación propuesta.



V.2. Determinaciones de Ordenación Detallada del SUNC-AR1

En relación con las determinaciones de ordenación detallada previstas en el artículo 127 del RUCyL, la presente Modificación incluye, para el sector SUNC-AR1 en su nueva configuración, las siguientes:

1. Nueva ordenación del trazado viario

Se propone una nueva ordenación del trazado viario que se estructura en un vial paralelo a la línea definida por los cerramientos de fábrica existentes sobre la parcela 5091, y otro perpendicular a la carretera y paralelo a la edificación situada sobre la parcela 56728-01, debiéndose cruzar puntualmente la vía pecuaria para conectar la circulación entre ambos.

El primero de ellos, con una sección total de 11,00m, dispondrá de una pequeña acera de transición con la vía pecuaria de 1,00m de anchura, franja de aparcamientos en línea de 2,25m de anchura, calzada de doble sentido de 5,95m de anchura y acera accesible de 1,80m. El segundo, con una sección total de 10,00m, dispondrá de acera accesible de 1,80m, calzada de un sentido de 3,50m y franja de aparcamientos en batería de 4,50m.

La superficie de viario resultante de la ordenación propuesta asciende a **1.114,00 m²S**.

En cuanto al número de plazas de aparcamiento de uso público que prevé la legislación, se debe hacer constar que el artículo 128 del RUCyL exige la disposición de una unidad por cada 100 metros cuadrados edificables, con las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 104.

En concreto, el artículo 104.3.b) establece que en suelo urbano no consolidado el Ayuntamiento puede admitir la reducción de la reserva hasta en un 50% en función del uso y demás características del sector, siempre que un estudio técnico acredite que existen suficientes plazas en las unidades urbanas colindantes con el sector.

En este caso se propone una dotación de plazas de aparcamiento de 25 unidades, igual a las exigidas (50% de 50 plazas). Se entiende que esta previsión es suficiente para el sector pretendido por cuanto:

- . del futuro uso del sector se desprende que el número de plazas es suficiente para la demanda prevista;
- . de la ordenación prevista resultarán parcelas que, por su superficie y morfología, son capaces de albergar en su interior las plazas necesarias para uso propio;
- . existen amplias superficies de aparcamiento en ambas márgenes de la carretera SG-352 que permiten el estacionamiento de vehículos, que pueden cubrir, en un momento determinado, dicha demanda.

El documento de aprobación inicial incluirá un Informe Técnico que acredite la existencia de plazas de aparcamiento suficientes en el entorno del nuevo sector SUNC-AR1.

2. Suelo industrial

De la ordenación propuesta en el presente documento resulta una única bolsa de suelo vinculada al uso industrial, adscrita a la ordenanza IG. Industria General de las NUM de Cuéllar.

La superficie vinculada al uso industrial asciende a 8.789,00 m²S.

3. Espacios libres públicos y equipamientos públicos

En relación con las reservas de suelo destinadas a espacios libres públicos y equipamientos públicos, teniendo en cuenta que el aprovechamiento máximo previsto para el sector es de 5.000,00 m²C, resultaría una reserva de 1.000,00 m² de suelo (20m²S/100m²C para el conjunto de espacios libres y equipamientos públicos).

Puesto que el sector SUNC-AR1 inicial contaba con una superficie de 11.013,03 m² y una edificabilidad máxima de 5.506,51 m²C, la reserva prevista para dotaciones urbanísticas públicas debería haber alcanzado un mínimo de 1.101,30 m²S.

Por lo tanto, y respecto del cumplimiento del artículo 172 del RUCyL, se propone una reserva de 1.102,00 m²S para el conjunto de espacios libres y equipamientos públicos, igual a la inicialmente prevista por el planeamiento superior a la que le correspondería por la nueva configuración e igual a la que se hubiera derivado de la ordenación inicialmente prevista por el planeamiento.



En este sentido, y puesto que tanto la alta ocupación actual del sector por edificaciones e instalaciones industriales al servicio de la actividad industrial señalada como la morfología del ámbito, con excesivo fondo, imposibilitan la ubicación de las reservas de espacios libres y equipamientos públicos en una parcela funcional del propio sector, al amparo del apartado 1.b) del citado artículo 172 del RUCyL, se propone la ubicación de dichas reservas en el sector SUNC-AR5 de la misma localidad, propiedad de la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar.

En este sentido, se debe reiterar que el Ayuntamiento de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar ha mostrado su conformidad con la solución propuesta, tal como se advierte en el escrito incluido como Anejo 5 a la presente Memoria Vinculante.

Asimismo, al amparo del artículo 106 del RUCyL, se propone la no formalización de las cesiones destinadas a equipamientos públicos pasando éstas a incrementar las reservas destinadas a espacios libres públicos del referido sector SUNC-AR5.

4. Aprovechamiento medio

El cálculo del aprovechamiento medio en relación a la nueva superficie del sector y a las nuevas condiciones establecidas para los usos privados, se realiza, de acuerdo con lo establecido por el artículo 107 del RUCyL.

El aprovechamiento lucrativo total del sector – expresado en metros cuadrados edificables en el uso predominante– se obtiene sumando todos los aprovechamientos permitidos, incluyendo los equipamientos privados y excluyendo los públicos.

La edificabilidad máxima real en usos privados de la unidad es de 5.000,00 m² construidos, estando dicha edificabilidad toda ella adscrita a la ordenanza IG. Industrial General de las NUM, por lo que no es preciso la ponderación con otros usos compatibles.

Por lo tanto, la edificabilidad ponderada total del sector es igual a la real e igual a 5.000,00 m²C, que dividida por la superficie del sector nos da como resultado un aprovechamiento medio de **0,4544 m²/m²**.

5. Otras determinaciones

Por último, mediante el presente documento se corrige el error obrante en la ficha particular relativo a la obligación de realizar un Estudio Hidrológico –Hidráulico que valore la afección de los cauces a la inundabilidad del sector, anulando dicha obligación puesto que el sector no se encuentra en la zona de afección de ningún cauce.

Asimismo, se corrige el error relativo al número mínimo de viviendas que consta en la ficha particular del sector SUNC-AR-5, debiendo ser 10 viviendas en lugar de las 20 señaladas.



VI. AFECCIONES SECTORIALES

VI.1. Sobre la afección de la legislación sobre vías pecuarias

El sector SUNC-AR1 en su configuración original está atravesado, como se ha indicado en el cuerpo del documento, por el "Cordel de los Alrededores".

De acuerdo con la Ley 3/1995, de vías pecuarias, el Cordel es un bien de dominio público cuya integridad, uso público y conservación debe quedar garantizada mediante la adopción de las medidas de protección y restauración necesarias.

Así pues, el desarrollo del sector SUNC-AR1 no será posible mientras no se realicen las reformas precisas para compatibilizar la ordenación del suelo industrial con la presencia de la vía pecuaria, por lo que a tal efecto, y de forma complementaria al presente documento, la Modificación del Trazado de la vía pecuaria denominada "Cordel de los Alrededores" en el entorno del SUNC-AR1 se encuentra en tramitación por la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar ante el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia (EXP: SG-VP-048/16-MT), tal y como se acredita en los anejos correspondientes.

VI.2. Sobre la afección de la legislación de protección del patrimonio cultural

Los artículos 90 y 91 del Reglamento para la protección del patrimonio cultural de Castilla y León establecen la obligación de recabar informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural con carácter previo a la modificación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que incida sobre el área afectada por inmueble incoado o declarado Bien de Interés Cultural o Inventariado., y/o que afecte a bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico, incluyendo en este último caso catálogo de estos bienes.

En relación con el presente documento, se debe señalar que de los datos obrantes en las NUM se desprende que la Modificación Puntual que se propone no afecta a ningún Bien de Interés Cultural y que no existe afección sobre el patrimonio arquitectónico o arqueológico.

Por otra parte, uno de los objetivos que estipula el artículo 37.a) de la Ley de Urbanismo regional es favorecer la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico.

Efectivamente, al margen del concreto y obligado ordenamiento jurídico regional sobre la materia, **el planeamiento urbanístico de Cuéllar posee las herramientas normativas suficientes para garantizar la protección del patrimonio cultural.** Así, las vigentes NUM incluyen el Catálogo Arqueológico, específico sobre las condiciones de protección del patrimonio arqueológico.

VI.3. Sobre la afección de la legislación sobre carreteras

El sector SUNC-AR1 está situado en la margen Sur de la carretera SG-342, de Cuéllar a Arroyo de Cuéllar, por lo que se ve afectada por las prescripciones que se establecen en la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León y por Decreto 45/2011, de 28 de junio, por el que se aprueba su Reglamento.

En concreto, en los artículos 22, 23, 24 y 25 de la mencionada ley, se determinan las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección, que para las carreteras convencionales, como es el caso, se definen como sigue:

.- zona de dominio público: terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 metros de anchura a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación;

.- zona de servidumbre: dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 metros.

.- zona de afección: dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 30 metros.



Por otra parte, en el artículo 26, se establece la línea límite de la edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaran imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, situada en este caso a 18 metros a cada lado de la vía, de la arista exterior de la calzada más próxima.

En este sentido, la Modificación Puntual propone la clasificación como suelo Rústico con Protección de Infraestructuras de la parte de la Parcela 1 del Polígono 109 excluida del nuevo sector SUNC-AR1 delimitado, por encontrarse incluida en la zona de servidumbre de la carretera SG-342 a Cuéllar.

En cuanto al Cordel de los Alrededores, excluido también del sector, se propone su clasificación como Suelo Rústico con Protección Natural.

La parte del nuevo sector SUNC-AR1 situada en la zona de afección de la carretera SG-342, aunque clasificada como suelo urbano no consolidado, está calificada como viario público, por lo que se entiende compatible con la presencia de dicha carretera.

No obstante, será de aplicación lo establecido en el artículo 25.2 de la citada Ley en relación con la ejecución de cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambios de uso y plantaciones o tala de árboles.

Por último, señalar que tanto las edificaciones existentes como la nueva alineación establecida por la ordenación contenida en el presente documento, cumplen con la línea límite de la edificación establecida para la carretera.

VI.4. Sobre la afección de la modificación a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la Administración competente.

La presente Modificación Puntual no afecta a áreas sometidas a riesgos naturales y tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo, no precisándose el informe previo de la Agencia de Protección Civil, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

VII. NORMATIVA URBANÍSTICA

Se incluyen a continuación las fichas de los sectores SUNC-AR1 y SUNC-AR5 modificadas conforme a lo descrito en la presente modificación puntual:

**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUÉLLAR****FICHA DEL SECTOR****SU-NC-AR1**

NOMBRE DEL SECTOR: **ARROYO DE CUÉLLAR 1** NÚMERO: **10**
ORDENACIÓN DETALLADA: **SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL**
NUM CUÉLLAR EXPEDIENTE II-2016
CATEGORÍA DE SUELO: **URBANO NO CONSOLIDADO**

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m2): **11.005,00 m2**
(Esta superficie tiene en cuenta la superficie de las dotaciones urbanísticas públicas que se transfieren al sector SUNC-AR5)
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (m2/m2): **0.5**
USO PREDOMINANTE: **INDUSTRIAL**
USOS PROHIBIDOS: **RESIDENCIAL**
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA: **4**

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

DOTACIONES PÚBLICAS LAS RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS CUMPLIRÁN LOS MÍNIMOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

Nº DE UNIDADES DE ACTUACIÓN: **1**
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:
CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:
ORDENANZA DE APLICACIÓN: **IG: INDUSTRIAL GENERAL**
SUPERFICIE USO INDUSTRIAL: **8.789,00 m2S**
SUPERFICIE VIARIO PÚBLICO: **1.104,00 m2S**
RESERVAS ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS: **1.102,00 m2S**

AL AMPARO DEL ARTÍCULO 106 DEL RUCYL, SE PROPONE LA NO FORMALIZACIÓN DE LAS CESIONES DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS PASANDO ÉSTAS A INCREMENTAR LAS RESERVAS DESTINADAS A ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DEL SECTOR SUNC-AR5.

OBSERVACIONES

**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUÉLLAR****FICHA DEL SECTOR****SU-NC-AR5**

NOMBRE DEL SECTOR: **ARROYO DE CUÉLLAR 5** NÚMERO: **14**
ORDENACIÓN DETALLADA: **ESTUDIO DE DETALLE**
CATEGORÍA DE SUELO: **URBANO NO CONSOLIDADO**

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): **11.473,65**
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (m²/m²): **0.5**
USO PREDOMINANTE: **RESIDENCIAL**
USOS PROHIBIDOS: **INDUSTRIAL**
DENSIDAD DE POBLACIÓN MÍNIMA (viv/Ha): **10**
DENSIDAD DE POBLACIÓN MÁXIMA (viv/Ha): **30**
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA: **4**

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

DOTACIONES PÚBLICAS LAS RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS CUMPLIRÁN LOS MÍNIMOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

Nº DE UNIDADES DE ACTUACIÓN: **1**
USOS FUERA DE ORDENACIÓN: **3.**
CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:
ORDENANZA DE APLICACIÓN: **RUHA:** RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA EN UNIDADES DE ACTUACION DELIMITADAS EN EL SUELO URBANO DE ARROYO DE CUÉLLAR.

OBSERVACIONES

- 1) EN RELACIÓN CON LA RESERVA DE SUELO PARA VIARIO, SE PROPONE LA PROLONGACIÓN DEL VIARIO PROCEDENTE DE LA UADI-AR2
- 2) EN RELACIÓN CON LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, SE UBICARÁN PREFERENTEMENTE JUNTO A LA CARRETERA DE ARÉVALO
- 3) EN RELACIÓN CON LA RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS, AL AMPARO DEL ARTÍCULO 106.3.a) DEL RUCyL, SE PROPONE SU NO MATERIALIZACIÓN EN SUELO, PASANDO A INCREMENTAR LA RESERVA DESTINADA A ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.
- 4) EN FUNCIÓN DE LA MODIFICACIÓN II-2016 DE LAS NUM DE CUÉLLAR, Y AL AMPARO DEL ARTÍCULO 106 DEL RUCYL, LAS CESIONES DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DEL SECTOR SUNC-AR1 PASARÁN A INCREMENTAR LAS RESERVAS DESTINADAS A ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DEL SECTOR SUNC-AR5.



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUÉLLAR

FICHA GRÁFICA

SU-NC- AR5



1:1500



VIII. TRÁMITE AMBIENTAL

Al amparo de los artículos 52.bis.1.b)2º de la LUCyL y 157 del RUCyL, se considera que la presente Modificación debe ser objeto de evaluación ambiental estratégica puesto que, aunque el ámbito al que afecta está en la actualidad parcialmente clasificado como suelo urbano no consolidado del núcleo de Arroyo de Cuéllar, también afecta a la clasificación de una vía pecuaria.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se entiende que la Modificación será objeto de **evaluación ambiental estratégica simplificada**, por cuanto se trata de una modificación menor de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar que establece el uso a nivel municipal de una zona de reducida extensión, y que no cumple con los requisitos mencionados en el apartado 1 del citado artículo 6 -no establece el marco para la futura autorización de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental referidos a ninguno de los usos citados en dicho apartado, ni afecta a espacios Red Natura 2000-.

Por lo tanto, y en cumplimiento del artículo 29 de la citada Ley, la presente Modificación Puntual se acompaña de un Documento Ambiental Estratégico con la información exigida en el mismo.

En dicho Documento se concluye que, **en su conjunto la modificación que se analiza representa una modificación menor que no incide sobre el modelo territorial y no altera la clasificación del suelo existente, sobre un ámbito carente de valores ambientales y en un entorno urbano. De ahí la pertinencia del procedimiento simplificado de evaluación estratégica.**

En este sentido, el Avance tiene, al amparo del artículo 152.4 del RUCyL, la consideración de "Documento de Inicio" a los efectos de las fases de consulta previa y, en su caso, elaboración del documento de referencia previstas en la legislación ambiental. A estos efectos, el Avance incluye el contenido exigido por dicha legislación ambiental.

IX. TRAMITACIÓN

La tramitación del presente Documento de Avance de la Modificación Puntual seguirá el procedimiento establecido en el artículo 152 del RUCyL.

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

Señalar que en relación con el artículo 53.1 de la Ley urbanística regional, modificada por la Ley 4/2008 citada anteriormente, y el artículo 156 de su Reglamento, el acuerdo de aprobación inicial de la presente Modificación Puntual determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288 del RUCyL, en el ámbito constituido por las parcelas 5091, 5092, 5093, 5094, 5095, 5096, 5090, parte de las parcelas 5102 y 1 del polígono 109, y la parcela catastral 57728-01, todas ellas de la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar.

En Cuéllar, agosto de 2016

Por el Ayuntamiento,
El Alcalde- Presidente

Por el equipo redactor,
El Arquitecto Director

Fdo.: D. Jesús García Pastor

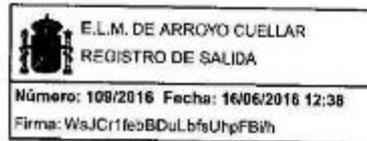
Fdo.: D. Gonzalo Bobillo de Lamo



ANEJOS A LA MEMORIA VINCULANTE



ANEJO 1. Solicitud del Alcalde pedáneo de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia, para la incoación del expediente de Modificación del Trazado de la vía pecuaria "Cordel de los Alrededores" en el entorno del SUNC-AR-1 de las NUM de Cuéllar, al que se acompaña Informe Técnico sobre la modificación del trazado del Cordel de los Alrededores y permuta en el entorno del sector SUNC-AR1 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar de fecha mayo de 2016.



DON ADRIÁN DE LA FUENTE SÁNCHEZ, ALCALDE PEDÁNEO DE LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE ARROYO DE CUÉLLAR (SEGOVIA),

EXPONE:

En relación con el escrito de fecha 1 de junio de 2016, presentado por el Ayuntamiento de Cuéllar, ante el Registro de ésta Entidad y con número de entrada 186, en el se expone lo siguiente:

Se presenta ante el Registro del Ayuntamiento de Cuéllar con fecha 3 de diciembre de 2015 escrito por D. Rufino de Santos Gómez, en calidad de propietario de las parcelas de referencia catastral números 5090, 5091, 5093 y 5772801 situadas en Arroyo de Cuéllar, y D. Luis Fernando Zárate Rodil, representante legal de la empresa Comercial Agrícola Castellana, S.L., arrendataria de los inmuebles situados sobre las citadas parcelas, solicitan:

PRIMERO.- Del Ayuntamiento de Cuéllar, que se elaboren y se tramiten los Proyectos de Modificación de las Normas Urbanísticas de Planteamiento Municipal del Término de Cuéllar y de Gestión Urbanística necesarios para la empresa Comercial Agrícola Castellana, S.L. pueda acometer la ampliación de sus instalaciones.

SEGUNDO.- De la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar, que se inicien los trámites oportunos para la tramitación del expediente de Modificación del trazado del "Cordel de los Alrededores" y Permuta.

Visto el Informe Técnico redactado por D. Gonzalo Bobillo de Lamo, referente a la Modificación del Trazado del Cordel de los Alrededores y Permuta en el entorno del Sector SNUC-AR-1 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar, que se adjunta con ésta solicitud.

Considerando que actualmente en el trazado del Cordel de los Alrededores existe la ocupación de diferentes construcciones e instalaciones que ocupan parte de su superficie, surge la necesidad, para el desarrollo del SUNC-AR1, de **acometer la Modificación del trazado del Cordel de los Alrededores, adecuándolo al nuevo trazado previsto para dicho sector, de manera que se conserve la superficie original adscrita a la vía pecuaria y se garantice la continuidad del tránsito ganadero por ella.**

La modificación consistiría en la exclusión de los terrenos que soportan las construcciones e instalaciones ajenas a la vía pecuaria y las superficies que van a ser destinadas a viario público de carácter urbano de acuerdo con la nueva ordenación propuesta por el planeamiento, y en la **incorporación de la vía pecuaria de los terrenos contiguos a la misma necesario para mantener la superficie actual, compensando la que se excluye.**

Por todo lo expuesto se considera realizar la permuta de los terrenos necesarios como mecanismo de realización de la modificación del tratado.

Terrenos del Cordel afectados en la nueva delimitación del Cordel de los Alrededores:

- Franja situada en el frente de las parcelas catastrales 57728-01, 5090, 5091, 5092, 5093, 5094, 5098, 5099, 5100, 5104, 5105, 5106, 5107 y 5108 del polígono 109.
- Franja situada en el lado norte de la parcela catastral 56728-01.

La superficie total a excluir del Cordel asciende a 2.370,00 m².



Terrenos a incluir en el Trazado del Cordel de los Alrededores:

- Parcela 2 del Polígono 109 del catastro de rústica, procedente de Concentración Parcelaria, Finca Registral número 5487, al Tomo 1596 del Libro 35, Folio 185, Inscripción 1ª del Registro de la Propiedad de Cuéllar, propiedad de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar.

La superficie catastral de dicha parcela es de 2.880 m² y según el levantamiento topográfico realizado de 2.377 m².

Por todo lo expuesto ésta Alcaldía pedánea,

SOLICITA:

La Incoación del Expediente de Modificación del Trazado del cordel de los Alrededores del entorno del sector SUNC-AR-1 de las NUM de Cuéllar, situado en ésta Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar, atendiendo a razones de interés público para desviar el trazado de la vía pecuaria, asegurando el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados, junto con la continuidad del tránsito ganadero y de los demás usos compatibles y complementarios con aquél, todo ello de conformidad con el artículo 11.1 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo de las vías pecuarias.

Considerándose del máximo interés para ésta Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar la Modificación del trazado del Cordel de los Alrededores en el entorno del Sector SNUC-AR1, según se explica en la parte expositiva, ya que se conseguiría, junto con la Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales prevista, el doble objetivo de compatibilizar el uso y la funcionalidad de la vía pecuaria en este tramo urbano, y desbloquear el desarrollo de un ámbito de suelo industrial, necesario como estímulo para la dinamización económica del núcleo de ésta Entidad por cuanto contribuiría al mantenimiento de puestos de trabajo, así como la creación de nuevos puestos, evitando así la pérdida de la población en éste área, y asimismo conservando el Cordel de los Alrededores su superficie original adscrita a la vía pecuaria que garantiza la continuidad del tránsito ganadero por ella.

Lo que se comunica a los efectos oportunos,

En Arroyo de Cuéllar a 10 de junio de 2016
EL ALCALDE PEDÁNEO



Fdo. Adrián de la Fuente Sánchez

SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE DE SEGOVIA
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Carretera de Arévalo, s/n. 40215 Arroyo de Cuéllar (Segovia). Teléfono 921 155121. Fax 921 155121
E-mail: arroyoayuntamiento@gmail.com



ANEJO 2. Acuerdo del Servicio Territorial de Medio Ambiente por el que se concede al Ayuntamiento de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar trámite de Audiencia.



Recibido 27/06/2016

**Junta de
Castilla y León**Delegación Territorial de Segovia
Servicio Territorial de Medio AmbienteSegovia a 22 de junio de 2016
N/Ref. Unidad de Ordenación y Mejora/borcarma
Expte: SG-VP-048/16-MTPágina 1 de 1
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
DELEGACIÓN T. EN SEGOVIASalida TIF: 2016470004995
23/06/2016 12:29:02**Sr Alcalde pedáneo E.L.M Arroyo
de Cuéllar
Ctra / Arévalo s/n
40215 Arroyo de Cuéllar
SEGOVIA**

ASUNTO: TRÁMITE DE AUDIENCIA. EXPEDIENTE DE SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE TRAZADO DE LA VÍA PECUARIA DENOMINADA "CORDEL DE LOS ALREDEDORES" EN LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE ARROYO DE CUÉLLAR, CUÉLLAR (SEGOVIA) (EXP: SG-VP-048/16-MT).

En el expediente que se tramita con motivo de la solicitud de modificación de trazado de la vía pecuaria denominada "CORDEL DE LOS ALREDEDORES" solicitada por el alcalde pedáneo de la E.L.M de Arroyo de Cuéllar (Cuéllar), PARA DESARROLLO DEL SECTOR SNUC-AR-1, en la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar, T.M de Cuéllar, provincia de Segovia. (exp: SG-VP-048/16-MT), este Servicio Territorial ha adoptado el siguiente

ACUERDO

Se concede 15 días a partir de la recepción de la presente comunicación como trámite de Audiencia.

Durante dicho plazo se le pone de manifiesto el expediente, que podrá ser examinado en este Servicio Territorial durante el periodo de atención al público (9:00-14:00). Durante dicho plazo en caso de que se estime conveniente, podrá presentar las alegaciones que considere pertinentes.

EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL
DE MEDIO AMBIENTE DE SEGOVIA

Fdo.: José Ignacio Quintanilla Rubio



ANEJO 3. Alegación presentada por el Alcalde pedáneo de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar para la modificación del expediente de Modificación del Trazado de la vía pecuaria "Cordel de los Alrededores" al que se acompaña Informe Técnico sobre la modificación del trazado del Cordel de los Alrededores y permuta en el entorno del sector SUNC-AR1 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar de fecha julio de 2016 (Documento con correcciones)

AYUNTAMIENTO
ARROYO DE CUÉLLAR (SEGOVIA)
14 JULIO 2016



D. Adrián de la Fuente, Alcalde- Pedáneo del Ayuntamiento de Arroyo de Cuéllar,

EXPONE

En relación con el Expediente de Solicitud de Modificación de Trazado de la vía pecuaria denominada "Cordel de los Alrededores" en la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar, en Cuéllar (Segovia) (Expediente: SG-VP-048/16-MT), y dentro del trámite de Audiencia concedido por Acuerdo del Jefe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia de fecha 22 de junio de 2016 (Registro de Entrada Municipal nº226 de fecha 27-06-2016), se presenta la siguiente

ALEGACIÓN

Primero.- El expediente citado en el encabezamiento va asociado de forma indisoluble a la permuta de los terrenos necesarios como mecanismo para la realización de la modificación del trazado del Cordel, por lo que este Ayuntamiento ha estimado conveniente la realización de un levantamiento topográfico de precisión de la parcela de su propiedad a incluir en el Cordel, identificada catastralmente como Parcela 2 del Polígono 109.

El estudio topográfico realizado arroja para la parcela 2 una superficie de 2.220 m², una vez descontada la superficie correspondiente a la ampliación de la carretera de Arévalo a Cuéllar.

Se adjunta como **Anejo 1** a la presente alegación el Estudio Topográfico realizado.

Segundo.- El "Informe Técnico sobre la modificación del trazado del Cordel de los Alrededores y Permuta en el entorno del Sector SUNC-AR1 de Arroyo de Cuéllar", que ha servido de base para la tramitación del Expediente citado en el encabezamiento, recogía una superficie de 2.377,00 m² para la parcela 2.

Puesto que existía discrepancia entre la superficie de la parcela 2 recogida en el Informe Técnico y el Estudio Topográfico realizado, se ha modificado el citado Informe para recoger la superficie real de la parcela y la superficie objeto de la permuta.

Se adjunta nuevo Informe Técnico modificado conforme a lo expuesto como **Anejo 2** al presente documento.

En base a lo expuesto,

SOLICITA

La modificación del Expediente de referencia, tramitado ante ese Servicio Territorial, para recoger la superficie real de la parcela 2 del polígono 109 y la superficie objeto de permuta coincidente con ella, de acuerdo con el nuevo Informe Técnico que se acompaña.

En Arroyo de Cuéllar, a 13 de julio de 2016



Fdo.: D. Adrián de la Fuente.
Alcalde- Pedáneo del Ayuntamiento de Arroyo de Cuéllar

SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SEGOVIA
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
Plaza Reina Doña Juana, 5. 40071 Segovia



ANEJO 4. Anuncio por el que el expediente de Modificación del trazado de la vía pecuaria de referencia se somete a información pública (BOP nº91 de 29-07-2016).

**BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE SEGOVIA**

BOPS

Núm. 91

Viernes, 29 de julio de 2016

Pág. 5

Tablón de Edictos de la Sede Electrónica, <https://sede.segovia.es> de esta Casa Consistorial y en la página web del Ayuntamiento de Segovia www.segovia.es

UNDÉCIMO: En todo lo no previsto en este anuncio se estará a lo preceptuado en las disposiciones legales que regulen el acto.

ANEXO I

BIEN A SUBASTAR LOTE UNICO

- Expedientes apremio n.º 81402, 95843.
- Fecha de la diligencia: 3 de marzo de 2014.
- Tipo de subasta en 1.ª licitación: 8.030,00 euros.
- Tramos: 250,00 euros.
- Depósito: 1.606,00 euros.
- Tipo de derecho: Pleno dominio.
- Bien a subastar: Vehículo.
- Marca: Mercedes.
- Modelo: E320.
- Tipo vehículo: Turismo.
- Matrícula: 5924-CXT.
- Fecha de matriculación: 1 de julio de 2004.
- Bastidor: WDB2110261A617808.
- Cargas: No constan cargas o gravámenes anteriores, por lo que su valoración es íntegra.

Segovia, a 24 de junio de 2016.— Carlos Hernando Orejana.

13074

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN**Delegación Territorial de Segovia**

SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE DE SEGOVIA

ANUNCIO

Por el que se somete a información pública la solicitud efectuada por el alcalde pedáneo de la ELM. de Arroyo de Cuéllar de Modificación de trazado de la vía pecuaria denominada "Cordel de los Alrededores", con objeto del Desarrollo del Sector SNUC-AR-1 en la Entidad Local de Arroyo de Cuéllar, Cuéllar (EXPTE.: SG-VP-048/16-MT), de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Se concede un plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la publicación de este anuncio, durante el cual se podrá examinar el expediente en esta oficina sita en la Plaza Reina Doña Juana n.º 5 de esta ciudad y durante las horas hábiles (de 9 a 14 horas), para que dentro de dicho plazo se remitan las alegaciones o reclamaciones que los interesados estimen oportunas.

Segovia, a 22 de junio de 2016.— El Jefe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia, José Ignacio Quintanilla Rubio.



ANEJO 5. Conformidad de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar con la ordenación propuesta.



D. Adrián de la Fuente, Alcalde- Pedáneo del Ayuntamiento de Arroyo de Cuéllar, en relación con la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de Cuéllar en el sector SUNC-AR1, promovida por el Ayuntamiento de Cuéllar y redactada por D. Gonzalo Bobillo de Lamo, arquitecto, cuyo objeto es modificar las determinaciones de ordenación general y detallada previstas en sus Normas Urbanísticas Municipales para los terrenos incluidos en el sector SUNC-AR1 y su entorno, situados en la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar,

EXPONE:

Primero.- Que el Ayuntamiento de Arroyo de Cuéllar ha promovido desde el inicio el expediente de Modificación de las NUM de Cuéllar encaminadas a posibilitar, fundamentalmente, el mantenimiento y la expansión de la empresa Comercial Agrícola Castellana S.L..

Segundo.- Que el Ayuntamiento de Arroyo de Cuéllar ha promovido igualmente el expediente de Modificación del Trazado de la vía pecuaria "Cordel de los Alrededores" en el entorno del SUNC-AR-1 de las NUM de Cuéllar y Permuta, para lo cual ha ofrecido la parcela 2 del polígono 109 de su propiedad para posibilitar el desarrollo del sector SUNC-AR1 en el marco de un nuevo trazado del cordel.

Tercero.- Que el Ayuntamiento de Arroyo de Cuéllar considera fundamental la Modificación de referencia para el desarrollo económico de la Entidad Local Menor y su entorno.

Cuarto.- Que el Ayuntamiento de Arroyo de Cuéllar conoce y considera adecuada la ordenación contenida en el Documento de Avance de la Modificación citada, y en particular en lo relativo a la ubicación de las reservas destinadas a dotaciones urbanísticas públicas del nuevo sector SUNC-AR1 en el sector SUNC-AR5, propiedad de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar. Dichas reservas alcanzarán, según consta en la Modificación, una superficie de 1.102,00 m²S y se situarán en el sector SUNC-AR5 puesto que el propio sector SUNC-AR1 es incapaz de albergar dichas reservas sin que se hipoteque el crecimiento de la empresa que se pretende mantener.

Es por estos motivos por los que la Corporación que presido considera que el expediente de referencia, que intenta impulsar el desarrollo económico y social de nuestra entidad y su entorno, resulta ser un claro ejemplo de acción de interés público.

Por lo tanto, y para que conste a los efectos oportunos, a través del presente escrito se muestra conformidad con la ordenación contenida en el Documento de Avance, autorizando de forma expresa a que el sector SUNC-AR5 sea el receptor de las reservas destinadas a dotaciones urbanísticas públicas del nuevo sector SUNC-AR1, sin que esta circunstancia suponga la disminución de sus propios espacios libres y equipamientos.

En Arroyo de Cuéllar, a 16 de agosto de 2016

Fdo.: D. Adrián de la Fuente, Alcalde-Pedáneo