

ESTUDIO DE DETALLE

**HABILITACIÓN DE USO DOTACIONAL EN PARCELA (97+98A)1
C/ GUADARRAMA 37A- (SEGOVIA)**

Octubre de 2017

Promotor:

JOSÉ LUIS GONZÁLEZ LLORENTE

Autor del Documento:

RAÚL CEBRIÁN AROCA



INDICE

1. INTRODUCCIÓN	4
2. MEMORIA DESCRIPTIVA	4
2.1 ENCARGO.	4
2.2 ANTECEDENTES Y DATOS PREVIOS.	4
3. MEMORIA VINCULANTE	5
3.1 ARTÍCULO 131: OBJETO	5
3.2 ARTÍCULO 132: COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL.	6
3.3 ARTÍCULO 133: DETERMINACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.	7
3.4 ARTÍCULO 93: MODALIDADES DE ORDENACIÓN DETALLADA.	7
3.5 ARTÍCULO 94: CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.	8
3.6 JUSTIFICACIÓN DE QUE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE RESPETAN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL ESTABLECIDAS EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA..., ASÍ COMO LOS OBJETIVOS, CRITERIOS Y DEMÁS CONDICIONES QUE LE SEÑALEN OTROS INSTRUMENTOS CON CARÁCTER VINCULANTE.	9
3.7 EN SU CASO RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES O INCLUSO SUSTITUCIONES TOTALES QUE SE REALICEN RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA PREVIAMENTE POR OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.	10
3.8 MOTIVOS DE INTERÉS PÚBLICO QUE JUSTIFICAN EL CAMBIO DE USO DE LA PARCELA.	11
4. RESUMEN EJECUTIVO	13
4.1 ÁMBITO DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE.	13
4.2 ÁMBITO DONDE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS Y DURACIÓN DE LA SUSPENSIÓN.	13
4.3 PLANO DE SITUACIÓN E INDICACIÓN DEL ALCANCE DE LA ALTERACIÓN.	13
4.4 PLAZO DE SUSPENSIÓN.	13
5. NORMATIVA	14
6. ANEXOS	15
6.1 JUSTIFICACIÓN DE AUSENCIA DE AFECCIÓN DE RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS.	15
6.2 JUSTIFICACIÓN DE AUSENCIA DE AFECCIÓN POR RIESGOS ARQUEOLÓGICOS.	16

7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	18
7.1 FOTOGRAFÍA AÉREA DEL OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.	18
7.2 LOCALIZACIÓN EN EL PLAN GENERAL.	19
7.3 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE. POLÍGONO INDUSTRIAL EL CERRO.	20
7.4 PARCELA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.	21
7.5 PLANO DEL PLAN GENERAL (CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE).	22
7.6 CARTOGRAFÍA CATASTRAL. PARCELA CATASTRAL.	24
7.7 CARTOGRAFÍA CATASTRAL. REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE.	26
8. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA	28
8.1 CERTIFICACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	28

1. INTRODUCCIÓN

El presente Estudio de Detalle seguirá el orden establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL), en la “Sección 1ª: Estudios de Detalle”, en sus artículos 131 hasta 135, ambos inclusive. Además del correspondiente Resumen Ejecutivo.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 Encargo.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por el arquitecto Raúl Cebrián Aroca, colegiado 16091 por el Colegio de Arquitectos de Madrid.

El presente trabajo es encargado como Promotor, por D. JOSÉ LUIS GONZÁLEZ LLORENTE, con NIF 3.441.390 S, domiciliado en Segovia, el cual ostenta la propiedad de la Parcela (97+98A)1 situada en la Calle Guadarrama 37A del Polígono Industrial “El Cerro” en el Término Municipal de Segovia, según escritura otorgada en Segovia el 25 de julio de 2008, inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Segovia el día 6 de octubre de 2008 en su 3ª inscripción al Folio 19 del Tomo 3.602 del Archivo, libro 800 de Segovia, Finca Registral 42.365.

Los documentos acreditativos de todos estos extremos, se incorporan a la documentación del presente Estudio de Detalle.

2.2 Antecedentes y datos previos.

Se trata de una parcela con acceso desde la vía pública, concretamente desde la calle de Guadarrama.

La parcela tiene una forma regular rectangular.

Dentro de esta parcela hay construida una edificación, de tipología industrial, que se encuentra en perfecto estado de conservación y que dispone de todos los servicios urbanísticos.

Las superficies afectadas son:

SUPERFICIE DE LA PARCELA: **640,50 m²**

SUPERFICIES CONSTRUIDA: **622,58 m²**
(480,04 m² en P. Baja y 142,54 m² en P. Primera)

3. MEMORIA VINCULANTE

3.1 Artículo 131: Objeto

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la habilitación, mediante “ordenanza propia” de la parcela (97+98A)1 para el Uso Dotacional. Y ello mediante el cumplimiento de lo establecido en el apartado 7) del artículo 383 de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Segovia que tiene la siguiente redacción:

Artículo 383, 7). Usos alternativos:

Se considera uso alternativo el dotacional privado. Podrá preverse como alternativo el dotacional privado mediante Estudio de Detalle, en el ámbito que delimite el propio Estudio de Detalle previa justificación, de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público según lo dispuesto en el Art. 169.3.b) 2º del RUCYL.

En el presente Estudio de Detalle se propone en concreto la habilitación de USO DOTACIONAL PRIVADO como USO ALTERNATIVO para la parcela con referencia catastral: 6316799VL0361N, en la que se encuentra un inmueble, de referencia catastral 6316799VL0361N0001FK, sita en calle Guadarrama 37A, finca (97+98A)1, incluida en el Polígono del Cerro.

El artículo 45. 1 a) de la LUCYL y el artículo 131 a) del RUCYL regulan el objeto de los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado como es la calificación urbanística que corresponde a esta parcela, señalando que:

*“... son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano y pueden tener por objeto:
a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada,...”*

3.2 Artículo 132: Coherencia con el planeamiento general.

El municipio de Segovia cuenta con Plan General de Ordenación Urbana en vigor, aprobado definitivamente, de forma parcial, por ORDEN FOM 2113/2007, de 27 de Diciembre y en vigor desde el 26 de marzo de 2008.

El presente Estudio de Detalle no suprime, modifica ni altera de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el plan General de Ordenación Urbana de Segovia. Se considera asimismo que también respeta los objetivos, criterios y demás condiciones que puedan estar señaladas en otros instrumentos de ordenación del territorio.

Se considera también que el presente Estudio de Detalle:

- No afecta a los objetivos generales de la actividad urbanística pública.
- No afecta al planeamiento sectorial del término municipal de Segovia.
- Tampoco afecta al planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establecen los instrumentos de ordenación del territorio.

El presente Estudio de Detalle plantea permitir como uso alternativo el dotacional privado a la parcela con referencia catastral: 6316799VL0361N, en la que se encuentra un inmueble, de referencia catastral 6316799VL0361N0001FK, incluida dentro del Polígono del Cerro.

Se trata de una parcela con acceso desde la vía pública, concretamente desde la calle Guadarrama. La parcela tiene una forma regular rectangular. Dentro de esta parcela hay construida una edificación, de tipología industrial, que se encuentra en perfecto estado de conservación y que dispone de todos los servicios urbanísticos

3.3 Artículo 133: Determinaciones en suelo urbano consolidado.

El artículo 383 de la normativa del PGOU de Segovia relativa a los usos de la Ordenanza 10, incorporó un nuevo apartado, según redacción del Estudio de Detalle aprobado por el Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de enero de 2015 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Segovia de fecha de 9 de marzo de 2015, cuya finalidad era habilitar usos dotacionales sobre suelo industrial. El nuevo apartado 7) del artículo 383 de la Normativa Urbanística del PGOU tiene la siguiente redacción:

Artículo 383, 7). Usos alternativos:

Se considera uso alternativo el dotacional privado. Podrá preverse como alternativo el dotacional privado mediante Estudio de Detalle, en el ámbito que delimite el propio Estudio de Detalle previa justificación, de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público según lo dispuesto en el Art. 169.3.b) 2º del RUCYL.

En el presente Estudio de Detalle se aplica en la parcela con referencia catastral 6316799VL0361N, en la que se encuentra un inmueble, de referencia catastral 6316799VL0361N0001FK, situada en calle Guadarrama nº 37A, incluida en el Polígono del Cerro con el fin de que se incluya como uso alternativo el uso dotacional privado, además de los usos y actividades existentes en la actualidad.

3.4 Artículo 93: Modalidades de ordenación detallada.

Se prevé, como alternativo, el uso de DOTACIONAL DE USO PRIVADO, de forma individual, en el ámbito de esta parcela en concreto, sita en la calle Guadarrama nº 37A, referencia catastral: 6316799VL0361N finca registral (97+98A)1 del Polígono Industrial “El Cerro”, Segovia.

3.5 Artículo 94: Calificación urbanística.

Según art. 94.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

1. *El Plan General de Ordenación Urbana debe establecer la calificación urbanística en todo el suelo urbano consolidado en alguna de las modalidades señaladas en el artículo anterior. La calificación urbanística comprende:*
 - a) *La asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 86.2.a), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás. Además deben respetarse las siguientes condiciones:*
 - 1ª. *Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.*
 - 2ª. *Se prohíbe la compatibilidad en esta parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos dotacionales; estos últimos no deben ocupar más de un 10% de la superficie.*

En nuestro caso, se debe asignar como uso Dotacional Privado dentro de una misma parcela (97+98A)1, situada en la Calle Guadarrama 37A, del Polígono Industrial de “El Cerro” del municipio de Segovia.

- b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que puede expresarse de forma numérica o de forma volumétrica. Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor.*
- c) La asignación de la tipología edificatoria.*

No se altera la tipología edificatoria.

- d) La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se utilicen o prevean, estableciendo en caso necesario ordenanzas específicas para cada uno de ellos.*

No se considera necesario establecer parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias, ni nuevas ordenanzas específicas.

2. *El Plan General puede definir completamente los elementos de la calificación urbanística mediante sus propias ordenanzas, o bien asumir para todas o algunas de ellas, de forma total o parcial, lo dispuesto en las Normas e Instrucciones Técnicas Urbanísticas aplicables.*

La nueva calificación urbanística está definida en las propias ordenanzas del Plan General.

3. *La calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen*

los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en la unidad urbana en la que estén incluidas.

Se mantendrá la edificabilidad asignada a esta parcela, así como la altura, fondo edificable, alineación de fachada, etc., indicados en la normativa del Plan General. No se modifica ningún parámetro urbanístico de los reseñados en el Plan General, a efectos del cumplimiento del artículo 173 del RUCYL.

4. *En las unidades urbanas donde estén previstas, conforme al planeamiento antes vigente, más de 100 viviendas por hectárea o de 15.000 metros cuadrados construidos en usos privados por hectárea, en ambos casos excluyendo de la superficie de referencia los sistemas generales, la calificación urbanística debe establecerse de forma que no se produzca un incremento del aprovechamiento ni de la densidad de población totales.*

Mediante este Estudio de Detalle no se produce ningún incremento de la edificabilidad ni de la densidad de población total.

3.6 Justificación de que los objetivos y propuestas de Ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana..., así como los objetivos, criterios y demás condiciones que le señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

El presente Estudio de Detalle no altera ninguna de las determinaciones de ordenación general contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana. Únicamente se trata de incluir como uso alternativo el DOTACIONAL PRIVADO, en la parcela con referencia catastral: 6316799VL0361N.

3.7 En su caso relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

La Normativa existente, una vez modificado el Art. 383, ampliándose con el Artículo 7, mediante el *Estudio de Detalle para la incorporación del uso de equipamiento privado en la Ordenanza 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Segovia... en el Polígono Industrial “EL CERRO”, Publicada su aprobación en el Boletín Oficial de Castilla y León de 6 de marzo de 2015 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Segovia, de fecha 9 de marzo de 2015,*

Artículo 383, Condiciones de los usos

7. Usos alternativos:

Se considera uso alternativo el dotacional privado. Podrá preverse como alternativo el dotacional privado mediante Estudio de Detalle, en el ámbito que delimite el propio Estudio de Detalle previa justificación, de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público según lo dispuesto en el Art. 169.3.b) 2º del RUCYL.

hace innecesario modificar o sustituir, parcial o totalmente, la ordenación vigente.

Se establece de forma específica para la parcela (97+98A)1 del Polígono del Cerro sita en la calle Guadarrama nº 37A como uso alternativo el USO DOTACIONAL PRIVADO, con las tres clases de compatibilidad establecidas en el artículo 213.2º (usos asociados, complementarios y alternativos).

3.8 Motivos de interés público que justifican el cambio de uso de la parcela.

1. El primer motivo de la existencia de interés público lo proporciona el mismo **Ayuntamiento de Segovia, que así lo considera de manera inequívoca al promover el Documento**, que ha obtenido la Aprobación Inicial en el Pleno Municipal celebrado en sesión extraordinaria celebrada el día veintiuno de octubre de dos mil quince, y que dice:

“MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SEGOVIA PARA LA ADAPTACIÓN A LA NORMA TÉCNICA URBANISTICA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y A LA ESTRATEGIA DE SEGOVIA CIUDAD EMPRESARIAL”, cuyo objetivo, entre otros es: “*Todo ello se completará con la propuesta de dinamización del suelo industrial mediante la implantación a todo el suelo industrial de la tipología de multiindustrial y LA COMPATIBILIZACIÓN DE USOS DOTACIONALES PRIVADOS SIN LA NECESIDAD DE TRAMITAR UN ESTUDIO DE DETALLE, con la finalidad de ofrecer más y mejores servicios.*”

Ofrecer más y mejores servicios, objetivo del Ayuntamiento para el Suelo Industrial (caso que nos ocupa), con el convencimiento de que los usos Dotacionales Privados, como el que pretendemos, dinamiza este suelo.

2. Como segundo argumento para justificar el interés público, se fundamenta en los siguientes puntos:

- Completar la oferta de equipamientos educativos, culturales, sanitarios, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de seguridad y de alojamiento de integración de la Ciudad de Segovia.

- Añadir, a la oferta de uso público, instalaciones de inversión privada que complemente la oferta pública actual.

- La situación de la parcela en la calle Guadarrama, calle principal de El Polígono de El Cerro, las buenas conexiones viarias con la ciudad, la abundancia de zonas de aparcamiento, la línea urbana de autobuses, la proximidad al centro comercial Luz de Castilla, las características propias de la edificación y la parcela, confieren a ésta todas las características para desarrollar este tipo de actividades.

- Todas las actividades planteadas repercuten en un bien para la comunidad. Los centros educativos forman a las personas a través del conocimiento y desarrollo de habilidades, que sirven como medio de reconocimiento, integración, superación, etc dentro de la sociedad. Los centros culturales incentivan que se mantengan y desarrollen diferentes formas de expresión,

muy importantes en un país con un gran bagaje cultural. Centros sanitarios destinados al cuidado de las personas en diferentes especialidades. Centro sociales que destina esfuerzos en atender necesidades básicas de las personas, ya sean necesidades económicas, necesidades de integración, de recuperación, etc. Centros religiosos que pueden ser destinados como lugares de reunión para practicar diferentes tipos de manifestaciones religiosas albergando a todas las posibles religiones. Centros deportivos destinados al desarrollo físico de las personas, mejorando la salud de las personas que practican deporte en una multitud de disciplinas deportivas. Todas aquellas que puedan servir como un bien a la comunidad.

3. Una tercera consideración, es el uso concreto al que se pretende destinar la edificación levantada en la parcela ámbito del presente Estudio de Detalle: se trata de una actividad asistencial de uso sanitario, significándose en el tratamiento personalizado de la lesión, contando con un gabinete de fisioterapia y nutrición que se complementa con un espacio abierto en el que poder romper las barreras de personas con problemas de obesidad y para llevar a cabo un trabajo de rehabilitación de personas que sufren problemas del aparato locomotor. Se favorece de esta manera la oferta asistencial, la innovación y el desarrollo empresarial que tanta falta hace a esta provincia.

4. RESUMEN EJECUTIVO

4.1 Ámbito donde la nueva ordenación altera la vigente.

El ámbito del presente Estudio de Detalle comprende la parcela con referencia catastral: 6316799VL0361N, en la que se encuentra un inmueble, de referencia catastral 6316799VL0361N0001FK, parcela (97+98A)1, incluida dentro del Polígono del Cerro, en la calle Guadarrama nº 37A.

El presente Estudio tiene por objeto, en aplicación del Artículo 383, apartado 7) de la Normativa del PGOU suelo urbano, establecer como **uso alternativo el USO DOTACIONAL PRIVADO**, siendo esta la única alteración de la ordenación vigente.

4.2 Ámbito donde se suspende el otorgamiento de licencias y duración de la suspensión.

Lo dispuesto en el Artículo 156 del RUCYL, será de aplicación solo a la parcela que es objeto de este estudio de detalle, sita en la calle de Guadarrama nº 37A, parcela (97+98A)1 del Polígono Industrial de “El Cerro” y referencia catastral 6316799VL0361N.

4.3 Plano de situación e indicación del alcance de la alteración.

Este punto queda justificado en el apartado de documentación gráfica. **(Punto 7.4)**

4.4 Plazo de suspensión.

Se suspende el otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en el artículo 156.1. del RUCYL. La suspensión comenzará al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo de aprobación inicial, y se mantendrá hasta la entrada en vigor del Estudio de Detalle o como máximo durante un año.

5. NORMATIVA

Propuesta de Ordenación: regulación específica que se establece para la parcela (97+98A)1 del Polígono del Cerro sita en la calle Guadarrama 37A.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

El objeto de la presente ordenanza es regular el régimen de los usos aplicables a la parcela con referencia catastral: 6316799VL0361N, en la que se encuentra un inmueble, de referencia catastral 6316799VL0361N0001FK, situada en la calle Guadarrama número 37A, en el Polígono del Cerro de Segovia.

Artículo 2. Régimen de usos.

El régimen de usos queda definido por lo establecido en el artículo 383 de la Normativa del PGOU de Segovia, incluyendo como uso alternativo el USO DOTACIONAL PRIVADO, con las tres clases de compatibilidad establecidas en el artículo 213.2º (usos asociados, complementarios y alternativos)

Disposición adicional única.

En todo lo no regulado en el presente Estudio de Detalle resultará de aplicación lo dispuesto en el P.G.O.U. 2007/2008 de Segovia.

En Madrid a 5 de octubre de 2017

Raúl Cebrián Aroca
Colegiado 16091 (COAM)

6. ANEXOS

6.1 Justificación de ausencia de afección de riesgos naturales o tecnológicos.

En relación con lo prescrito en el artículo 12.1º de la Ley 4/2007, de Protección Ciudadana de Castilla y León, publicada el 28 de marzo de 2007 y en relación con lo prescrito en el artículo 4.b) de la ITU 1/2016, publicada en el BOCYL de 8 de abril de 2016, se indica que el ámbito de aplicación del presente estudio de detalle correspondiente a la ordenanza 10.1 del PGOU de Segovia, **no se encuentra afectado por áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.**

Ley de Protección Ciudadana de Castilla y León

Artículo 12 La Ordenación del territorio y el urbanismo como prevención de los riesgos

1. Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos.

Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.

INSTRUCCIÓN TÉCNICA URBANÍSTICA 1/2016

Artículo 4.– Planeamiento de desarrollo.

b) El informe de la Agencia de Protección Civil sólo es exigible cuando se afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección del riesgo (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento).

6.2 Justificación de ausencia de afección por riesgos arqueológicos.

En relación con lo prescrito en el artículo 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y los artículos 91 y 93 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se indica lo siguiente, el DALs (Orden FYM/73/2013, de 8 de enero, por la que se aprueba definitivamente la adaptación del PGOU en el ámbito del Plan Especial de las áreas Históricas y otras zonas de Segovia denominado DALs y se levanta la suspensión parcial acordada por la Orden FOM/2113/2007, de 27 de diciembre. Publicado en el BOCyL de fecha 20 de febrero de 2013) **no indica para el área del presente estudio de detalle, la existencia de yacimientos arqueológicos.**

Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

Artículo 54 Instrumentos urbanísticos

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que se aprueben, modifiquen o revisen con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley deberán incluir un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectados y las normas necesarias para su protección, conforme a lo previsto en esta Ley, redactado por técnico competente.

Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Artículo 91 Planeamiento urbanístico y bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico

1. La aprobación, revisión o modificación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico deberá incluir un catálogo de estos bienes y las normas necesarias para su protección. La aprobación del catálogo y normas requerirá, informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, o en su caso, de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en un plazo máximo de seis meses a contar desde la entrada de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación.
2. Los informes a los que se refiere el apartado anterior se entenderán favorables si no se hubieran evacuado en el plazo previsto en el mismo.

Artículo 93 Planeamiento de desarrollo: planes parciales y estudios de detalle

1. La solicitud del informe a que se refiere el artículo 90, vendrá acompañada de un ejemplar completo del instrumento de planeamiento de desarrollo que incluirá las especificaciones contenidas en el apartado primero del artículo 92 de este Reglamento.

2. La solicitud del informe a que se refiere el artículo 91 vendrá acompañada de un ejemplar completo del instrumento de planeamiento de desarrollo que incluirá el catálogo de los bienes arqueológicos afectados y las normas necesarias para su protección, cuyo contenido se ajustará a lo establecido en el apartado segundo del artículo anterior y además tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Se realizarán los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en aquellos terrenos en los que con la aprobación, modificación o revisión del instrumento de planeamiento general, no hayan sido efectuados, así como en aquellos otros que con posterioridad a la aprobación definitiva del citado instrumento se incluyan en nuevos sectores.

Las conclusiones serán tenidas en cuenta en la redacción del instrumento de planeamiento de desarrollo.

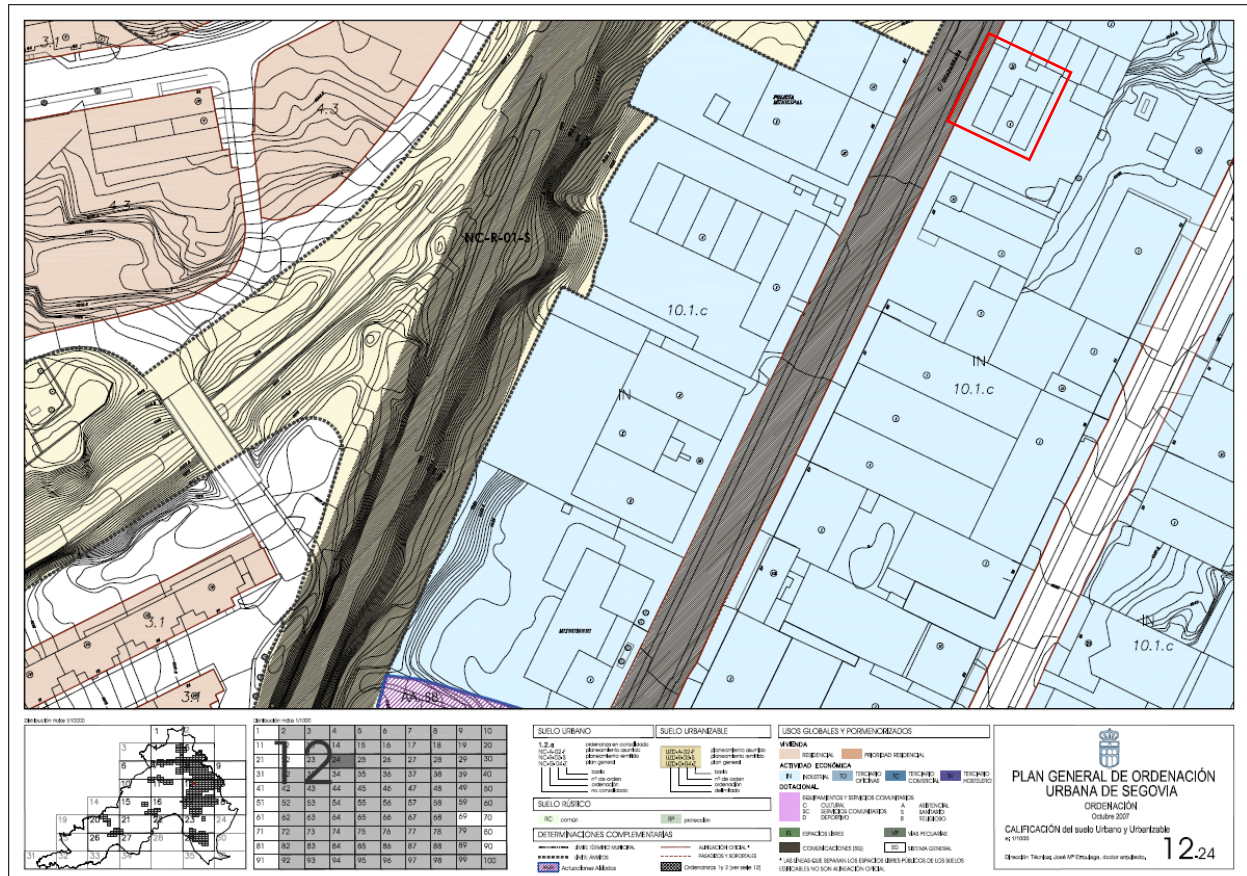
b) En las zonas arqueológicas, yacimientos inventariados o lugares arqueológicos que con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2002, de 11 de julio, se encuentren en suelos clasificados como urbanos o urbanizables, se establecerá su ordenación detallada de modo que la calificación de usos e intensidades y la previsión de sistemas locales contribuyan a una mayor protección del Patrimonio Arqueológico.

7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

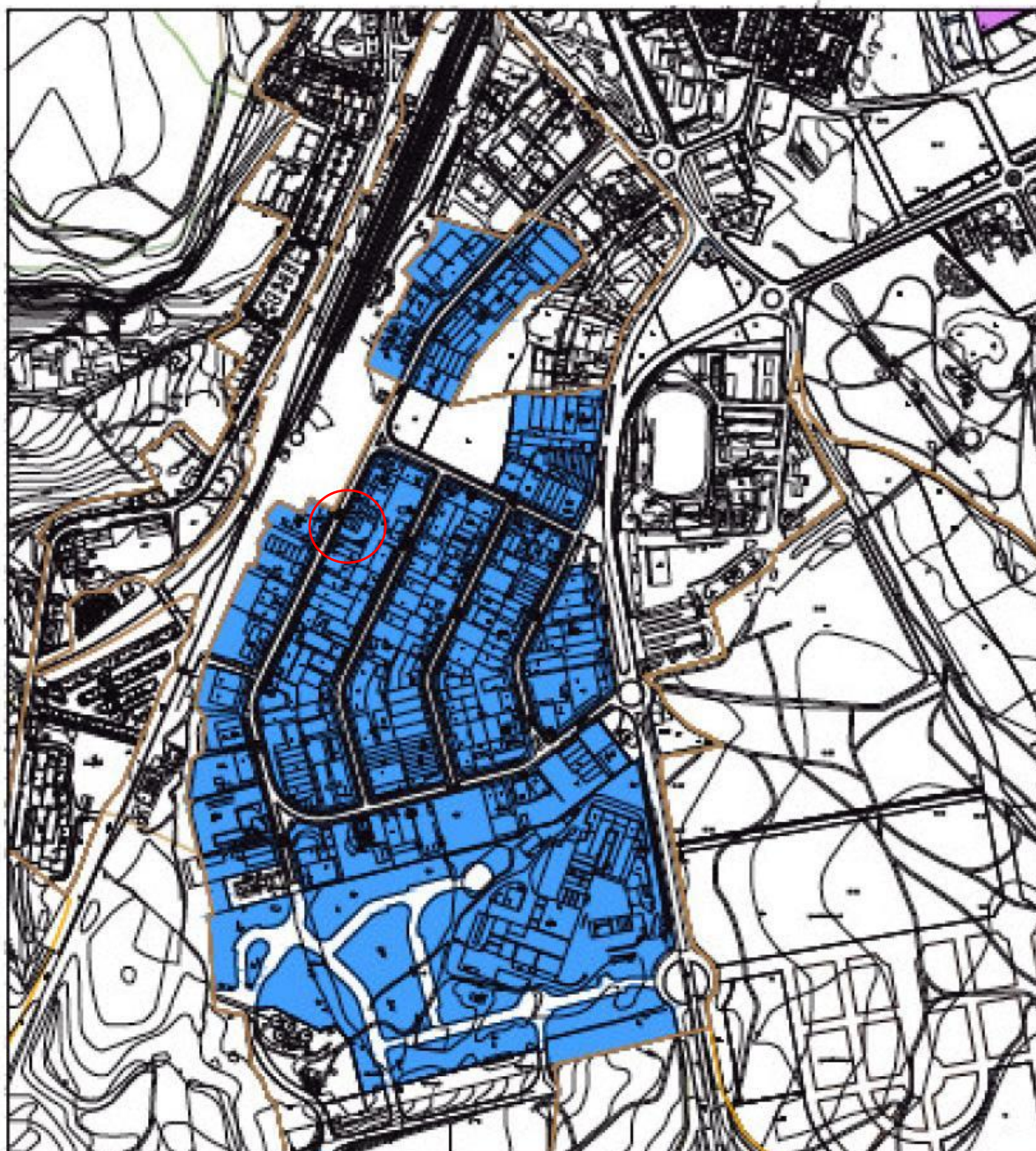
7.1 Fotografía aérea del objeto del Estudio de Detalle.



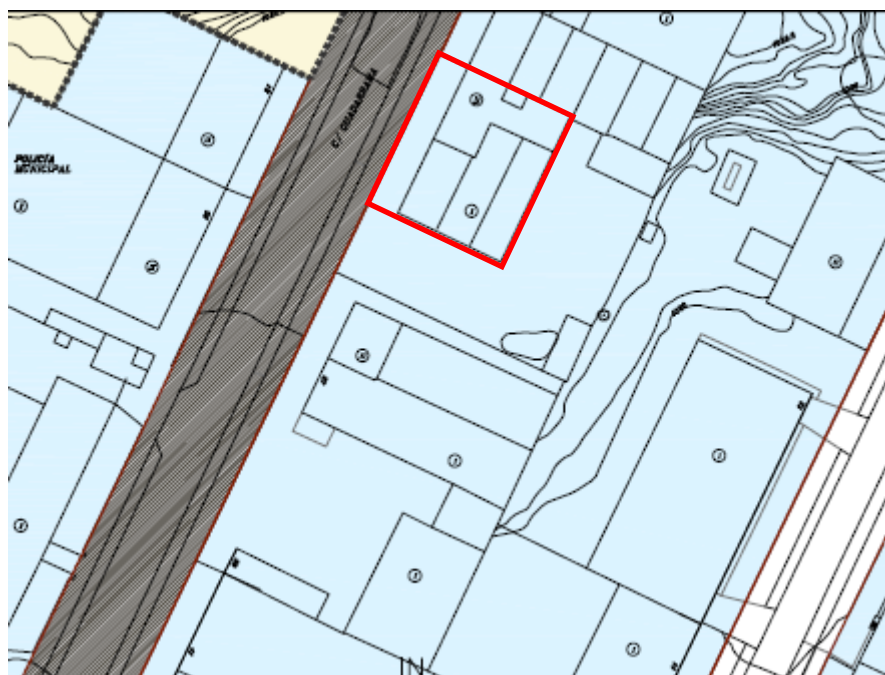
7.2 Localización en el Plan General.



7.3 Ámbito del Estudio de Detalle. Polígono Industrial El Cerro.

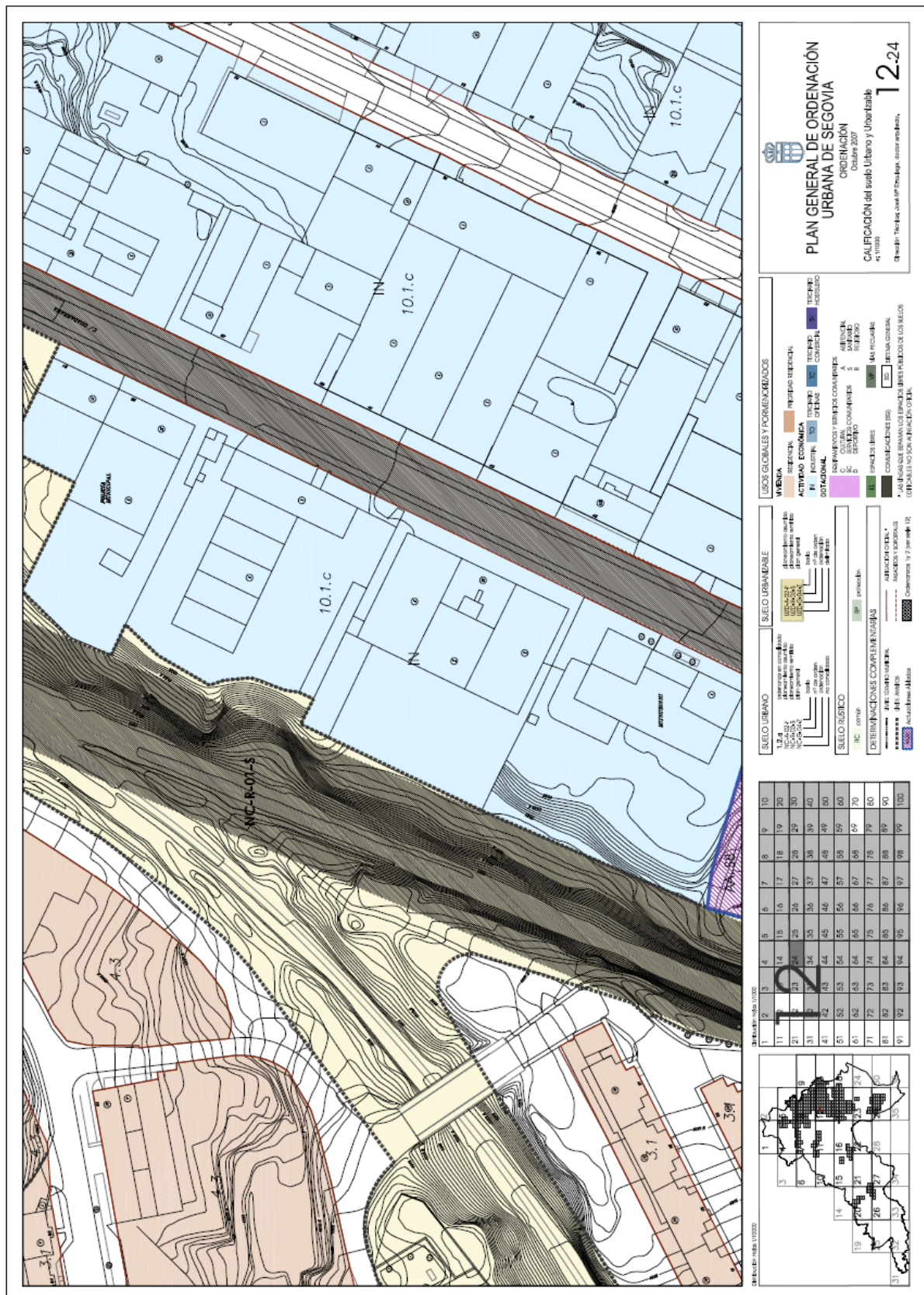


7.4 Parcela objeto del Estudio de Detalle.



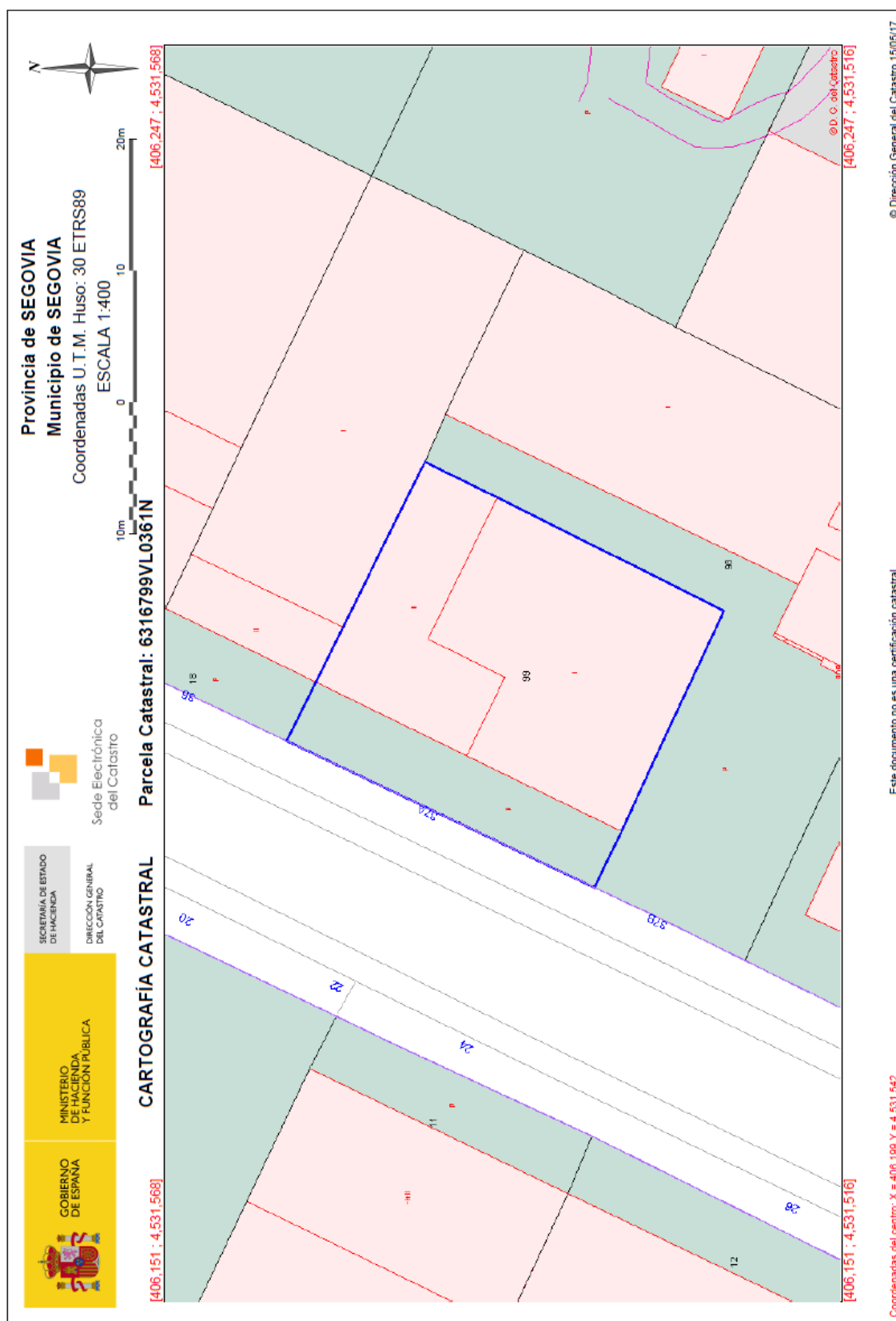
7.5 Plano del Plan General (Calificación del suelo Urbano y Urbanizable).

C/ Guadarrama 37A –Segovia-



7.6 Cartografía Catastral. Parcela catastral.

Habilitación de uso dotacional en Parcela (97+98A)1. C/ Guadarrama 37A –Segovia-



7.7 Cartografía Catastral. Referencia catastral del inmueble.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6316799VL0361N0001FK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL GUADARRAMA 37[A]

40006 SEGOVIA [SEGOVIA]

USO PRINCIPAL

Industrial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1965

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

648

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL GUADARRAMA 37[A]

SEGOVIA [SEGOVIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

648

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA

615

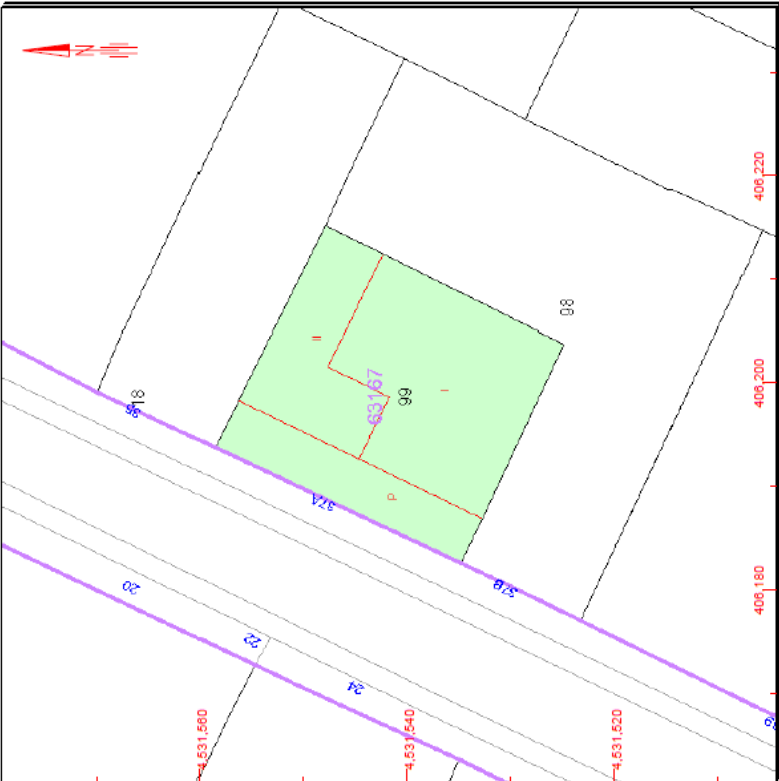
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	E	00	00	324
OFICINA	E	00	00	162
VIVIENDA	E	01	00	162

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA



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.

406.220

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

— Límite de Manzana

— Límite de Parcela

— Límite de Construcciones

— Mobiliario y áreas

— Límite zona verde

— Hidrografía

Lunes , 15 de Mayo de 2017

2017-10-ED-170524-DOC1-REV2

Raúl Cebrián Aroca (Arquitecto)
Tel. 649 296 723
C/ Almadén 6 1º izquierda 28014 Madrid-

Página 27 de 28

8. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

Se adjuntan los documentos Registrales suficientes para verificar las Titularidades de la Parcela y la antigüedad de la propiedad.

8.1 Certificación del registro de la propiedad
