



DN. MV. MEMORIA VINCULANTE

I. OBJETO

El objeto de la presente Modificación Puntual 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 y el nuevo trazado resultante del cordel.

El expediente para la modificación del trazado del Cordel de los Alrededores, en el que se incluye el nuevo trazado resultante de la ordenación propuesta en la presente Modificación Puntual, se ha tramitado de forma complementaria al presente documento ante el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia, habiéndose acordado la autorización de la modificación de su trazado mediante Orden FYM/1073/2016, de 9 de diciembre, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, tal como consta en la memoria informativa.

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 en su configuración modificada, y la parte de la parcela 1 del polígono 109 antes incluida, y al que se añade la parcela 5090 del Polígono 109, colindante al Sur. Asimismo, se propone 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. 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.

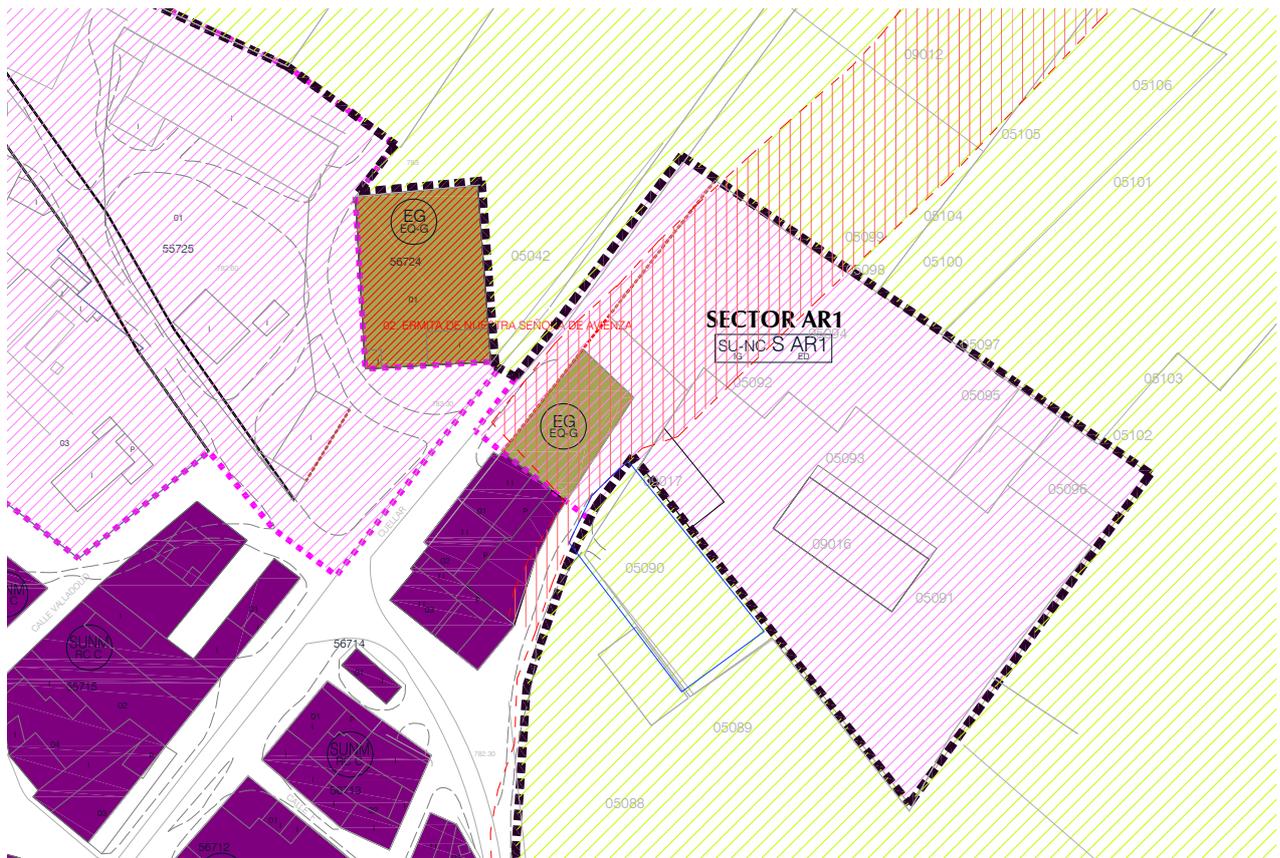
III. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE ALTERNATIVAS POSIBLES

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 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 en su configuración inicial; y en segundo lugar, por la incompatibilidad del trazado originario 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 sería 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 ha sido tramitada 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

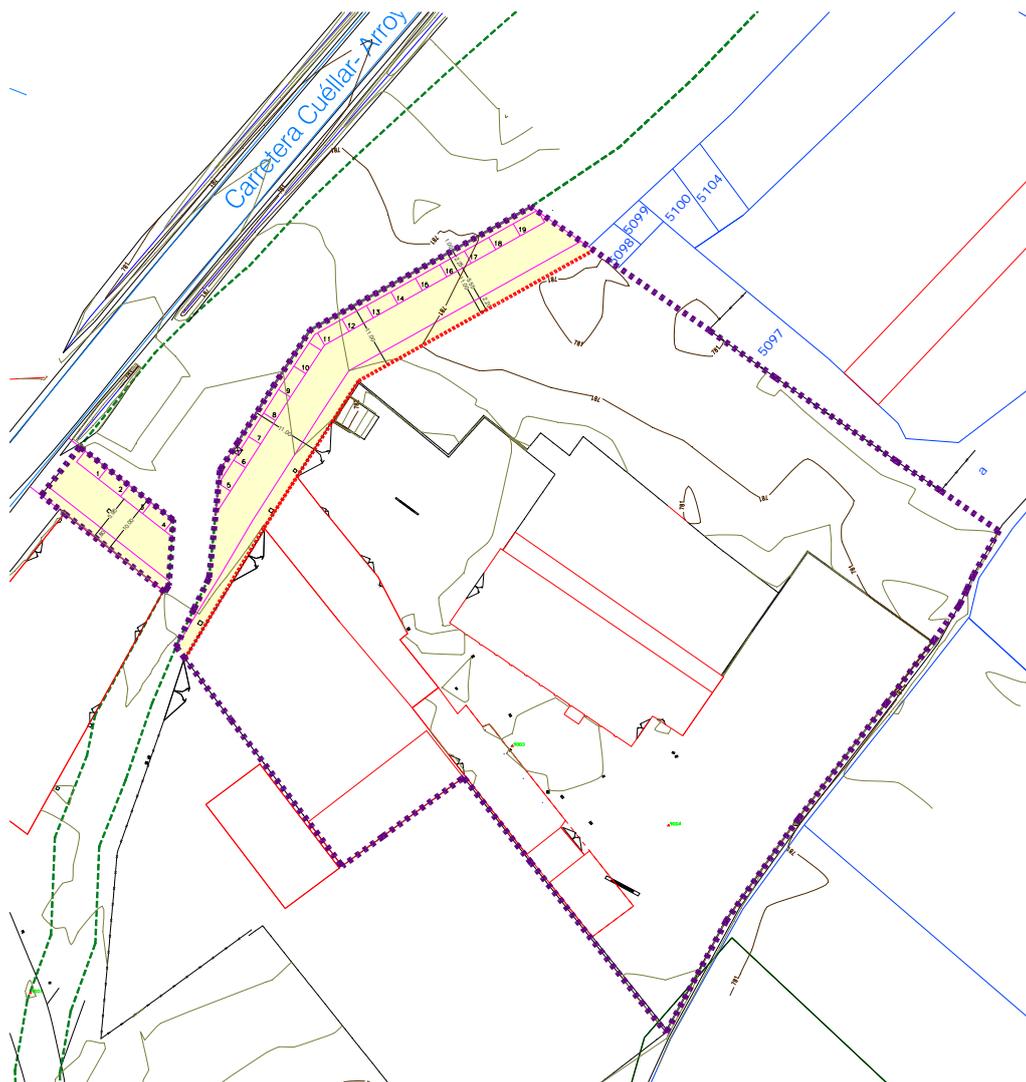
En base a lo expuesto, se debe estudiar una nueva ordenación para el sector, centrada en el trazado de un viario independiente de la vía pecuaria, adecuado al servicio de las futuras parcelas de uso industrial que resulten de su desarrollo y que tenga en cuenta, asimismo, las instalaciones e infraestructuras 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. 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.

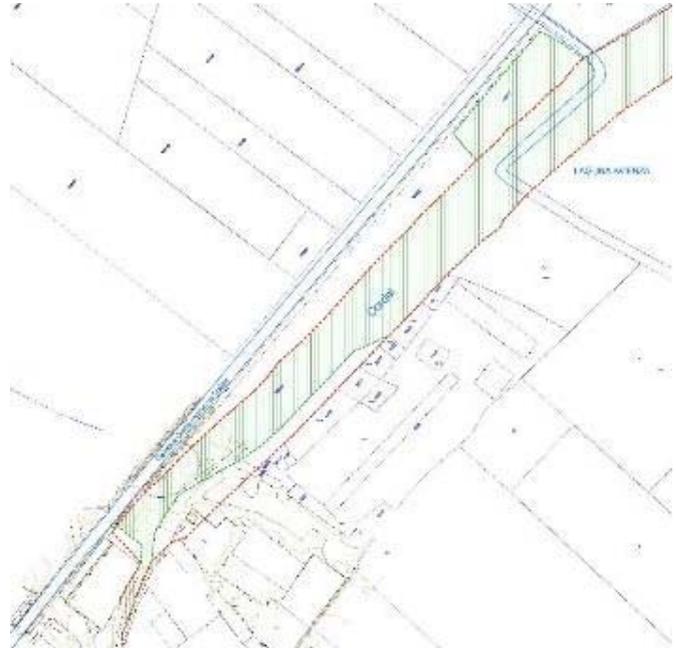
El primero de ellos dispondrá de una pequeña acera de transición con la vía pecuaria de 1,00m de anchura, franja de aparcamientos en línea de 2,25m de anchura, calzada de doble sentido de 5,55m de anchura y acera accesible de 2,20m. El segundo dispondrá de acera accesible de 1,80m, calzada de 5,95 y franja de aparcamientos en línea de 2,25m.



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 ha tramitado 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.

En este sentido, señalar que la modificación indicada del trazado del Cordel ha sido autorizada mediante Orden FYM/1073/2016, de 9 de diciembre, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.



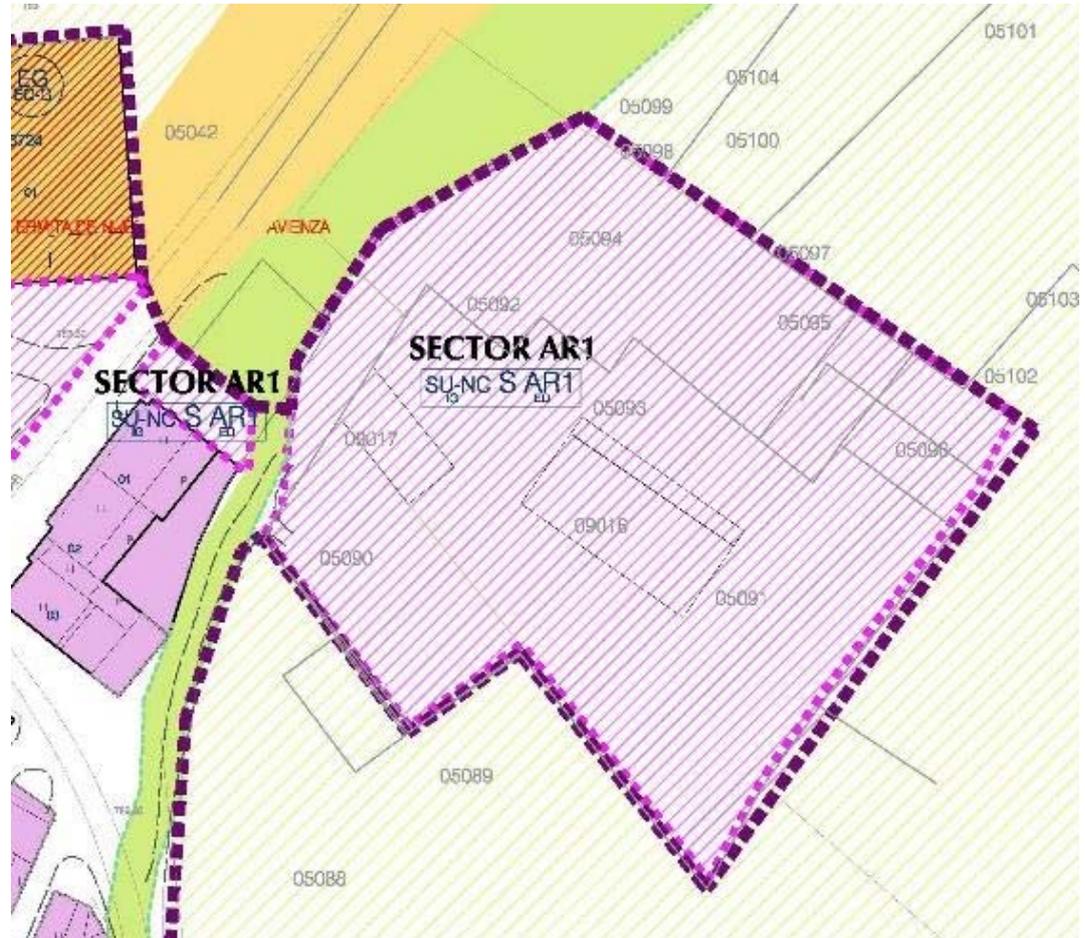
De la nueva ordenación propuesta surge una nueva delimitación del sector SUNC-AR1 del que se excluyen los terrenos adscritos al Cordel en su configuración modificada, y la franja más próxima a la carretera SG-342 a Cuéllar, resultando un sector discontinuo que incluiría las superficies de viario necesarias 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 la ampliación de la delimitación del sector 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.



Por último, y para completar la propuesta de ordenación del ámbito, 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 9 a la Memoria Informativa.



IV. 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.

IV.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 **9.906,15 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 **11.008,15 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.

Se propone para el nuevo sector una edificabilidad máxima de **5.000,00 m²C**. Puesto que la superficie del nuevo sector SUNC-AR1 es de **11.008,15 m²**, resultará un índice de **0,454209 m²/m²**, inferior al establecido inicialmente por las NUM de Cuéllar.

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**, tal como se justificará en el apartado correspondiente.



IV.2. Determinaciones de Ordenación Detallada

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 5,55m de anchura y acera accesible de 2,20m. El segundo, con una sección total de 10,00m, dispondrá de acera accesible de 1,80m, calzada de dos sentidos de 5,95m y franja de aparcamientos en línea de 2,25m.

La superficie de viario resultante de la ordenación propuesta asciende a 1.115,00 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. Asimismo, el artículo 104.3 c) establece, para sectores con uso predominante no residencial, la posibilidad de ponderar la equivalencia entre las plazas de aparcamiento y ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.

En este caso se propone una dotación de plazas de aparcamiento de 19 unidades situadas en el viario proyectado.

No obstante, el viario propuesto contempla ciertas singularidades en cuanto a sus dimensiones derivadas de la circulación de vehículos de gran tonelaje que van a circular en el interior del ámbito, que podrían reducirse si el tráfico estimado fuera el propio de un ámbito residencial.

Tomando como referencia la superficie de la plaza de aparcamiento tipo propuesta por el apartado 2 del mismo artículo 104 del RUCyL, el presente documento propone el cómputo de una plaza de aparcamiento por cada 10m² de superficie en exceso considerada respecto a la que sería necesaria en caso de tráfico ligero. Así, las calzadas cuentan con una anchura de 5,95 y 5,55m, que podría reducirse a 5,00m en ambos casos en el caso de tráfico ligero. El exceso de superficie de las calzadas que supone considerar una menor anchura de las mismas sería de 74,21 m² (23,13m² + 51,08m²), lo que equivaldría a una reserva de 7 plazas.

Teniendo en cuenta esta cuestión, **el número de plazas de aparcamiento computables ascendería a 26 plazas** (19 situadas en el viario público + 7 plazas computables por el exceso de superficie de calzadas), superando esta previsión el 50% de la reserva exigida (25 plazas), por lo que, al amparo del citado artículo 104.3.b) del RUCyL se incluye como Anejo 2 a la presente Memoria Vinculante **Informe Técnico** que acredita la existencia de plazas de aparcamiento suficientes en el entorno del nuevo sector SUNC-AR1 y que justifica la suficiencia de esta previsión.

Por último, en cumplimiento de la normativa estatal y regional de accesibilidad, se estima una reserva de plazas para minusválidos de uso público de 1 por cada 40 o fracción, lo que supondría un total de 1 plaza situada en el viario público. Dicha plaza cumplirá las dimensiones y condiciones establecidas al respecto por la normativa de accesibilidad citada.

2. Suelo industrial e intensidad de uso

De la ordenación propuesta en el presente documento resulta una única bolsa de suelo vinculada al uso industrial, con frente al vial de nueva creación paralelo al trazado de la vía pecuaria, adscrita a la ordenanza IG. Industria General de las NUM de Cuéllar, regulada por el Capítulo 13 del Título IX de la normativa de las NUM de Cuéllar.

La superficie vinculada al uso industrial asciende a 8.791,15 m²S.

Puesto que la edificabilidad máxima asignada al sector es de 5.000,00 m² edificables, resulta evidente que no es posible aplicar sobre la superficie industrial resultante de la ordenación el índice de edificabilidad establecido por la ordenanza IG. Industria General de las NUM de Cuéllar (1,00 m²/m²). **La edificabilidad de las parcelas resultantes de la gestión urbanística será la que se derive de repartir la edificabilidad máxima del sector proporcionalmente a la superficie de cada una de ellas.**

El índice de edificabilidad asignado a las parcelas resultantes será, por tanto, de 0,568754 m²C/m²S (5.000,00 m²C / 8.791,15m²S industrial)

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).

Por otra parte, 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.

Se propone una reserva de 1.102,00 m²S para el conjunto de espacios libres y equipamientos públicos, que resulta ser superior a las exigencias de la legislación urbanística y a la reserva inicialmente prevista por el planeamiento.

En el apartado V.6. de la presente Memoria Vinculante se justifica el cumplimiento del artículo 172 del RUCyL.

Por otra parte, 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. A este respecto, 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 señala expresamente en el escrito incluido como Anejo 9 a la Memoria Informativa al que se ha hecho reiterada mención.

Por último, 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.

De la superficie del sector debe excluirse la superficie ocupada por las dotaciones públicas existentes afectas a su destino, en este caso, el viario público existente y la superficie desafectada de la vía pecuaria destinada al viario público. Por lo tanto, a los efectos del cálculo del aprovechamiento se considera una superficie del sector de **9.893,15 m²** (11.008,15 – 1.115,00).

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 **0,5054 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.

Por otra parte, 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.

Se adjunta plano de calificación urbanística en el que se señalan las superficies adscritas al viario público y dotaciones urbanísticas públicas y la superficie calificada como suelo industrial adscrita a la ordenanza IG. Industrial General.



V. RELACIÓN DE LA MODIFICACIÓN CON LAS DISPOSICIONES GENERALES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y DE SU REGLAMENTO.

Las vigentes NUM de Cuéllar se encuentran adaptadas a la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y a su Reglamento.

En relación con las determinaciones del presente documento y su vínculo con la Ley 5/99, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, y su Reglamento, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y modificado por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, se deben hacer las siguientes consideraciones:

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

La modificación que se pretende afecta al ámbito del inicial sector SUNC-AR1 y a la parcela catastral 5090 del polígono 109 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar.

El documento propone la modificación de la delimitación del sector de suelo urbano no consolidado, excluyendo de la misma los terrenos del " Cordel de los Alrededores" – según el nuevo trazado propuesto en el Expediente tramitado ante el organismo competente- y los terrenos antes incluidos de la parcela 1 del polígono 109, e incluyendo la parcela 5090 colindante al Sur. De esta forma, los terrenos del Cordel cambian su clasificación de urbano no consolidado a Rústico con Protección Natural, categoría "Vías pecuarias", la parcela 1 pasa de urbano no consolidado a rústico con protección de infraestructuras, y la parcela 5090 pasa de rústico a urbano no consolidado.

Asimismo, se propone el establecimiento de las nuevas determinaciones de ordenación detallada del sector, 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.

Puesto que las modificaciones incluidas se identifican como determinaciones de ordenación general de acuerdo con el artículo 122 del RUCyL y de ordenación detallada según el artículo 127 del RUCyL, es obvio, pues, que el fin del presente documento se ampara en el artículo 33.2.b) de la Ley 5/99, precepto que identifica a las NUM – y, en consecuencia, a su modificación- como instrumento capaz de establecer la ordenación general y detallada en todo tipo de suelo.

V.2. Sobre la ordenación urbana.

La modificación que se pretende tiene como uno de sus fines expresos resolver una necesidad acreditada de suelo industrial en el núcleo de Arroyo de Cuéllar, compatibilizando la ordenación con la presencia de la vía pecuaria existente, inscribiéndose de esta forma en una de las estrategias de la LUCyL en cuanto al planeamiento, como es favorecer el progreso social y económico mediante la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo, lo que a su vez posibilitará la consolidación de la actividad existente y contribuirá a la dinamización económica del núcleo, respondiendo a las necesidades que la sociedad demanda buscando soluciones a los problemas urbanísticos planteados.

V.3. Sobre la sostenibilidad y la protección del medioambiente.

Señala el artículo 36.1 de la Ley 5/1999 que "...el planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida de la población mediante el control de la densidad humana y edificatoria..."

Tal y como se puede comprender, la modificación propuesta asume plenamente el espíritu de la ley, por cuanto la modificación propuesta no supone incremento de la edificabilidad industrial con respecto a la inicialmente prevista por el planeamiento original, por lo que el impacto sobre este parámetro es nulo.

En cuanto a la protección del medio ambiente, objetivo recogido en el artículo 36.2 de la LUCyL, señalar que la modificación incluye las determinaciones adecuadas para la preservación de la vía pecuaria, compatibilizando su existencia con la funcionalidad del viario propuesto y, por tanto, de las parcelas industriales resultantes, tal y como ha quedado acreditado en la tramitación ambiental del presente documento, cuyos detalles se acreditan en el apartado correspondiente de la presente Memoria.



V.4. Sobre la protección del patrimonio cultural

Uno de los objetivos que estipula el artículo 37.a) de la reiterada Ley de Urbanismo 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.

En relación con el presente documento, se debe señalar que de los datos obrantes en las NUM se desprende que no existe afección sobre el patrimonio arquitectónico o arqueológico.

V.5. Sobre la calidad urbana y la cohesión social

Los objetivos que plantea el artículo 38 de la LUCyL para el planeamiento urbanístico se reflejan en el presente documento a través de la ordenación del sistema de espacios destinados a vías públicas, adecuada a las necesidades previstas y a las condiciones de seguridad y accesibilidad establecidas por la legislación vigente, previéndose las condiciones necesarias para la conexión de las infraestructuras con las redes municipales, y de la ordenación de los sistemas de espacios libres y equipamientos públicos, previéndose, tal como se ha señalado y ante la imposibilidad de encontrar acomodo en el propio sector, su ubicación en otro sector de la localidad.

Todo ello redundará en la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población.

V.6. Sobre la modificación del instrumento de planeamiento general.

1. La presente modificación de las NUM de Cuéllar contiene las determinaciones y la documentación necesarias para el fin específico que se redacta. Asimismo, al amparo del artículo 169.3.b) del Reglamento de Urbanismo se entiende que contiene los documentos necesarios que reflejan suficientemente las determinaciones y en especial los cambios introducidos, incluyendo la presente Memoria Vinculante donde se exponen los siguientes aspectos:

- 1.- La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
- 2.- La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
- 3.- El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

2. En cuanto al artículo 173 del RUCyL, **la modificación propuesta no supone incremento de la edificabilidad asignada a las parcelas afectadas**, por lo que no resulta necesario prever incremento alguno de las reservas previstas de equipamientos o espacios libres públicos.

En este sentido, se propone para el nuevo sector SUNC-AR1 una edificabilidad máxima de **5.000,00 m²C**.

Puesto que el sector SUNC-AR1 inicial contaba con una superficie de 11.013,03 m², para el índice de 0,5 m²/m² reflejado en su ficha particular, la edificabilidad máxima alcanzaría los 5.506,52 m²C, superior a la resultante con la modificación propuesta, lo que justifica el cumplimiento de los artículos 58.d) de la LUCyL y 173 del RUCyL.

3. En relación con el artículo 172 del RUCyL, **la ordenación propuesta mediante la Modificación Puntual supone la alteración de los espacios libres públicos y equipamientos públicos respecto a lo inicialmente previsto por las NUM de Cuéllar**, si bien se justifican las prescripciones establecidas por el mismo en base a las siguientes consideraciones:

a) Respecto a su cuantificación, la reserva destinada para el conjunto de espacios libres y equipamientos públicos - 1.102,00 m² S- es igual a la inicialmente prevista por el planeamiento y superior a la que le correspondería por la nueva configuración.

b) En cuanto a su ubicación, 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 y que ha mostrado su conformidad con la solución propuesta.

La justificación de esta determinación se fundamenta en la imposibilidad de ubicar dichas reservas en el propio sector con unas mínimas condiciones de funcionalidad debido a la alta ocupación actual del mismo por edificaciones e instalaciones industriales al servicio de la actividad existente, y a la propia morfología del ámbito, con excesivo fondo en relación con el frente a vía pública.

c) Por último, 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. Analizando por elevación la modificación de planeamiento como mecanismo tasado para adaptar o corregir una realidad concreta a determinadas necesidades es oportuno realizar una serie de consideraciones.

El *ius variandi* o la potestad innovadora de la Administración son términos que la Doctrina y la Jurisprudencia han acuñado para señalar la facultad del planificador de modificar el planeamiento urbanístico. Amparada en la legislación vigente, la facultad es inherente a la función planificadora, entendiéndola como algo dinámico y con obligación de adaptarse a las exigencias cambiantes de la realidad del modo más adecuado al interés general.

Asimismo, la jurisprudencia ha reconocido en el *ius variandi* el mecanismo idóneo para asumir los nuevos requerimientos sociales, no solo en su aspecto cuantitativo o demográfico, sino desde el cualitativo que se vincula con las expectativas, a menudo cambiantes, de los grupos sociales.

La potestad planificadora resulta esencialmente discrecional, lo que implica que la Administración posee una amplísima libertad para determinar el modelo de ordenación general y detallada. Los límites de la potestad son tanto menores cuanto más se desarrolla y concreta el planeamiento, y por tanto, la ordenación. Una vez fijado el modelo y los criterios de ordenación urbanística debe reducirse la libertad del planificador como consecuencia de la opción elegida con la que ha de guardar coherencia.

En este sentido, la Modificación propuesta presenta un grado de concreción tal que imposibilita la compatibilidad con otras posibles utilidades.

V.7. Sobre el análisis de la influencia de la modificación propuesta sobre la ordenación del Municipio.

En cumplimiento de lo establecido por el artículo 58.2 de la Ley 5/99 y 169.3 de su Reglamento, y en relación al análisis de la influencia de la modificación propuesta sobre la ordenación general del municipio, se debe hacer constar que debido tanto al carácter concreto de la variación diseñada como a su alcance no pueden invocarse repercusiones negativas que posibiliten lecturas equívocas del objetivo perseguido, y permiten afirmar que no se ven afectados ni los objetivos ni los criterios establecidos por el planeamiento general vigente.

En el cuerpo del presente documento ha quedado acreditada la condición contenida – en su concepto y en su desarrollo – de las variaciones propuestas, que buscan – inexcusablemente – la revitalización económica del núcleo de Arroyo de Cuéllar.

V.8. 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 4 de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

V.9. Sobre la afección al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

La presente Modificación Puntual no afecta al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas, no precisándose el informe previo del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.



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 ha sido tramitado 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.

Tal como ha sido expuesto en los antecedentes de la memoria informativa de la Modificación, mediante **Orden FYM/1073/2016**, de 9 de diciembre, **se acuerda autorizar la modificación de trazado de la vía pecuaria "Cordel de los Alrededores" en el término municipal de Cuéllar**, provincia de Segovia, de acuerdo con los informes, datos y planos que constan en el expediente tramitado por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia y en el Anexo adjunto a la citada Orden (BOCyL nº 247 de 27 de diciembre de 2016). De acuerdo con las condiciones indicadas en el Anexo adjunto a la Orden, para que la modificación del trazado sea efectiva resulta indispensable la formalización de la permuta en Escritura Pública en un plazo de dos años a partir de la resolución de aprobación de la modificación de trazado.

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.

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.



VII. 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-.

En ese sentido, y en cumplimiento del artículo 29 de la citada Ley, se presentó el Documento de Avance de la Modificación Puntual, acompañado de un Documento Ambiental Estratégico, en el que 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.**

Consta en la citada Orden que el órgano ambiental, de forma previa a la formulación del informe ambiental estratégico ha realizado consultas a:

- Agencia de Protección Civil, que emite informe.
- Diputación Provincial de Segovia, que emite informe.
- Dirección General de Patrimonio Cultural, que emite informe.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia, que emite informe.
- Ecologistas en Acción de Segovia, que emite informe.
- Confederación Hidrográfica del Duero.

La tramitación ambiental del expediente culmina con la publicación de la **ORDEN FYM/418/2017**, de 29 de mayo, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar (Segovia) en el Sector SUNC-AR-1 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar, promovida por el Ayuntamiento (BOCyL nº109, de 9 de junio de 2017).

En dicha Orden se resuelve **formular**, de acuerdo con la evaluación ambiental estratégica simplificada practicada según la Sección 2.ª del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su Anexo V, **el informe ambiental estratégico de la modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar (Segovia) en el Sector SUNC-AR-1 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar**, promovida por el Ayuntamiento, **determinando que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente**, siempre que se atienda al requerimiento expuesto en el informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia y a las consideraciones señaladas por la asociación Ecologistas en Acción de Segovia, por lo que **no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria** prevista en la Sección 1.ª del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental.

En relación con el requerimiento expuesto en el informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia, relativo al cumplimiento de los condicionantes incluidos en el expediente de modificación de trazado de la vía pecuaria, se debe hacer constar que la presente Modificación Puntual incluye los datos y planos relativos al nuevo trazado del Cordel que constan en el citado expediente y en el Anexo adjunto a la Orden FYM/1073/2016, de 9 de diciembre, por la que se acuerda autorizar la modificación de trazado de la vía pecuaria "Cordel de los Alrededores" en el término municipal de Cuéllar, provincia de Segovia, (BOCyL nº 247 de 27 de diciembre de 2016). **Se entiende, por tanto, dado por cumplido este requerimiento.**



En cuanto a las consideraciones señaladas por la asociación Ecologistas en Acción de Segovia, relativos a la ubicación de los aparcamientos y a la realización de las obras para que no pueda ser invadido el Cordel por los vehículos motorizados, a continuación se justifica la solución adoptada en la presente Modificación Puntual.

Respecto a la previsión de plazas de aparcamiento, la ordenación contempla la ubicación de 19 plazas de uso público ubicadas en el viario público previsto, siendo dicho viario exterior al nuevo trazado del Cordel propuesto conforme al expediente de modificación de su trazado tramitado y aprobado por la antedicha Orden FYM/1073/2016. Por lo tanto, **la solución prevista no ocupa la vía pecuaria en su configuración modificada.**

Respecto a las obras de urbanización, se circunscribirán a la ejecución de los viales proyectados, exteriores al trazado modificado del Cordel de los Alrededores, y el tránsito de vehículos se limitará a dichos viales, cruzando de forma puntual la vía pecuaria. Esta ordenación tiene la conformidad del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia que informa favorablemente la modificación puntual, tal como consta en el expediente de tramitación de la misma y en la Orden FYM/418/2017 por la que se formula el informe ambiental estratégico de dicha modificación.

Por todo lo expuesto, es opinión de quien suscribe que **la Modificación presentada atiende a las consideraciones expresadas por Ecologistas en Acción de Segovia.**

VIII. RESUMEN EJECUTIVO

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

1. Delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente

El ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente está constituido por:

- el nuevo sector de suelo urbano no consolidado SUNC-AR1;
- los terrenos de la vía pecuaria "Cordel de los Alrededores" en su configuración modificada, antes incluidos en el sector;
- la parte de la parcela 1 del polígono 109 antes incluida en el sector;

Su delimitación es la que se recoge en la documentación gráfica adjunta al presente documento.

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

De acuerdo con el artículo 53.1 de la LUCyL, 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 afectado descrito en el expositivo anterior.

3. Duración de la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas

La duración de la suspensión alcanzará desde la publicación oficial del acuerdo que la produce hasta la entrada en vigor de la presente modificación puntual que la motivó, ó como máximo durante 2 años por tratarse de un instrumento de planeamiento general, de acuerdo a lo establecido por el artículo 156.5 del RUCyL.



IX. ESTUDIO ECONÓMICO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

IX.1. Estudio Económico

Del Proyecto de Actuación del sector SUNC-AR1 de las NUM de Cuéllar en la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar – Determinaciones generales + Determinaciones completas sobre reparcelación + Determinaciones completas sobre urbanización-, se extrae la valoración económica que se incluye a continuación:

CUADRO RESUMEN DE LA INVERSIÓN PREVISTA		
PEM URBANIZACIÓN CONSIDERADO (OBRA CIVIL + OBRA ELÉCTRICA)		56.624,73 €
	OBRA CIVIL	45.624,73 €
	OBRA ELÉCTRICA	11.000,00 €
19%PEM (GG+BI)		10.758,70 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA		67.383,43 €

CÁLCULO DE GASTOS DERIVADOS DE LA URBANIZACIÓN (IVA NO INCLUIDO)	
GASTOS PREVISTOS ANTES DEL INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
Honorarios REDACCIÓN DE PLANEAMIENTO	
Honorarios redacción Modificación Puntual NUM	16.000,00 €
Documento Ambiental	2.500,00 €
Honorarios redacción Modificación Trazado Vía Pecuaria	3.500,00 €
Honorarios REDACCIÓN PROYECTOS	
Honorarios redacción Proyecto de Actuación (Reparcelación Documento completo)	7.000,00 €
Honorarios Redacción Proyecto Urbanización Obra civil+ Obra eléctrica (sin incluir parte correspondiente a las obras a cargo de U. Fenosa)	4.000,00 €
OTROS GASTOS	
Gastos de Registro y Otros	1.000,00 €
TOTAL GASTOS PREVISTOS ANTES DEL INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	34.000,00 €
GASTOS PREVISTOS DURANTE Y DESPUÉS DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN	
Honorarios DIRECCIÓN DE OBRA	
Honorarios dirección obra Arquitecto Obra civil	2.000,00 €
Honorarios Dirección Obra Arquitecto Técnico Obra civil	2.000,00 €
Honorarios por Coordinación Seguridad y Salud	750,00 €
Honorarios Dirección Obra eléctrica (sin incluir parte correspondiente a las obras a cargo de U. Fenosa)	1.400,00 €
Gastos de Mantenimiento de la Urbanización hasta la recepción definitiva (2% del PEM)	1.132,49 €
TOTAL GASTOS PREVISTOS DURANTE Y DESPUÉS DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN	7.282,49 €
TOTAL GASTOS DERIVADOS DE LA URBANIZACIÓN	41.282,49 €

RESUMEN DE LA INVERSIÓN PREVISTA	
PRESUPUESTO DE CONTRATA	67.383,43 €
TOTAL GASTOS DERIVADOS DE LA URBANIZACIÓN	41.282,49 €
TOTAL INVERSIÓN PREVISTA	108.665,92 €



IX.2. Informe de sostenibilidad económica

De acuerdo con el artículo 130.f) del RUCyL, la documentación de las Normas Urbanísticas Municipales debe incluir un informe de sostenibilidad económica cuando incluya sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable con ordenación detallada, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En este caso, se puede afirmar que no resulta procedente la emisión del Informe de Sostenibilidad Económica, por cuanto de la normativa que se modifica y completa en la presente Modificación de las NUM no se derivan variaciones con respecto al planeamiento original en lo relativo al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes cuya incidencia económica no pueda ser soportada en la posterior fase de gestión urbanística.

En este sentido, se debe señalar que al tratarse de un sector que se desarrolla por el sistema de cooperación, las cargas derivadas de la urbanización –costes y gastos derivados de la urbanización e indemnizaciones– serán repercutidas finalmente a los propietarios adjudicatarios del suelo lucrativo, no suponiendo carga alguna para la administración actuante.

Por otra parte, en cuanto a la incidencia económica, con el desarrollo del sector el Ayuntamiento Cuéllar va a obtener ingresos extraordinarios. Es el caso de los ingresos relacionados con el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.) de los futuros proyectos y los ingresos por otras licencias que se deban tramitar.

A estos ingresos extraordinarios deben añadirse los ingresos ordinarios o regulares que se van a obtener anualmente y que deben compensar, por un lado, los gastos anuales ordinarios derivados del incremento de la superficie urbanizada, y, por otro, la inversión realizada. Dentro de estos ingresos ordinarios se encuentran el Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.), el Impuesto Municipal de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica (IMVTM), al Impuesto de Actividades Económicas (IAE) o al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IMIVTNU), en el caso de que se realizaran transacciones en los próximos años.

Estos ingresos ordinarios compensan de forma evidente los gastos regulares anuales que se derivan del desarrollo del sector, tales como el suministro y la prestación de los servicios de alumbrado público, el mantenimiento de las vías públicas, zonas verdes y mobiliario urbano, así como la limpieza viaria, y la recogida de basuras y de otros residuos urbanos.

Por todo lo expuesto, cabe determinar la sostenibilidad económica de la actuación urbanística prevista en la Modificación Puntual que se presenta.

En cuanto a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, la presente modificación no supone variación en relación con las previsiones iniciales de suelo industrial contenidas en las NUM de Cuéllar para el núcleo de Arroyo de Cuéllar, por cuanto no hace sino adaptar sus determinaciones para posibilitar el desarrollo de un sector industrial ya previsto.



X. TRAMITACIÓN

La tramitación de la presente 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.

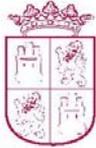
Señalar que en relación con el artículo 53.1 de la Ley urbanística regional, modificada por la Ley 4/2008 citada anteriormente, y el artículo 156 de su Reglamento, el acuerdo de aprobación inicial de la presente Modificación Puntual determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas 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.



ANEJOS A LA MEMORIA VINCULANTE



ANEJO 1. ORDEN FYM/418/2017, de 29 de mayo, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la Modificación Puntual de las NUM de Cuéllar (Segovia) en el Sector SUNC-AR-1 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar.



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

C. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

ORDEN FYM/418/2017, de 29 de mayo, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar (Segovia) en el Sector SUNC-AR-1 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar, promovida por el Ayuntamiento.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, recoge en su artículo 6.2 los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, a los efectos de poder determinar que dichos planes y programas no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien que los mismos deben someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque podrían tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

La modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de Cuéllar (Segovia) en el Sector SUNC-AR-1 de la Entidad local menor de Arroyo de Cuéllar, se encuentra encuadrada en el citado artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Dicho artículo 6.2 especifica que, entre otros supuestos, los planes y programas mencionados en el artículo 6.1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión, serán objeto de una evaluación estratégica simplificada, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V.

La Consejería de Fomento y Medio Ambiente es competente para dictar la presente orden de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional segunda del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

1.- Objeto y descripción de la modificación puntual.

Las NUM de Cuéllar fueron aprobadas de forma definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia mediante Acuerdo de 5 de mayo de 2011, publicado en el «Boletín Oficial de Castilla y León» n.º 125, de 29 de junio de 2011.

La modificación puntual de las NUM de Cuéllar, objeto de este informe ambiental estratégico, tiene como finalidad esencial modificar las determinaciones de ordenación general y detallada establecidas en las mismas para los terrenos incluidos en el Sector SUNC-AR-1, haciendo de esta forma posible su desarrollo, además de compatibilizar 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.



Consecuentemente los objetivos concretos de la modificación puntual van a ser:

- Determinaciones de ordenación general.
- Establecimiento de una nueva delimitación para el sector de suelo urbano no consolidado SUNC-AR-1, al que se añade una nueva parcela y del que se excluyen los terrenos de la citada vía pecuaria.
- La clasificación del suelo adscrito al «Cordel de los Alrededores», según el nuevo trazado propuesto en la *Orden FYM/1073/2016, de 9 de diciembre, relativa a la modificación de trazado de la vía pecuaria «Cordel de los Alrededores», en el término municipal de Cuéllar*, como suelo rústico con protección natural, categoría «Vías pecuarias».

Todo ello se efectuará sin incrementar la edificabilidad máxima respecto a la inicialmente propuesta.

- 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 al Sector de suelo urbano no consolidado SUNC-AR-5 de la Entidad local menor de Arroyo de Cuéllar.

2.– Consultas realizadas.

La Ley de Evaluación Ambiental establece en sus artículos 30 y 31 que, previamente a la formulación del informe ambiental estratégico, el órgano ambiental realice consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas orientadas a conocer si la modificación puntual a evaluar puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Se han realizado consultas a:

- Agencia de Protección Civil, que emite informe.
- Diputación Provincial de Segovia, que emite informe.
- Dirección General de Patrimonio Cultural, que emite informe.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia, que emite informe.
- Ecologistas en Acción de Segovia, que emite informe.
- Confederación Hidrográfica del Duero.

La *Agencia de Protección Civil* indica que el municipio de Cuéllar, en cuanto a riesgo de inundaciones, tiene un riesgo potencial poblacional bajo, según el Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León. En relación con los incendios forestales, presenta un riesgo local moderado y un índice de peligrosidad bajo. El riesgo derivado del transporte de sustancias peligrosas por carretera y por ferrocarril no ha sido delimitado. En relación al riesgo de peligrosidad por proximidad a establecimientos que almacenan sustancias peligrosas, no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.



La *Diputación Provincial de Segovia*, a través de los *Servicios de Asesoramiento a Municipios y de Promoción Económica* informa que no dispone de personal técnico habilitado en materia medioambiental para poder emitir el informe solicitado.

La *Dirección General de Patrimonio Cultural* señala que en la documentación presentada no se hace ningún análisis sobre el patrimonio cultural del municipio que pudiera verse afectado. No obstante, consultada su propia base de datos, se comprueba que efectivamente no existen bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León en el ámbito afectado por la modificación puntual.

Finalmente matiza que si una vez iniciada la tramitación del expediente apareciesen nuevos elementos que pudieran afectar al patrimonio cultural, será necesario solicitar una nueva consulta.

El *Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia*, tras estudiar la ubicación de las actuaciones previstas, informa que el ámbito objeto de la modificación puntual no presenta coincidencia territorial con ninguna figura con normativa de protección específica ni tampoco presenta coincidencia geográfica con Red Natura 2000, así como que tampoco se prevé la existencia de afecciones indirectas, ya sea individualmente o en combinación con otros proyectos, que pudieran causar perjuicio a la integridad de cualquier lugar incluido en ésta.

Por otro lado aunque en la información geográfica existente, el sector está atravesado en su franja más próxima a la carretera por el «Cordel de los Alrededores», la *Orden FYM/1073/2016, de 9 de diciembre, relativa a la modificación de trazado de la vía pecuaria «Cordel de los Alrededores», en el término municipal de Cuéllar*, provincia de Segovia, publicada en el «Boletín Oficial de Castilla y León» del día 27 de diciembre de 2016, recoge la modificación del trazado de la vía pecuaria objeto del presente informe, y que fue iniciada a solicitud de la Entidad local menor de Arroyo de Cuéllar.

Consecuentemente, el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia informa favorablemente la modificación puntual, siempre que se cumplan todos los condicionantes incluidos en el expediente de modificación de trazado de vía pecuaria.

Ecologistas en Acción de Segovia emite informe sobre la modificación puntual de las NUM de Cuéllar en relación con el Sector SUNC-AR-1, situado en la Entidad local menor de Arroyo de Cuéllar, indicando que es objeto de la modificación puntual la adaptación de la vía pecuaria a las necesidades de urbanización y acceso del Sector SUNC AR-1, pues en su diseño actual invade la vía pecuaria como acceso y para sistema general, lo que estaría prohibido por la Ley y comenta la solución propuesta.

Manifiesta además que en los planos se observa, sin que se diga nada al respecto, que se ha producido una invasión con edificaciones, no solo en la parte declarada en el documento, sino también en la continuidad del Cordel hacia el oeste, produciéndose un súbito estrechamiento, originado por las edificaciones situadas en determinadas parcelas catastrales, que con elevada probabilidad han invadido el Cordel.

Finalmente, efectúa dos consideraciones a tener en cuenta:

- La solución al aparcamiento de vehículos debe ser resuelta dentro de las fincas que integran el Sector SUNC AR-1, sin ocupar la vía pecuaria.
- Las obras deben ser realizadas de manera tal que no pueda ser invadido el «Cordel de los Alrededores» por los vehículos motorizados.



3.- *Análisis según criterios del Anexo V.*

Vistos los antecedentes expuestos, las circunstancias que concurren en la modificación puntual de las NUM de Cuéllar (Segovia) en el Sector SUNC-AR-1 de la Entidad local menor de Arroyo de Cuéllar, y teniendo en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se concluye que:

- a) En cuanto a las características del plan, todos los informes recibidos de las Administraciones públicas afectadas permiten deducir que no deben existir problemas ambientales significativos relacionados con la modificación puntual y que no existirá una afección directa o indirecta sobre elementos con figuras de protección ambiental; tampoco resulta significativa la medida en la que la modificación puntual establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.

Se considera que la modificación puntual no influye en otros planes o programas, ni en la integración de consideraciones ambientales con objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible, ni en la implantación de legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

- b) En cuanto a las características de los efectos y del área probablemente afectada, ésta no debe considerarse vulnerable según los criterios del apartado 2.f) del Anexo V, ni el efecto tiene carácter transfronterizo ni acumulativo.

El ámbito territorial de la modificación puntual se encuentra fuera de la Red Natura 2000; por otra parte, la naturaleza de dicha modificación puntual permite prever que no es probable que existan efectos significativos sobre los valores naturales.

- c) En lo que se refiere a la magnitud y el alcance espacial de los efectos de la modificación puntual, estos son positivos, y no se ha señalado la presencia de afecciones significativas por su implantación, ni probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

Por último, se considera que no deben existir riesgos derivados de la implantación de la modificación puntual.

Considerando adecuadamente tramitado el expediente, de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa de aplicación anteriormente citada, y vista la propuesta de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental,

RESUELVO

Formular, de acuerdo con la evaluación ambiental estratégica simplificada practicada según la Sección 2.ª del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su Anexo V, el informe ambiental estratégico de la modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar (Segovia) en el Sector SUNC-AR-1 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar, promovida por el Ayuntamiento, determinando que no es probable que vayan



a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se atienda al requerimiento expuesto en el informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia y a las consideraciones señaladas por la asociación Ecologistas en Acción de Segovia, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1.ª del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental.

Esta orden será notificada a los interesados y publicada en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.5 de la Ley de Evaluación Ambiental, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que apruebe la modificación puntual.

Valladolid, 29 de mayo de 2017.

*El Consejero de Fomento
y Medio Ambiente,*

Fdo.: JUAN CARLOS SUÁREZ-QUIÑONES FERNÁNDEZ



ANEJO 2. Informe técnico que acredita la existencia de plazas de aparcamiento suficientes en el entorno del nuevo sector SUNC-AR1



1. OBJETO DEL ESTUDIO
2. ANÁLISIS DE LA DOTACIÓN PREVISTA EN LA ORDENACIÓN CONTENIDA EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CON RESPECTO A LAS PREVISIONES DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA REGIONAL
3. ANÁLISIS DE LA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LAS UNIDADES URBANAS COLINDANTES CON EL SECTOR.
4. ANÁLISIS DE LAS POSIBILIDADES DE APARCAMIENTO EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS RESULTANTES INDUSTRIALES.
5. CONCLUSIONES: JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

1. OBJETO DEL ESTUDIO

Se redacta el presente documento en cumplimiento del artículo 104.3.b) del RUCyL, con el fin de justificar la reducción de la reserva de plazas de aparcamiento previstas conforme a las previsiones del mismo artículo 104 para el nuevo sector SUNC-AR1 delimitado en la Modificación Puntual de las NUM de Cuéllar Expediente II-2016.

2. ANÁLISIS DE LA DOTACIÓN PREVISTA EN LA ORDENACIÓN CONTENIDA EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CON RESPECTO A LAS PREVISIONES DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA REGIONAL

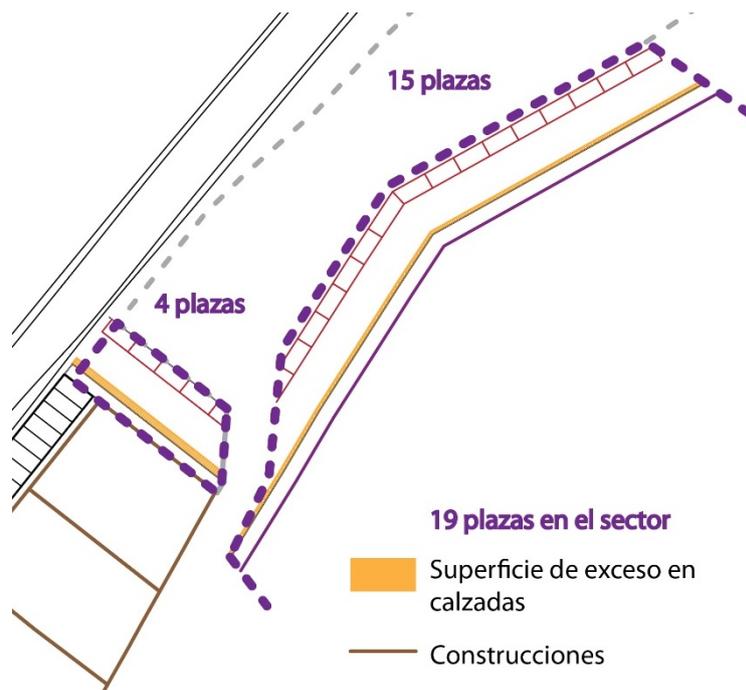
El artículo 128 del RUCyL, exige la disposición de una unidad por cada 100 metros cuadrados edificables, con las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 104. En concreto, el artículo 104.3.b) establece que en suelo urbano no consolidado el Ayuntamiento puede admitir la reducción de la reserva hasta 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. Asimismo, el artículo 104.3 c) establece, para sectores con uso predominante no residencial, la posibilidad de ponderar la equivalencia entre las plazas de aparcamiento y ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.

En este caso se propone una dotación de plazas de aparcamiento de 19 unidades situadas en el viario proyectado.

No obstante, el viario propuesto contempla ciertas singularidades en cuanto a sus dimensiones derivadas de la circulación de vehículos de gran tonelaje que van a circular en el interior del ámbito, que podrían reducirse si el tráfico estimado fuera el propio de un ámbito residencial.

Tomando como referencia la superficie de la plaza de aparcamiento tipo propuesta por el apartado 2 del mismo artículo 104 del RUCyL, el presente documento propone el cómputo de una plaza de aparcamiento por cada 10m² de superficie en exceso considerada respecto a la que sería necesaria en caso de tráfico ligero. Así, las calzadas cuentan con una anchura de 5,95 y 5,55m, que podría reducirse a 5,00m en ambos casos en el caso de tráfico ligero. El exceso de superficie de las calzadas que supone considerar una menor anchura de las mismas sería de 74,21 m² (23,13m² + 51,08m²), lo que equivaldría a una reserva de 7 plazas.

Teniendo en cuenta esta cuestión, **el número de plazas de aparcamiento computables ascendería a 26 plazas** (19 situadas en el viario público + 7 plazas computables por el exceso de superficie de calzadas), por lo que la previsión supera el 50% de la reserva exigida (25 plazas),



3. ANÁLISIS DE LA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LAS UNIDADES URBANAS COLINDANTES CON EL SECTOR.

El sector SUNC-AR-1 está situado en la margen Este de la carretera de Cuéllar a Arroyo de Cuéllar, y es colindante con el suelo urbano consolidado del núcleo de Arroyo de Cuéllar, en concreto, con la manzana conformada por las parcelas catastrales 56728-01, 02 y 03.

El frente de las parcelas catastrales 56728-01, 02 y 03 a la carretera se encuentra completamente urbanizado y cuenta con acera y zona de aparcamiento en batería, pavimentados ambos en hormigón con bordillos del mismo material, incluso rigola de separación con la calzada. La banda de aparcamientos tiene unas dimensiones de 5,00m de anchura y 44m de longitud, y capacidad para aparcamiento de 19 vehículos.

Por otra parte, el frente de dicha manzana a la carretera de Sanchonuño –lindero Sur-, también se encuentra pavimentado y cuenta con aceras de hormigón con bordillos y calzada de aglomerado asfáltico. La anchura de la calzada es de aproximadamente 12,00m, por lo que permite albergar otra franja de aparcamientos en batería frente a las edificaciones existentes, con capacidad superior a los 6 vehículos.

Por lo tanto, el cómputo de plazas de aparcamiento en torno a la manzana 56728, limítrofe con el sector SUNC-AR1, asciende a 25 plazas.

Por último, mencionar que en la margen Norte de la carretera de Cuéllar a Arroyo de Cuéllar, frente a la manzana catastral 56728, existe una amplia franja libre de edificaciones que permitiría el estacionamiento de vehículos, aunque dicha zona se encuentra en la actualidad sin pavimentar.





4. ANÁLISIS DE LAS POSIBILIDADES DE APARCAMIENTO EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS RESULTANTES INDUSTRIALES.

De la ordenación propuesta en el cuerpo de la Modificación Puntual resulta una única bolsa de suelo vinculada al uso industrial, con frente al vial de nueva creación paralelo al trazado de la vía pecuaria, adscrita a la ordenanza IG. Industria General de las NUM de Cuéllar.

Dicha bolsa industrial cuenta con una superficie de 8.791,15 m² y una edificabilidad máxima de 5.000,00 m²C. Puesto que la ordenanza IG. Industrial General de aplicación establece que las industrias deben resolver en sus propias parcelas tanto el aparcamiento necesario de vehículos como la carga y descarga de los productos, estableciendo en el primer caso una dotación mínima de 1 plaza/300m² útiles y en el segundo 1 plaza para estacionar un camión en parcelas con superficie mayor de 200m² de suelo, las parcelas resultantes deberán albergar, al menos, 15 plazas de aparcamiento para automóviles y 4 para camiones.

5. CONCLUSIONES: JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

De acuerdo con los datos que se desprenden del presente Estudio, la dotación de plazas de aparcamiento en el sector SUNC-AR1 y su entorno es la siguiente:

- . 26 plazas de aparcamiento computables en el interior del sector SUNC-AR1 (19 en el viario público + 7 plazas computables por el exceso de superficie de calzadas)
- . 25 plazas de aparcamiento existentes en la manzana catastral 56728, colindante con el sector
- . 15 plazas de aparcamiento para automóviles y 4 para camiones en el interior de las parcelas industriales.

Se entiende que esta previsión es suficiente para el sector pretendido por cuanto dicho sector se vincula al uso industrial, con la particularidad de que gran parte de la superficie resultante está vinculada a la comercialización y reparación de la maquinaria agrícola de la marca John Deere, explotada por la empresa Comercial Agrícola Castellana, S.L., actividad que requiere de una gran superficie para su desarrollo pero que no conlleva un flujo de vehículos constante ni denso.

Asimismo, de la ordenación prevista resultarán parcelas que, por su superficie y morfología, son capaces de albergar en su interior las plazas requeridas por la normativa urbanística y necesarias para uso propio.

Es por ello que se justifica que el número de plazas de aparcamiento previstas en el sector y existentes en el entorno es suficiente para la demanda prevista.