

INDICE**DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA****I.- ACTOS PREVIOS**

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

II.- ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN**III.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

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

IV.- DESCRIPCIÓN DEL AMBITO

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

V.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL**ANEJOS A LA MEMORIA INFORMATIVA**

ANEJO 1. Documentación fotográfica

ANEJO 2. Documentación catastral de las parcelas afectadas

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE**I.- OBJETO.****II.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.****III.- REGIMEN URBANISTICO. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.**

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

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

- IV.1. Sobre el instrumento de planeamiento general afectado
- IV.2. Sobre la ordenación urbana.
- IV.3. Sobre la sostenibilidad y la protección del medio ambiente.
- IV.4. Sobre la protección del patrimonio cultural.
- IV.5. Sobre la calidad urbana y la cohesión social.
- IV.6. Sobre la modificación del instrumento de planeamiento general.
- IV.7. Sobre el análisis de la influencia de la Modificación propuesta sobre la ordenación del Municipio.
- IV.8. Sobre la afección del ámbito de la Modificación a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.

V.- RELACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CON LAS NUM DE CUÉLLAR**VI.- RELACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CON LA ORDEN FOM/1572/2006****VII.- RELACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CON LA NORMATIVA SECTORIAL**

- VII.1. Justificación del cumplimiento de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras.

VIII.- RESUMEN EJECUTIVO**IX.- TRÁMITE AMBIENTAL****X.- TRAMITACIÓN****DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA****I. NORMATIVA ACTUAL****II. NORMATIVA MODIFICADA****DI.PI. PLANOS DE INFORMACIÓN**

- PI.01 Situación en NUM de Cuéllar. Delimitación del ámbito de actuación
- PI.02 Ordenación vigente según NUM de Cuéllar
- PI.03 Estructura de la propiedad
- PI.04 Estado actual urbanización. Construcciones e infraestructuras existentes

DN.PO. PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO.01. Determinaciones de Ordenación Detallada: Calificación urbanística. Delimitación de actuaciones aisladas. Nueva alineación propuesta. Declaración de edificaciones fuera de ordenación.
- PO.02. Determinaciones de Ordenación Detallada: Ordenación del trazado viario
- PO.03. Determinaciones de Ordenación Detallada: Localización de cesiones

DI. MI. MEMORIA INFORMATIVA

I. ACTOS PREVIOS

I.1. Encargo y objeto.

Se realiza el presente trabajo por encargo del Ayuntamiento de Cuéllar, con el fin de modificar las determinaciones de ordenación detallada que posteriormente se explicitarán establecidas por las Normas Urbanísticas Municipales del Término de Cuéllar para las parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10 de la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar, en Cuéllar (Segovia).

I.2. Equipo redactor

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

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

D. Gonzalo Bobillo de Lamo. Arquitecto Director.

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

II. ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

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

II.1 Normativa estatal

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, modificado por Reales Decretos Leyes 8/2011, de 1 de julio y 20/2011, de 30 de diciembre, Ley 8/2013, de 26 de junio y Ley 27/2013, de 27 de diciembre.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
- R.D.1093/1997, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

II.2 Normativa autonómica

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, modificada por Ley 13/2003, de 23 de diciembre, 9/2004, de 28 de diciembre, 13/2005, de 27 de diciembre, 14/2006, de 4 de diciembre, 3/2010, de 26 de marzo, 1/2013, de 28 de febrero y 7/2013, de 23 de septiembre.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, 13/2003, de 23 de diciembre, 13/2005, de 27 de diciembre, 9/2007, de 27 de diciembre, 4/2008, de 15 de septiembre, 17/2008, de 23 de diciembre, 9/2010, de 30 de agosto, 19/2010, de 22 de diciembre, 1/2012, de 28 de febrero y 7/2014, de 12 de septiembre.
- Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por Decretos 99/2005, de 22 de diciembre, 68/2006, de 5 de octubre, 6/2008, de 24 de enero, 45/2009, de 9 de julio, 10/2013, de 7 de marzo, 24/2013, de 27 de junio, Ley 11/2013, de 23 de diciembre y Decreto 32/2014, de 24 de julio.
- Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).
- Orden MAM/1357/2008 de la Consejería de Medioambiente, de 21 de julio, por la que se determina qué tipo de modificaciones de planeamiento general han de someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006 de 28 de abril.
- Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Ley 12/2002, de 11 julio 2002, del Patrimonio Cultural de Castilla y León y Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Ley 3/1998 de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, y Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

III. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

III.1. Régimen urbanístico de aplicación

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

III.2. Clasificación y calificación urbanística

Las parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10 objeto del presente documento, están clasificadas por las vigentes NUM de Cuéllar como suelo urbano consolidado e incluidas en el núcleo de Arroyo de Cuéllar.

En cuanto a la calificación urbanística, las parcelas están adscritas a la ordenanza SUNM (Suelo Urbano en Núcleos Menores), regulada por el capítulo 2 del Título IX del Texto Normativo de las NUM.

IV. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

IV.1. Descripción del ámbito

El ámbito objeto del presente Proyecto resulta ser, como ya se ha expuesto, el constituido por las parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10, situadas en la Carretera de Cuéllar a Arroyo de Cuéllar, nº 9, 7, 5 y 3 respectivamente, en el cuadrante central de la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar.

Se debe hacer constar que, con posterioridad a la aprobación de las NUM de Cuéllar, se han realizado segregaciones sobre la parcela contigua 54703-04, recogándose en este documento la nueva parcelación catastral resultante de dichas segregaciones, puesto que son colindantes al ámbito de actuación y afectan a la descripción de sus linderos.

La descripción de las parcelas objeto de la presente Modificación Puntual y de los elementos que sobre ella se disponen es la siguiente:

Parcela catastral 54703-07

De morfología poligonal, cuenta con una superficie catastral de 293,00 m2 de suelo.

Linda, al Norte, con la parcela catastral 54703-05 de la misma manzana; al Sur, con la Carretera de Cuéllar a Arroyo de Cuéllar y con las parcelas catastrales 54703-08, 09 y 10; al Este con la Carretera de Cuéllar a Arroyo de Cuéllar; y al Oeste, con la parcela catastral 54703-05.

Sobre la parcela se encuentran construidas las siguientes edificaciones:

Vivienda: Edificación de uso residencial, de dos plantas situada en el número 9 la Carretera de Cuéllar a Arroyo de Cuéllar. Cubierta a tres aguas con cobertura de teja cerámica colocada a la segoviana. Cuenta con una superficie construida aproximada de 174,00 m2.

Porche de entrada: Edificación de reciente construcción situada tras el portón para acceso de vehículos de chapa existente en el chaflán entre esta parcela y la 08 de la misma manzana. Cuenta con una superficie construida aproximada de 20,00m2.

Nave: Nave de una planta constituida por cerramientos de fábrica de adobe revestida, con estructura de madera y cubierta a dos aguas con cobertura de teja cerámica colocada a la segoviana. Cuenta con una superficie construida total aproximada de 60,50m2, de la que 12,50m2 se encuentran sobre esta parcela. Se encuentra en deficiente estado de conservación.

Cobertizo: Edificación de una planta adosada a los linderos con las parcelas 05 y 10 de la misma manzana, con cubierta a un agua de teja cerámica colocada a la segoviana. Cuenta con una superficie construida aproximada de 79,50 m2.

Parcela catastral 54703-08

De morfología rectangular, cuenta con una superficie catastral de 21,00 m2 de suelo.

Linda, al Norte, con la Carretera de Cuéllar a Arroyo de Cuéllar y con la parcela catastral 54703-07 de la misma manzana; al Sur, con la Carretera de Cuéllar a Arroyo de Cuéllar y con la parcela catastral 54703-07; al Este con la Carretera de Cuéllar a Arroyo de Cuéllar; y al Oeste, con la parcela catastral 54703-07.

Sobre la parcela se encuentran construidas las siguientes edificaciones:

Nave: Nave de una planta constituida por cerramientos de fábrica de adobe revestida, con estructura de madera y cubierta a dos aguas con cobertura de teja cerámica colocada a la segoviana. Cuenta con una superficie construida total aproximada de 60,50 m2, de la que 21,00 m2 se encuentran sobre esta parcela ocupando toda su superficie. Se encuentra en deficiente estado de conservación.

Parcela catastral 54703-09

De morfología rectangular, cuenta con una superficie catastral de 27,00 m² de suelo.

Linda, al Norte, con la parcela catastral 54703-07 de la misma manzana; al Sur, con la Carretera de Cuéllar a Arroyo de Cuéllar y con la parcela catastral 54703-10; al Este con la Carretera de Cuéllar a Arroyo de Cuéllar; y al Oeste, con las parcelas catastrales 54703-07 y 10.

Sobre la parcela se encuentran construidas las siguientes edificaciones:

Nave: Nave de una planta constituida por cerramientos de fábrica de adobe revestida, con estructura de madera y cubierta a dos aguas con cobertura de teja cerámica colocada a la segoviana. Cuenta con una superficie construida total aproximada de 60,50 m², de la que 27,00m² se encuentran sobre esta parcela ocupando toda su superficie. Se encuentra en deficiente estado de conservación.

Parcela catastral 54703-10

De morfología poligonal, cuenta con una superficie catastral de 610,00 m² de suelo.

Linda, al Norte, con las parcelas catastrales 54703-04, 05, 07 Y 09 de la misma manzana; al Sur, con la Carretera de Cuéllar a Arroyo de Cuéllar y con las parcelas catastrales 54703-96 y 97; al Este con la Carretera de Cuéllar a Arroyo de Cuéllar; y al Oeste, con la parcela catastral 54703-04.

Sobre la parcela se encuentran construidas las siguientes edificaciones:

Edificación 1: Edificación de dos plantas situada en el número 3 la Carretera de Cuéllar a Arroyo de Cuéllar. Construida mediante cerramientos de fábrica de adobe revestida, con estructura de madera y cubierta a dos aguas con cobertura de teja cerámica colocada a la segoviana. Cuenta con una superficie construida aproximada de 45,00m². Las cubiertas y la estructura de cubierta están completamente colapsada.

Edificación 2: Edificación de uso residencial de una planta más desván situada en el número 3 la Carretera de Cuéllar a Arroyo de Cuéllar. Construida mediante cerramientos de fábrica de adobe revestida, con estructura de madera y cubierta a tres aguas con cobertura de teja cerámica colocada a la segoviana. Cuenta con una superficie construida aproximada de 174,00 m². La cobertura ha colapsado y la estructura de cubierta está prácticamente derruida. Los cerramientos presentan grietas.

Cerramiento de parcela en el frente a la carretera de Cuéllar: Constituido por fábrica de adobe revestida, cuenta con un portón de madera y una pequeña cubierta sobre éste, de teja cerámica colocada a la segoviana.

Cobertizo 1: Adosado al lindero con la parcela 07 de la misma manzana. Cobertizo abierto por el frente, con cubierta a un agua de teja cerámica a la segoviana. Cuenta con una superficie construida aproximada de 44,00m². En deficiente estado de conservación.

Cobertizo 2: En la zona central de la parcela. Cobertizo abierto por el frente, con cubierta a un agua de teja cerámica a la segoviana. Cuenta con una superficie construida aproximada de 46,00m². En deficiente estado de conservación.

Cobertizo 3: Adosado al lindero con la parcela 04 de la misma manzana. Cobertizo abierto por el frente, con cubierta a un agua de teja cerámica a la segoviana. Cuenta con una superficie construida aproximada de 38,00m². En deficiente estado de conservación.

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

Los datos relativos a la parcela, construcciones existentes y propiedad que se exponen a continuación, se extraen de la certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 17 de febrero de 2014. Se adjunta como anexo 2 a la presente Memoria Informativa, la consulta catastral descriptiva y gráfica también realizada con fecha 17 de febrero de 2014.

Carretera Cuéllar- Arroyo de Cuéllar nº 9

Identificación catastral: 5470307UL8757S0001OB

Superficie catastral: 293,00 m²

Superficie catastral construida: 198,00m²C

Año construcción: 1.900

Propietario Catastral: D^a Marcelina Pinilla García con NIF.: 03.406.118-W y D. Porfirio Pinilla García, con NIF.: 70.229.778-Z

Datos registrales: No consta información registral.

Carretera Cuéllar- Arroyo de Cuéllar nº 7

Identificación catastral: 5470308UL8757S0001KB

Superficie catastral: 21,00 m²

Superficie catastral construida: 21,00m²C

Año construcción: 1.900

Propietario Catastral: Herederos de D^a Agustina Hebrero Zamarrón con NIF.: 03.321.854-X

Datos registrales: No consta información registral.

Carretera Cuéllar- Arroyo de Cuéllar nº 5

Identificación catastral: 5470309UL8757S0001RB

Superficie catastral: 27,00 m²Superficie catastral construida: 27,00m²C

Año construcción: 1.900

Propietario Catastral: D^a M^a del Carmen Muñoz Gómez con NIF.: 03.398.596-R

Datos registrales: No consta información registral.

Carretera Cuéllar- Arroyo de Cuéllar nº 3

Identificación catastral: 5470310UL8757S0001OB

Superficie catastral: 610,00 m²Superficie catastral construida: 89,00m²C

Año construcción: 1.920

Propietario Catastral: D. Ismael Muñoz Alonso con NIF.: 03.473.831-A

Datos registrales: No consta información registral.

IV.3. Viario público e infraestructuras existentes

De los planos de información obrantes en el documento de las NUM de Cuéllar vigentes se extraen los siguientes datos en relación con las infraestructuras existentes:

. Abastecimiento de agua

Red de abastecimiento en el frente de las parcelas a la carretera Cuéllar- Arroyo de Cuéllar.

. Saneamiento

No existe red de saneamiento en el frente de las parcelas a la carretera Cuéllar- Arroyo de Cuéllar, discurriendo la red más cercana bajo la calzada de la calle Cenagosa, que limita la manzana al Sur.

No obstante, en la visita realizada se comprueba que existe una red de saneamiento enterrada bajo la cuneta de la carretera en el frente de las parcelas.

. Alumbrado Público

Tendido aéreo de alumbrado público en la margen Norte de la carretera Cuéllar- Arroyo de Cuéllar.

El trazado de estas infraestructuras se recoge en el plano de información correspondiente.

V. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Las vigentes NUM de Cuéllar mantienen la alineación consolidada por las edificaciones existentes en el frente a la carretera Cuéllar- Arroyo de Cuéllar en la manzana catastral 54703. Esta alineación supone, en las parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10, un desfase con respecto a la alineación que proviene desde el Sur con la parcela 04 de la misma manzana y se prolonga en la parte Sur de la parcela 10, provocando un estrechamiento de la sección de la Carretera en ese tramo. Este estrechamiento contrasta con el ensanchamiento que se produce en el frente de las parcelas 05 y 06 y parte de la 07 a la citada carretera, en la esquina noreste de la manzana, que permite albergar algunas plazas de aparcamiento.

Se ha realizado un levantamiento topográfico del ámbito que sirva como base fiable para establecer la propuesta de ordenación contenida en el presente documento. Del levantamiento realizado se deducen algunos desajustes en relación con la cartografía de las NUM. En concreto, se comprueba un desfase de 0,54m en la anchura total de la carretera, constando una mayor anchura en las NUM que la que se desprende del levantamiento. Así la anchura total de la vía resulta ser de 8,95m a la altura de la esquina Sur de la parcela 54703-10 y de 6,49m en la esquina Norte de la parcela 08 de la misma manzana. Asimismo, se constata que la edificación compartida por las parcelas 07, 08 y 09 sobresale con respecto a la alineación en la zona Sur de la manzana 2,08m en lugar de los 2,61m que figuran en la documentación de las NUM.

Se adjunta el levantamiento realizado en el plano de información PI-04. Asimismo, se incluyen los datos extraídos de dicho levantamiento en los planos de ordenación de la presente Modificación Puntual.

En cuanto a las obras de urbanización con que cuentan las parcelas, el frente de la manzana 54703 a la carretera se encuentra parcialmente urbanizado contando con acera de anchura variable, y algunos de los servicios urbanos. Así, en el frente de la parcela 04 y primer tramo de la 10, la acera cuenta con una anchura de 1,16m, que se convierte en un escaso 0,14m a la altura de la edificación principal existente sobre la parcela 10 y se prolonga a lo largo del tramo correspondiente a la edificación compartida por las parcelas 09, 08 y 07. A partir de esta última hacia el Norte, la línea de edificación se retrasa creándose un área adyacente a la calzada de anchura 3,94m desde el que se realiza el acceso rodado a la parcela 07 y al que se suma una franja de aparcamientos en línea de 2,28m de anchura y una acera con una anchura de 1,61m.

Las aceras actuales no sólo no reúnen las condiciones exigidas por la legislación de accesibilidad vigente, sino que en algunas zonas –frente de las edificaciones– no permiten siquiera el tránsito peatonal debiendo realizarse por la calzada.

En cuanto a los servicios urbanos, el frente edificado a la carretera de las parcelas 54703-07, 08, 09 y 10 dispone de red de saneamiento y de suministro de agua, alumbrado público y red de telefonía, estos dos últimos servicios mediante tendidos aéreos.



ANEJOS A LA MEMORIA INFORMATIVA



ANEJO 1. Documentación fotográfica



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NUM DE CUÉLLAR EN LAS PARCELAS CATASTRALES 54703-07, 08, 09 Y 10 DE LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE ARROYO DE CUÉLLAR. EXPEDIENTE II- 2014. CUÉLLAR (SEGOVIA)



DE ARROYO DE CUÉLLAR. EXPEDIENTE II- 2014. CUÉLLAR (SEGOVIA)





ANEJO 2. Documentación catastral de las parcelas afectadas

DN. MV. MEMORIA VINCULANTE

I. OBJETO

La presente Modificación Puntual tiene una triple vertiente:

En primer lugar, establecer una nueva alineación a la carretera de Cuéllar –Arroyo de Cuéllar para las parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10 garantizando la continuidad de la alineación en la manzana 54703 en que se inserta la parcela desde el Sur, lo que permitirá, la adecuación del viario a la legislación de accesibilidad vigente.

En segundo lugar, y con el fin de concretar las obligaciones urbanísticas que se derivan del establecimiento de la nueva alineación, se propone la delimitación dos nuevas unidades en suelo urbano consolidado, de urbanización, manteniéndose en ambos casos la ordenanza de aplicación SUNM. Así, sobre la parcela 54703-10 se delimita una actuación aislada de urbanización que se denominará AA-U-AR5, mientras que sobre las parcelas 54703-07, 08 y 09 se delimita la otra, que se denominará AA-U-AR6.

Por último, y como consecuencia de las anteriores, se declaran fuera de ordenación las construcciones con frente a la carretera de Cuéllar situadas sobre las parcelas objeto de este documento afectadas por el cambio de alineación.

Asimismo, se debe hacer constar que el presente documento incorpora la parcelación catastral resultante de las segregaciones realizadas sobre la parcela 54703-04.

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 modificar la alineación de las parcelas 54703-07, 08, 09 y 10 regularizar las vías públicas existentes y completar la urbanización de las mismas a fin de que alcancen la condición de solar en las condiciones adecuadas exigidas por la legislación urbanística y sectorial vigente, particularmente en lo que se refiere a garantizar las adecuadas condiciones de seguridad para los peatones y las condiciones de accesibilidad exigidas por la legislación.

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 a poder edificar, respondiendo así a la demanda expresa del propietario de la parcela 54703-10.

III. 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.

III.1. Determinaciones de ordenación general

La Presente Modificación Puntual no supone alteración alguna de las determinaciones de ordenación general establecidas por las vigentes NUM de Cuéllar, manteniéndose tanto la clasificación de las parcelas como Suelo Urbano Consolidado del núcleo de Arroyo de Cuéllar, como su adscripción al uso predominante residencial.

III.2. Determinaciones de Ordenación Detallada

En relación con las determinaciones de ordenación detallada previstas en el artículo 127 del RUCyL, se debe hacer constar que la presente Modificación afecta a dos aspectos muy concretos de la calificación urbanística como resultan ser el cambio de alineación y la delimitación de dos unidades aisladas, manteniéndose la asignación del uso pormenorizado residencial, y la regulación de los parámetros de intensidad de uso y tipología edificatoria mediante su adscripción a la ordenanza SUNM. Suelo Urbano Núcleos Menores de las NUM de Cuéllar.

Efectivamente, con el fin de precisar las obligaciones urbanísticas asignadas a cada una de las parcelas que se derivan de la ordenación establecida con la nueva alineación propuesta, mediante el presente documento se delimitan dos nuevos ámbitos de gestión urbanística como son sendas **Actuaciones Aislada de Urbanización**, la unidad AAU-AR5 sobre la parcela 54703-10, y la AA-U-AR6 sobre las parcelas 54703-07, 08 y 09.

A continuación se relacionan y justifican las determinaciones de ordenación detallada establecidas en la presente Modificación Puntual en relación con las anteriormente señaladas en las NUM:

1. Alineación.

Las vigentes NUM mantienen la alineación consolidada por las edificaciones existentes en el frente a la carretera de Cuéllar- Arroyo de Cuéllar de las parcelas 54703-07, 08, 09 y 10, lo que imposibilita el tránsito de peatones por la exigua acera existente en esta margen.

La Modificación propuesta establece una nueva alineación en el frente de estas parcelas a la citada carretera, en prolongación de la alineación proveniente de la parcela 96, garantizándose de esta forma la continuidad en la manzana. De esta forma, resultaría una superficie total de cesión para viario público de 50,55 m² de suelo, de los cuales 4,55 m² corresponden a la superficie cedida por la parcela 07, 6,60 m² corresponden a la parcela 54703-08, 8,60 m² a la parcela 09 y el resto, esto es, 30,80 m² a la parcela 10.

La nueva alineación incluida el documento supone el aumento de la acera actualmente existente en una superficie de 50,55 m², por lo que se estima que **la modificación propuesta supone una ampliación de zona del dominio público efectivo de la carretera.**

2. Delimitación de los ámbitos de gestión urbanística

Las NUM no establecen delimitación alguna de actuaciones aisladas de urbanización sobre las parcelas de referencia, puesto que no se preveía en ese documento la obligación de cesión de superficie alguna para el sistema de viario público. El establecimiento de una nueva alineación supone la creación de un área exterior a dicha alineación destinada a la regularización del viario público en ese ámbito, y que se vincula a las obligaciones urbanísticas establecidas para el suelo urbano consolidado prescritas por el artículo 41 del RUCyL. Estas obligaciones se materializan en el **deber de urbanización**, es decir, completar la urbanización de las parcelas a fin de que alcancen la condición de solar, y el **deber de cesión**, de los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes.

En el caso particular de la parcela 54703-10, dichas obligaciones se asimilarían, a todos los efectos y de acuerdo con el artículo 211 del RUCyL, a una actuación aislada de urbanización, por cuanto resultaría necesario completar la urbanización de una parcela clasificada como suelo urbano consolidado por el planeamiento urbanístico a fin de que recupere la condición de solar.

En el caso de las parcelas 54703-07, 08 y 09 sería preciso, además de completar la urbanización, la adaptación de las mismas a las determinaciones del planeamiento, por lo que, aunque a priori pareciera necesaria la delimitación de una actuación aislada de normalización y urbanización por la diferente titularidad de los predios afectados, la comunicación por parte del Alcalde Pedáneo de un acuerdo de compra de las parcelas 08 y 09 por el propietario de la parcela 54703-07 asimila el ámbito a una actuación aislada de urbanización. En cualquier caso, será imprescindible que en el documento de aprobación provisional se acredite la titularidad única de todas las parcelas afectadas.

Por lo tanto, y como ya se ha expuesto, mediante el presente documento se establece sobre la parcela 54703-10, con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, una Unidad de Urbanización denominada AA-U-AR5, que se desarrollará mediante el procedimiento regulado por los artículos 212 y siguientes del RUCyL. Los parámetros establecidos para la unidad delimitada que se reflejarán en la ficha particular de la unidad AA-U-AR5 incorporada en el apartado normativo del presente documento son los siguientes:

Unidad AA-U-AR5

. Superficie: 610,00 m²

Determinaciones de ordenación detallada

. Uso pormenorizado: residencial

. Ordenanza de aplicación: SUNM. Suelo Urbano Núcleos Menores, regulada por el Capítulo 2 del Título IX de las NUM de Cuéllar.

. Edificaciones Fuera de Ordenación: Las indicadas en la documentación gráfica (edificaciones existentes con frente a la carretera de Cuéllar- Arroyo de Cuéllar afectadas por la nueva alineación)

Obligaciones urbanísticas

. Deber de cesión: superficie a ceder= 30,80 m²

. Deber de urbanización: Frente a la carretera Cuéllar-Arroyo de Cuéllar. Las obras de urbanización se realizarán de acuerdo con los datos obrantes en la documentación gráfica y en la ficha particular de la unidad, así como los condicionantes específicos del trazado viario que a continuación se explicitan.

Y por último, se establece sobre las parcelas 54703-07, 08 y 09 otra Unidad de Urbanización denominada AA-U-AR6, también con carácter de Determinación de Ordenación Detallada y a desarrollar mediante el procedimiento regulado por el artículo 212 y siguientes del RUCyL. Los parámetros establecidos para la unidad delimitada que se reflejarán en la ficha particular de la unidad AA-U-AR6 incorporada en el apartado normativo del presente documento son los siguientes:

Unidad AA-U-AR6

. Superficie: 341 m²

Determinaciones de ordenación detallada

. Uso pormenorizado: residencial

. Ordenanza de aplicación: SUNM. Suelo Urbano Núcleos Menores, regulada por el Capítulo 2 del Título IX de las NUM de Cuéllar.

. Edificaciones Fuera de Ordenación: Las indicadas en la documentación gráfica (edificaciones existentes con frente a la carretera de Cuéllar- Arroyo de Cuéllar afectadas por la nueva alineación)

Obligaciones urbanísticas

. Deber de cesión: superficie a ceder= 19,75 m²

. Deber de urbanización: Frente a la carretera Cuéllar-Arroyo de Cuéllar. Las obras de urbanización se realizarán de acuerdo con los datos obrantes en la documentación gráfica y en la ficha particular de la unidad, así como los condicionantes específicos del trazado viario que a continuación se explicitan.

3. Ordenación del trazado viario

Mediante el presente documento se propone la adaptación del viario existente y su compleción de forma que se adapte a los requisitos establecidos por la legislación de accesibilidad vigente.

La ordenación propuesta establece la creación de una acera continua de anchura total 2,50m en el frente a la carretera de Cuéllar, capaz de albergar el tránsito peatonal y elementos de iluminación, así como, si se estimara oportuno, los alcorques que se requieran, todo ello sin afectar a la calzada de la citada carretera, que se mantendrá en su trazado y configuración actual. La acera gira en el extremo Norte con una anchura de 2,00 m hasta el actual acceso rodado de la parcela 07. Asimismo, se enlazará el bordillo en la esquina Sur con el existente en la calle Cenagosa.

IV. 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 45/2009, de 9 de julio, se deben hacer las siguientes consideraciones:

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

La modificación que se pretende afecta a las parcelas 54703-07, 08, 09 y 10 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar. Se trata un ámbito de suelo urbano consolidado, sobre el que se propone el establecimiento de una nueva alineación, la delimitación de dos unidades aisladas urbanización y la declaración como fuera de ordenación de las edificaciones que incumplen la nueva alineación propuesta.

Las modificaciones incluidas en el presente documento se identifican todas ellas como determinaciones de ordenación detallada de acuerdo con el artículo 127 del RUCyL, por lo que en principio podría pensarse en el Estudio de Detalle como el instrumento adecuado para su regulación. No obstante, de acuerdo con el artículo 133 del citado Reglamento, los Estudios de Detalle deben limitarse únicamente a completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el planeamiento general. Puesto que en este caso se trata de establecer nuevas determinaciones no incluidas anteriormente en las NUM, y que conllevan a su vez el establecimiento de nuevas obligaciones urbanísticas para los propietarios de las parcelas afectadas, éstas se deben abordar a través de la modificación del instrumento de planeamiento general.

Es obvio, pues, que el fin de la presente Modificación 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.

IV.2. Sobre la ordenación urbana.

La modificación que se pretende tiene como uno de sus fines expresos resolver una necesidad acreditada en el suelo urbano consolidado de Arroyo de Cuéllar en las condiciones adecuadas exigidas por la legislación en materia de accesibilidad vigente.

Asimismo, el documento se inscribe en una de las más claras estrategias de la LUCyL en cuanto al planeamiento, como es la prioridad de la rehabilitación urbana a la hora de fijar soluciones urbanísticas. De esta forma, el documento se enmarca en la adecuación de la trama urbana existente, respondiendo a las necesidades que la sociedad demanda buscando soluciones a los problemas urbanísticos planteados.

IV.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 las edificaciones que se prevén no varían en el supuesto amparado por este documento con respecto a las previstas en el planeamiento original, no pudiendo en ningún caso afectar a la densidad humana o el número de viviendas del núcleo de Arroyo de Cuéllar, por lo que el impacto sobre estos parámetros es nulo.

En cuanto a la protección del medio ambiente, objetivo recogido en el artículo 36.2 de la LUCyL, señalar que la red de vías públicas diseñada es adecuada a las necesidades previstas, incorporándose las modificaciones que se derivan de la nueva alineación propuesta, que redundarán, en todo caso, en una mejora de los recorridos peatonales y de sus condiciones de seguridad y accesibilidad, adaptándose en este sentido a la normativa vigente, y previéndose las condiciones necesarias para la conexión de las infraestructuras con las redes municipales.

Por último, señalar que no se encuentra en el ámbito de la modificación ningún elemento natural conocido susceptible de ser alterado.

IV.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.

IV.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 mejora del sistema de espacios destinados a vías públicas, por cuanto se subsanan las deficiencias existentes en el viario actual incorporándose las modificaciones requeridas para su adecuación a la normativa de accesibilidad y supresión de barreras vigente, lo que redundará en la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población.

IV.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 el presente apartado IV. 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. Efectivamente, de acuerdo con el artículo 40.1.b)1º del RUCyL, corresponde a los propietarios en suelo urbano consolidado el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de sus parcelas. Así pues, independientemente de la alineación que se establezca y la superficie de vial que deban ceder como consecuencia de esta nueva alineación, los propietarios tienen derecho al aprovechamiento que resulte de aplicar el índice de edificabilidad de la ordenanza vigente sobre la superficie total de la parcela, y ese aprovechamiento se materializaría sobre la parcela neta (una vez cedida la superficie de viario que corresponda) respetando, en cualquier caso las condiciones establecidas por dicha ordenanza de aplicación.

3. En relación con el artículo 172 del RUCyL, la ordenación propuesta mediante la Modificación Puntual no supone alteración de los espacios libres públicos y equipamientos públicos respecto a lo inicialmente previsto por las NUM de Cuéllar.

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.

IV.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 del núcleo de Arroyo de Cuéllar.

IV.8. Sobre la afección de la Modificación a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la Administración competente.

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

V. RELACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CON LAS NUM DE CUÉLLAR

Se entiende el presente documento como modificación de las NUM por cuanto, tal como se establece en el artículo Artículo 01.5. de la normativa de las mismas, incorpora determinadas modificaciones que afectan exclusivamente a un ámbito concreto –parcelas 54703-07, 08, 09 y 10 de la localidad de Arroyo de Cuéllar-, entendiéndose que dichas alteraciones afectan muy levemente –y siempre de forma positiva– al modelo territorial definido por las NUM de Cuéllar, contribuyendo, en todo caso, – por efecto de su próxima edificación– a la consolidación del uso residencial en el núcleo de Arroyo de Cuéllar.

La presente modificación puntual recoge lo señalado por las NUM en relación a la delimitación del ámbito afectado en el plano de información correspondiente.

VI. RELACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CON LA ORDEN FOM/1572/2006

En relación con la ORDEN FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN), el presente documento se encuentra vinculado a lo establecido por los artículos 18 a 24 para las Normas Urbanísticas Municipales. La estructura de la documentación presentada se corresponde con la establecida por la citada Instrucción.

VII. RELACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CON LA NORMATIVA SECTORIAL

VII.1. Justificación del cumplimiento de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras

En relación con el cumplimiento de la legislación regional de accesibilidad, se debe hacer constar que la ordenación establecida por la presente Modificación Puntual cumple los requisitos establecidos por la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de (BOCyL nº 123, de 1 de julio de 1998) y el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras (BOCyL nº 172, de 4 de septiembre de 2001).

Asimismo, el documento cumple lo establecido por la reciente Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Por último, indicar que el Proyecto de Urbanización que contenga la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material del planeamiento urbanístico, deberá incluir la justificación detallada del cumplimiento de la legislación de accesibilidad vigente.

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

La delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente es el correspondiente a las parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10 de Arroyo de Cuéllar.

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

Tal como se indicará en el apartado correspondiente a la tramitación del presente proyecto, el ámbito en el que se suspende el otorgamiento de determinadas licencias urbanísticas resulta ser el correspondiente a las parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10 de Arroyo de Cuéllar.

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. TRÁMITE AMBIENTAL

Al amparo de los artículos 52.bis de la LUCyL y 157.2 y 157.3 del RUCyL, se considera que la presente Modificación no debe ser objeto de evaluación ambiental puesto que el ámbito al que afecta está ya clasificado como suelo urbano consolidado incluido en el núcleo de Arroyo de Cuéllar. Asimismo, no afecta a suelos clasificados como rústico con protección natural, ni a elementos clasificados medioambientalmente, ni se incrementa la superficie edificable conjunta de suelo urbano y urbanizable en Arroyo de Cuéllar con respecto a la ordenación anterior. Por último, no se encuentra incluido en el Anexo I del RDL 1/2008 por el que se aprueba la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos, ni en los Anejos III y IV de la Ley 11/2003, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Por tanto, a juicio de quién suscribe, no procede la realización de la evaluación de impacto ambiental del presente documento.

X. TRAMITACIÓN

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 catastrales 54703-07, 08, 09 y 10 de la localidad de Arroyo de Cuéllar.

DN. NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

I. NORMATIVA ACTUAL

Las parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar, objeto del presente documento, están clasificadas como Suelo Urbano Consolidado por las vigentes NUM de Cuéllar, adscritas a la ordenanza SUNM. Suelo Urbano Núcleos Menores, regulada por el capítulo 2 del Título IX del Texto Normativo de las NUM.

El uso predominante permitido sobre las parcelas es el residencial.

En cuanto a la edificabilidad máxima permitida sobre la parcela, se calcularía aplicando el índice de edificabilidad de la ordenanza vigente sobre la superficie total de las parcelas.

En cuanto a las determinaciones de ordenación detallada, las vigentes NUM establecen la alineación de las parcelas en el frente a la carretera de Cuéllar- Arroyo de Cuéllar manteniendo la alineación consolidada por las edificaciones existentes sobre ellas en dicho frente.

En relación con las obligaciones urbanísticas, la ordenación actual establecida en las NUM requiere el cumplimiento, por parte de los propietarios, de las establecidas para el suelo urbano consolidado prescritas por el artículo 41 del RUCyL, que se materializarían en el deber de urbanización, es decir, completar la urbanización de las parcelas a fin de que alcancen la condición de solar, y el deber de cesión, que en este caso no sería exigible puesto que el planeamiento no señala superficie alguna de terreno para regularizar las vías públicas existentes. De acuerdo con el apartado 2 del citado artículo 41 del RUCyL, las parcelas no pueden ser destinadas al uso residencial previsto por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, pudiendo la licencia urbanística autorizar la ejecución simultánea de edificación y urbanización conforme al artículo 214.



II. NORMATIVA MODIFICADA

El presente documento no modifica ninguna de las determinaciones de ordenación general establecidas para las parcelas 54703-07, 08, 09 y 10, manteniéndose tanto su clasificación como Suelo Urbano Consolidado de la de Arroyo de Cuéllar, como su adscripción al uso predominante residencial y la edificabilidad máxima asignada.

Mediante la presente Modificación Puntual se delimita sobre la parcela 54703-10, con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, una Actuación Aislada de Urbanización denominada AA-U-AR5, y otra sobre las parcelas 54703-07, 08 y 09, que se denominará AA-U-AR6

Los parámetros establecidos para las nuevas unidades AA-U-AR5 y AA-U-AR-6 se reflejan en las fichas particulares, recogiendo las condiciones en relación con las obligaciones urbanísticas de las parcelas, que se incorpora a continuación:

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUÉLLAR	
ACTUACIONES AISLADAS	
NOMBRE DE LA UNIDAD:	AA-U-AR5
CATEGORÍA DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
INSTRUMENTO DE GESTIÓN:	PROYECTO DE OBRAS
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL	
SUPERFICIE TOTAL (m2):	610,00
USO PREDOMINANTE:	RESIDENCIAL
USOS PROHIBIDOS:	INDUSTRIAL
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA	
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	SUNM: SUELO URBANO NÚCLEOS MENORES
USO PORMENORIZADO:	RESIDENCIAL
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	LOS EXISTENTES
CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:	LAS EXISTENTES
CONDICIONES PARTICULARES	
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:	
1. DEBER DE CESIÓN:	
LA SUPERFICIE DE CESIÓN PARA VIARIO PÚBLICO ADSCRITA A LA UNIDAD ES DE 30,80 m2	
2. DEBER DE URBANIZACIÓN:	
SE COMPLETARÁ LA URBANIZACIÓN EN EL FRENTE A LA CARRETERA DE CUÉLLAR- ARROYO DE CUÉLLAR DE ACUERDO CON LAS ESPECIFICACIONES INDICADAS EN LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y A LAS QUE A CONTINUACIÓN SE EXPRESAN:	
FRENTE A LA CARRETERA CUÉLLAR-ARROYO DE CUÉLLAR:	
EJECUCIÓN DE ACERA CON UNA ANCHURA DE 2,50m Y MANTENIMIENTO DE LA CALZADA EN SU CONFIGURACIÓN ACTUAL.	
REALIZACIÓN DE RED ENTERRADA DE ALUMBRADO PÚBLICO.	
COMPLECIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO Y REALIZACIÓN DE ACOMETIDAS.	
LOCALIZACIÓN	
SIN ESCALA	

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUÉLLAR	
ACTUACIONES AISLADAS	
AA-U- AR6	
NOMBRE DE LA UNIDAD:	AA-U-AR6
CATEGORÍA DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
INSTRUMENTO DE GESTIÓN:	PROYECTO DE OBRAS
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL	
SUPERFICIE TOTAL (m2):	341,00
USO PREDOMINANTE:	RESIDENCIAL
USOS PROHIBIDOS:	INDUSTRIAL
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA	
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	SUNM: SUELO URBANO NÚCLEOS MENORES
USO PORMENORIZADO:	RESIDENCIAL
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	LOS EXISTENTES
CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:	LAS EXISTENTES
CONDICIONES PARTICULARES	
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:	
1. DEBER DE CESIÓN:	
LA SUPERFICIE DE CESIÓN PARA VIARIO PÚBLICO ADSCRITA A LA UNIDAD ES DE 19,75 m2	
2. DEBER DE URBANIZACIÓN:	
SE COMPLETARÁ LA URBANIZACIÓN EN EL FRENTE A LA CARRETERA DE CUÉLLAR- ARROYO DE CUÉLLAR DE ACUERDO CON LAS ESPECIFICACIONES INDICADAS EN LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y A LAS QUE A CONTINUACIÓN SE EXPRESAN:	
FRENTE A LA CARRETERA CUÉLLAR-ARROYO DE CUÉLLAR:	
EJECUCIÓN DE ACERA CON UNA ANCHURA DE 2,50m Y MANTENIMIENTO DE LA CALZADA EN SU CONFIGURACIÓN ACTUAL.	
REALIZACIÓN DE RED ENTERRADA DE ALUMBRADO PÚBLICO.	
COMPLECIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO Y REALIZACIÓN DE ACOMETIDAS.	
LOCALIZACIÓN	
SIN ESCALA	

En Cuéllar, noviembre de 2014

Por el Ayuntamiento,
El Alcalde- Presidente

Por el equipo redactor,
El Arquitecto Director

Fdo.: D. Jesús García Pastor

Fdo.: D. Gonzalo Bobillo de Lamo