



## 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
- III.3. Antecedentes

#### 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

#### ANEJO 3. Documentación en relación con la Modificación Puntual nº1

Acuerdo compraventa

#### ANEJO 4. Documentación en relación con la Modificación Puntual nº2

Informe técnico

Decreto 132/2017 de 27-02-2017

Decreto 405/2017 de 05-06-2017

#### ANEJO 5. Documentación en relación con la Modificación Puntual nº3

Certificación Acta Junta Vecinal por la que se declara el interés público de la modificación

### 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 DEL ESTUDIO DE DETALLE 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 modificaciones propuestas sobre la ordenación del Municipio.
- IV.8. Sobre la afección del ámbito del Estudio de Detalle a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.
- IV.9. Sobre la afección al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

#### V.- RELACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE CON LAS NUM DE CUÉLLAR

#### VI.- RELACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE CON LA ORDEN FOM/1572/2006

#### VII.- RELACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE 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.01A Modificación Puntual nº1: Situación en NUM de Cuéllar. Plano de Ordenación PO.2.5. Cuéllar.

PI.01B Modificaciones Puntuales nº2 y 3: Situación en NUM de Cuéllar. Plano de Ordenación PO.2.25. Arroyo de Cuéllar.

PI.02A Modificación Puntual nº1: Ordenación vigente según NUM de Cuéllar. Plano de Ordenación PO.2.5. Cuéllar.

PI.02B Modificaciones Puntuales nº2 y 3: Ordenación vigente según NUM de Cuéllar. Plano de Ordenación PO.2.25. Arroyo de Cuéllar.

PI.03A Modificación Puntual nº1: Estructura de la propiedad

PI.03B Modificaciones Puntuales nº2 y 3: Estructura de la propiedad

PI.04A Modificación Puntual nº1: Construcciones e infraestructuras existentes

PI.04B Modificaciones Puntuales nº2 y 3: Levantamiento topográfico. Estado actual urbanización. Construcciones e infraestructuras existentes

PI.04C Modificación Puntual nº2: Levantamiento topográfico

### DN.PO. PLANOS DE ORDENACIÓN

PO.01A Modificación Puntual nº1: Determinaciones de Ordenación Detallada: Calificación urbanística.

PO.01B Modificaciones Puntuales nº2 y 3: Determinaciones de Ordenación Detallada: Calificación urbanística. Nueva alineación propuesta.

PO.02. Modificaciones Puntuales nº2 y 3: Determinaciones de Ordenación Detallada: Ordenación del trazado viario

PO.03. Modificación Puntual nº2: Determinaciones de Ordenación Detallada: Localización de cesiones

**ESTUDIO DE DETALLE DE LOS SIGUIENTES ÁMBITOS DE SUELO URBANO:** PARCELA CATASTRAL 94480- 38 DE CUÉLLAR; PARCELAS 54703-07, 08, 09 y 10 DE LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE ARROYO DE CUÉLLAR; Y PARCELAS 55711-04 Y 05 DE LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE ARROYO DE CUÉLLAR. CUÉLLAR (SEGOVIA).



## 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 se explicitarán establecidas por las Normas Urbanísticas Municipales del término de Cuéllar (Segovia) para los siguientes ámbitos de suelo urbano:

. **Modificación Puntual nº1:** Parcela 94480-38, situada en la zona industrial noroeste del núcleo de Cuéllar, en el entorno del Camino del Cementerio, variándose parcialmente su calificación urbanística de Industrial General a Equipamiento General;

. **Modificación Puntual nº2:** Parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10 situadas en la carretera de Cuéllar-Arroyo de Cuéllar de la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar, modificando su alineación a dicha carretera;

. **Modificación Puntual nº3:** Parcelas catastrales 55711-04 y 05, de la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar, modificándose su alineación a la calle Las Vegas.

#### 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<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Ángeles Díaz Roldán. Arquitecto.

D. César M. Jiménez Gutiérrez. Arquitecto.

D<sup>a</sup> Cristina Rincón Alonso. Especialista en Derecho Urbanístico.

### 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 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

- 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.

#### II.2 Normativa autonómica

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, modificada por Ley 13/2003, de 23 de diciembre, 9/2004, de 28 de diciembre, 13/2005, de 27 de diciembre, 14/2006, de 4 de diciembre, 3/2010, de 26 de marzo, 1/2013, de 28 de febrero y 7/2013, de 23 de septiembre y 7/2014, de 12 de septiembre.

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, 13/2003, de 23 de diciembre, 13/2005, de 27 de diciembre, 9/2007, de 27 de diciembre, 4/2008, de 15 de septiembre, 17/2008, de 23 de diciembre, 9/2010, de 30 de agosto, 19/2010, de 22 de diciembre, 1/2012, de 28 de febrero, 7/2014, de 12 de septiembre, 8/2014, de 14 de diciembre, 4/2015, de 24 de marzo, y 2/2017, de 4 de julio.

- Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por Decretos 99/2005, de 22 de diciembre, 68/2006, de 5 de octubre, 6/2008, de 24 de enero, 45/2009, de 9 de julio, 10/2013, de 7 de marzo, 24/2013, de 27 de junio, Ley 11/2013, de 23 de diciembre, Decreto 32/2014, de 24 de julio, y Decreto 6/2016, de 3 de marzo.

- 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 FYM/238/2016, de 4 de abril, por la 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.
- 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).

Asimismo, resultan de aplicación las Modificaciones de las NUM que pudieran afectar a los ámbitos objeto del presente documento.

En particular, en relación con la modificación puntual nº2 propuesta, resulta de aplicación la Modificación Puntual de las NUM de Cuéllar en las parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10 de la Entidad Local Menor de Cuéllar. Expediente II-2014, que fue aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia de fecha 9 de junio de 2015 (BOCyL nº 117 de 22-06-2015).

#### III.2. Clasificación y calificación urbanística

A continuación se indica la clasificación y calificación urbanística de cada uno de los ámbitos de suelo urbano afectados por el presente Estudio de Detalle:

##### 1. Modificación Puntual nº1.

**Ámbito constituido por la parcela catastral 94480- 38 de Cuéllar**, clasificada como suelo urbano consolidado e incluida en la actuación aislada de urbanización AA-U-126, y se adscribe a la ordenanza IG. Industrial General, regulada por el Capítulo 13 del Título IX de las NUM.

Dada la vinculación de la modificación propuesta con el uso que actualmente se desarrolla sobre las parcelas colindantes, se debe hacer constar, asimismo, que las parcelas 94480-51 y 52 están clasificadas como suelo urbano no consolidado, incluidas en la unidad de actuación de desarrollo iniciado UADI-9, y adscritas a la ordenanza EG. Equipamiento General. Asimismo, sobre estas parcelas son de aplicación las condiciones especiales E33 y E38, reguladas en el Título IX de la normativa de las NUM.

Se incluyen en el documento DN.NU. Normativa urbanística, apartado I. Normativa Actual del presente Estudio de Detalle las fichas particulares de la AA-U-126, UADI-9 y la Condiciones especiales E33 y E38.

##### 2. Modificación Puntual nº2.

**Ámbito constituido por las parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10 de la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar**, clasificadas por las NUM de Cuéllar como suelo urbano consolidado e identificadas con las siguientes actuaciones aisladas de urbanización: AAU-AR5 la parcela 10, y AAU-AR6 las parcelas 07, 08 y 09. Todas ellas están adscritas a la ordenanza SUNM. Suelo Urbano Núcleos Menores, regulada por el capítulo 2 del Título IX del Texto Normativo de las NUM.

En el apartado I. Normativa Actual del documento DN.NU. Normativa urbanística se incluyen las fichas particulares de las unidades AAU-AR5 y AAU-AR6.

##### 3. Modificación Puntual nº3.

**Ámbito constituido por las parcelas catastrales 55711-04 y 05 de la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar**, clasificadas por las NUM como suelo urbano consolidado, y adscritas a la ordenanza SUNM. Suelo Urbano Núcleos Menores, regulada por el capítulo 2 del Título IX del Texto Normativo de las NUM.



### III.3. Antecedentes

#### III.3.1. En relación con la Modificación Puntual nº1.

##### Ámbito constituido por la parcela catastral 94480-38 de Cuéllar

. Con fecha 5 de julio de 2.006, la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia aprobó definitivamente la Modificación puntual de las NN.SS de Cuéllar. Expediente III- 2006 (BOCYL nº182 de 20-09-06 y BOP nº 140 de 22-11-06). La modificación puntual de referencia tenía por objeto variar la calificación de la parcela resultante UE9-5 (parcelas catastrales 94480-51 y 52) de la ordenanza Industrial General (IG) a Equipamiento General (EG), al objeto de posibilitar la implantación de un edificio para servicios funerarios de tanatorio y velatorio.

. Sobre las parcelas 94480-51 y 52, existe un inmueble destinado a tanatorio cuyos servicios se pretenden complementar utilizando la parte de la parcela 38 objeto de este documento vinculada a la reserva de plazas de aparcamiento exigidas por la normativa para el desarrollo de la actividad.

Dicho inmueble se relaciona con la **Licencia de Obras Mayores** (Expte 14/09) y **Ambiental** (Expte 3/09), concedidas ambas mediante Decreto nº 1190/2009, de fecha 09-12-2009 a "Agencia Funeraria Santa Teresa" por el que se autoriza la ejecución de tanatorio y servicios complementarios en la parcela UE-9-5 de la Unidad de Ejecución nº9 de las NNSS de Cuéllar, con arreglo al Proyecto Básico y de Ejecución y documentación complementaria, redactados por el Arquitecto Federico Coullaut-Valera Terroba.

La Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria celebrada el día 20-08-2014 adoptó, entre otros, el acuerdo para conceder **Licencia de Primera Ocupación** (Expediente PO 26/10) a "Agencia Funeraria Santa Teresa" relativa a Tanatorio y Servicios Complementarios tanatorio y servicios complementarios en la parcela UE-9-5 de la Unidad de Ejecución nº9 de las NNSS de Cuéllar.

. En cuanto a la parte de la parcela 38 afectada por el proyecto presentado, consta en el expediente copia del acuerdo alcanzado entre la sociedad promotora del Proyecto y D<sup>a</sup> Raquel Poza Senovilla, en calidad de propietaria de la parcela catastral 9448038, en el que se refleja **la compra y adquisición por parte de la Agencia Funeraria Santa Teresa, S.L. del pleno dominio de una parte de la citada parcela 38, de superficie 200,00 m2**, con el fin de agregarla a la UE9-5 y UE9-6 para "...dar cumplimiento a las previsiones en materia de dotación de reserva de suelo para plazas de aparcamiento en el interior contenidas en el Proyecto de Ejecución de Tanatorio y obtener las pertinentes autorizaciones municipales". Asimismo, el acuerdo incluye una cláusula en la que se señala que *"...una vez que alcance vigencia la modificación de las actuales Normas Urbanísticas Municipales que posibilite el cambio de calificación de la parcela segregada descrita bajo la letra A) de Industrial General, las partes se comprometen a solicitar del Ayuntamiento de Cuéllar la correspondiente licencia de parcelación para la segregación y simultánea agregación descritas y efectuadas en este documento. Asimismo, una vez obtenida la preceptiva licencia municipal de parcelación, se obligan, a petición de cualquiera de las partes, a elevar a escritura pública los actos jurídicos contenidos en este documento."*

Se adjunta en el Anejo 3 a la memoria informativa Copia del Acuerdo de Compraventa citado.

#### III.3.2. En relación con la Modificación Puntual nº2.

##### Ámbito constituido por las parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar

#### 1. Modificación Puntual de las NUM de Cuéllar en las parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10 de la Entidad Local Menor de Cuéllar. Expediente II-2014

. La Modificación Puntual de las NUM de Cuéllar en las parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10 de la Entidad Local Menor de Cuéllar. Expediente II-2014, fue aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia de fecha 9 de junio de 2015 (BOCyL nº 117 de 22-06-2015).

Esta modificación supuso la incorporación de las siguientes determinaciones de ordenación detallada: una nueva alineación a la carretera de Cuéllar -Arroyo de Cuéllar para las parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10; la delimitación dos nuevas unidades de urbanización en suelo urbano consolidado - AA-U-AR5 sobre la parcela 54703-10, y AA-U-AR6 sobre las parcelas 54703-07, 08 y 09-; y la declaración fuera de ordenación las construcciones con frente a la carretera de Cuéllar situadas sobre las parcelas afectadas por el cambio de alineación.



## 2. Licencia de segregación

. Con fecha 28 de octubre de 2015, mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local se obtiene licencia de parcelación para la segregación para cesión de viario público de la parcela 54703-10 (Expte. PARCE 5/15). La parcela segregada para viario público fue cedida mediante escritura de segregación, cesión gratuita y aceptación a favor del Ayuntamiento, número 545, otorgada ante la notario del Ilustre Colegio de Castilla y León, con residencia en Cuéllar, D<sup>a</sup> Blanca Bachiller Garzo.

## 3. Licencia de obras

. Con fecha 9 de noviembre de 2015, mediante Decreto de Alcaldía 597/2015 se concede Licencia Municipal de Obras para la construcción de una vivienda, condicionada al cumplimiento de las prescripciones señaladas en el informe emitido por D. Francisco Albert Bordallo, arquitecto asesor municipal, entre las que se encuentra la obligación, por parte de la propiedad, de *“ceder gratuitamente al municipio los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico para delimitar la propiedad privada del dominio público. Dichos terrenos se encuentran definidos en el expediente PARCE 5/15 y tienen una superficie de 30,80 m<sup>2</sup>”*.

. Con fecha 6 de julio de 2016 se pone en conocimiento de la Oficina Técnica Municipal por parte de la Dirección Facultativa de las obras de la vivienda de que no se cumplía la distancia de 2,50 m. para ancho de acera requerida en la actuación aislada de urbanización AA-U-AR5.

. Con fecha 7 de julio de 2016 D. Francisco Albert Bordallo, arquitecto asesor municipal, emite informe en relación al estado de las obras de la vivienda unifamiliar sita en CARRETERA DE CUÉLLAR Nº 3 DE ARROYO DE CUÉLLAR, promovida por ISMAEL MUÑOZ ALONSO (Expte. OMA 37/15), en el que se señala que *“...con fecha 7 de julio de 2016 se ha realizado visita con el fin de comprobar el estado de las obras en lo referente a la alineación realizada y al ancho de acera resultante. El volumen de la edificación se encuentra ejecutado totalmente a falta de las carpinterías exteriores y el cerramiento de parcela y las obras que se están ejecutando corresponden al interior de la vivienda, sin haberse ejecutado ninguna de las obras previstas de urbanización. Una vez realizada medición in situ, se comprueba que la distancia de la fachada al bordillo exterior de la acera es de 1,83 m. en el límite con la parcela 5470309, afectada por la actuación aislada de urbanización AA-U-AR6 y de 2,43 m. en el otro extremo de la edificación, no cumpliéndose el ancho de 2,50 m. exigido para la acera, invadiéndose, por tanto, una parcela ya cedida para viario público por parte de la parcela sobre la que se asienta la vivienda.”*

Asimismo se indica que *“... al tratarse de un acto en ejecución que no se ajusta a la licencia urbanística, debe procederse a la paralización de las obras con carácter inmediatamente ejecutivo, según lo dispuesto en el art. 342.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, sin perjuicio de otras disposiciones que el órgano municipal competente pueda, en su caso, establecer.”*

. Con fecha 13 de julio de 2016, por Decreto de Alcaldía nº 417/2016, se ordenó la paralización de las obras de ejecución de vivienda unifamiliar que se están ejecutando sin ajustarse a la licencia urbanística concedida en el inmueble de referencia, así como la retirada de materiales y maquinaria preparados para ser utilizados en las obras y actos objeto de paralización.

. Con fecha 2 de agosto de 2016, D. Francisco Albert Bordallo, arquitecto asesor, emite Informe en el que se señala que *“...girada visita con fecha 2 de agosto de 2016 a la parcela sobre la que se asienta el inmueble, se ha comprobado que las obras se encuentran paralizadas y que se ha retirado la maquinaria y materiales que se estaban empleando para la ejecución de las obras, quedando únicamente en el patio trasero algunos escombros y material de construcción de desecho. Por otro lado, las obras de urbanización exterior no se encuentran rematadas, si bien, se ha podido comprobar que la parcela ha quedado cerrada, así como la vivienda y que se ha vallado el frente de la misma a la carretera de Cuéllar, quedando por ejecutar algunas intervenciones relativas a la fijación de las vallas y la reubicación de las planchas de acero para el acceso temporal de vehículos dispuestas sobre el pavimento y sobre el registro de un pozo. A juicio de quien suscribe, dichas intervenciones pendientes de realizar deberán llevarse a cabo para la protección de los desniveles en el exterior de la parcela, si bien, no se consideran relevantes en lo referente a las resoluciones dispuestas en el Decreto nº 417/2016, por lo que se cumple básicamente lo establecido en el mismo.”*



. Con fecha 3 de agosto de 2016, D. Francisco Albert Bordallo, arquitecto asesor, emite Informe en el que se señala que *"...deberán adoptarse las siguientes medidas para garantizar la seguridad de los viandantes y usuarios de la vía pública:*

*. Deberá fijarse la valla lateral al resto del vallado del frente de parcela que separa el desnivel entre la acera pendiente de ejecutar y el viario, cerrando la parte inferior del vallado para proteger dicho desnivel.*

*. Deberá reubicarse la plancha de acero situada en la entrada a la parcela o eliminarse, al invadir la calzada, así como regularizar el pavimento en dicho acceso.*

*. Deberá enrasarse la tapa del pozo con el nivel de la calzada para suprimir el desnivel existente."*

#### 4. Expediente de restauración de la legalidad.

. Con fecha 28 de noviembre de 2016, D. Gonzalo Bobillo de Lamo y D. Francisco Albert Bordallo, arquitectos asesores, emiten Informe en el que se señala que *"...una vez girada visita de inspección a las obras de referencia, se ha comprobado que la alineación formalizada no se corresponde con la que se determina en el planeamiento urbanístico vigente –a través de la actuación aislada de urbanización AA-U-AR5 de las NUM de Cuéllar– para el proyecto de referencia. Así, se ha podido constatar la ocupación de 6,00 metros cuadrados de la parcela de viario público cedida al Ayuntamiento de Cuéllar mediante escritura de segregación, cesión gratuita y aceptación de cesión a favor del Ayuntamiento, número quinientos cuarenta y cinco, otorgada ante el notario del Ilustre Colegio de Castilla y León, con residencia en Cuéllar, Blanca Bachiller Garzo"*.

El informe se acompaña de plano acotado del área ocupada.

. Con fecha 27 de febrero de 2017, mediante Decreto de Alcaldía 132/2017, se resuelve el inicio del procedimiento de restauración de la legalidad urbanística en relación con las obras en ejecución para la construcción de una vivienda unifamiliar en la C/ Carretera de Cuéllar nº3, de Arroyo de Cuéllar, sin ajustarse a las determinaciones de la licencia urbanística municipal concedida por Decreto de Alcaldía nº 597/2015, de 9 de noviembre, al no respetar la alineación señalada por el planeamiento general vigente y ocupar 6,00 m2 de terreno de dominio público municipal exteriores a dicha alineación destinados a viario.

. Con fecha 5 junio de 2017, D. Gonzalo Bobillo de Lamo, arquitecto asesor, emite Informe en el que se señala que *"...En relación a la tipificación de la infracción urbanística hay que señalar que, si bien los referidos actos de edificación y uso del suelo en curso de ejecución suponen una vulneración de lo establecido en el planeamiento urbanístico en materia de uso del suelo y situación de la construcción y pudieran ser constitutivos de la infracción urbanística tipificada como muy grave en el artículo 348.2.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la realidad de los hechos sugiere un daño escaso y un riesgo contenido, lo que implicaría – al amparo artículo 348.3.c en relación con el 348.4 del citado Reglamento– su consideración como leve. Efectivamente, tal y como se desprende de la inspección visual realizada, se puede afirmar que las condiciones de seguridad del ámbito peatonal en relación con la carretera se mantienen, pudiéndose formalizar una acera accesible y una mínima franja de terreno antes de la línea blanca.*

*Por último, se debe señalar que la restauración del orden urbanístico vulnerado a través de la demolición resultaría, a juicio de quien suscribe, desproporcionada, siendo viable técnicamente la redacción de un Estudio de Detalle del ámbito de referencia que contenga la modificación de las alineaciones de Actuaciones Aisladas AA-U-AR5 y AA-U-AR6."*

. Con fecha 5 de junio, mediante Decreto de Alcaldía 405/2017, se pone de manifiesto el expediente de restauración de la legalidad urbanística instruido en relación con las obras en ejecución para la construcción de una vivienda unifamiliar en la C/ Carretera de Cuéllar nº3, de Arroyo de Cuéllar, sin ajustarse a las determinaciones de la licencia urbanística municipal concedida por Decreto de Alcaldía nº 597/2015, de 9 de noviembre, al no respetar la alineación señalada por el planeamiento general vigente y ocupar 6,00 m2 de terreno de dominio público municipal exteriores a dicha alineación destinados a viario, y conceder audiencia a los interesados por un plazo de 15 días contados a partir del siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación de la presente resolución, para que aleguen y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Se adjuntan en el Anejo 4 a la memoria informativa los siguientes documentos en relación con esta modificación puntual: Informe técnico de 05-06-2017; Decreto 132/2017 de 27-02-2017; y Decreto 405/2017 de 05-06-2017



### III.3.3. En relación con la Modificación Puntual nº3.

#### Ámbito constituido por las parcelas catastrales 55711-04 y 05 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar

. D. Anselmo García Herrero presenta ante el Ayuntamiento de Cuéllar los siguientes documentos: Proyecto de parcelación (Expediente PARCE 6/15, con RE nº4807) y Proyecto básico de acondicionamiento de edificio para vivienda unifamiliar (Expediente OMA 44/15, con RE nº4807), ambos sobre la parcela 5571105UL8757S0001EB, situada en la calle Las Vegas nº3-D de Arroyo de Cuéllar, solicitando licencia de parcelación y licencia urbanística de obra mayor respectivamente.

. Con fecha 6 de noviembre de 2015, D. Francisco Albert Bordallo, arquitecto asesor municipal, emite informe en relación con la Licencia de Parcelación solicitada en el que se indica que *"...una vez examinada la documentación presentada, se han detectado las siguientes incidencias: . la alineación del límite sur de la parcela indicada en el expediente de segregación no coincide con la establecida en el plano de ordenación PO-2.25 de las NUM de Cuéllar..."*

. Con fecha 9 de noviembre de 2015, D. Francisco Albert Bordallo, arquitecto asesor municipal, emite informe en relación con la Licencia de urbanística de obra mayor solicitada en el que se indica que *"...tras haberse detectado incidencias en el expediente de segregación antes citado y que afectan a las alineaciones de la parcela matriz al no ajustarse a las dispuestas en las vigentes NUM, no se puede emitir informe técnico favorable al proyecto enunciado..."*

. Con fecha 19-11-2015, la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria, adopta Acuerdo por el que se deniega la licencia urbanística solicitada por D. Anselmo García Herrero para el acondicionamiento de edificio para vivienda unifamiliar en C/ Las Vegas nº3-D de Arroyo de Cuéllar.

. Con fecha 1 de abril de 2016 (RS Ayuntamiento de Arroyo de Cuéllar nº79 de 07-04-2016- RE Ayuntamiento de Cuéllar nº2158 de 11-04-2016), D. Adrián de la Fuente Sánchez, alcalde pedáneo de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar, remite certificación literal del acta de la sesión extraordinaria celebrada el 30 de marzo de 2016 por la Junta Vecinal de Arroyo de Cuéllar, en la que se acuerda como interés público la modificación puntual de las NUM de Cuéllar en lo relativo a la nueva alineación de las parcelas catastrales 55711-04 y 05.

Se adjunta dicha Certificación incluida en el Anejo 5 al presente documento.

## IV. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

### IV.1. Descripción del ámbito

El presente Estudio de Detalle afecta, como ya se ha expuesto, a diferentes ámbitos de suelo urbano consolidado de los núcleos de Cuéllar y Arroyo de Cuéllar.

A continuación se incluye la descripción de las parcelas afectadas y de los elementos que sobre ellas se disponen:

#### IV.1.1. Modificación Puntual nº1.

##### Ámbito constituido por la parcela catastral 94480-38 de Cuéllar

El ámbito al que afecta el Estudio de Detalle resulta ser la parcela catastral 94480-38, situada en la zona industrial de Cuéllar al norte de la Carretera de Valladolid, desde la que tiene su acceso en la actualidad.

De morfología poligonal irregular, con gran fondo, la parcela presenta una topografía ligeramente inclinada con pendiente descendente en sentido Norte, con una cota altimétrica de +884,25 en el frente a la carretera y de +882.51 en la parte posterior. Cuenta con una superficie catastral de 4.707,00 m<sup>2</sup> de suelo.

La parcela forma parte de la actuación aislada de urbanización AAU-126 de las NUM y es límite con la UADI-9 de las NUM de Cuéllar en sus linderos Noroeste y Noreste. En el lindero Noroeste, la parcela tendría acceso desde el vial de nueva apertura previsto en la citada UADI-9, mientras que en el lindero Noreste es límite con la parcela catastral 94480-52, incluida en la UADI-9 y destinada a equipamiento. Al Sureste, la parcela linda con la catastral 94480-23, también de uso industrial, y al Suroeste, con la carretera de Valladolid.

La parcela se encuentra ocupada por las siguientes edificaciones:

**Nave:** Nave industrial de una planta, adosada al conjunto edificado sobre las parcelas 94480-41, 40, 39 y 38.

Tiene cubierta plana y cerramientos forrados de chapa. Cuenta con una superficie construida, según catastro, de 411,00 m<sup>2</sup>C. El acceso al edificio se realiza desde la carretera de Valladolid a través de la zona pavimentada y vallada, mediante un portón metálico.

**Edificaciones auxiliares.** En la parte posterior de la parcela existen varias edificaciones auxiliares de una planta, adosadas al lindero Sureste de la parcela.

Asimismo señalar que, por la naturaleza de las determinaciones contenidas en el presente documento, resultan interesadas las parcelas catastrales limítrofes 94480-51 y 52, situadas en la UADI-9, sobre las que se encuentra construido en la actualidad un tanatorio- velatorio, a cuya actividad se pretende vincular la parte de la parcela 38 objeto de esta modificación puntual.

Por último, se debe hacer constar que, de acuerdo con la información catastral consultada, con posterioridad a la aprobación de las NUM de Cuéllar se han realizado modificaciones en la parcelación del entorno de este ámbito que no están recogidas en su cartografía.

#### IV.1.2. Modificación Puntual nº2.

##### Ámbito constituido por las parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar

El ámbito está constituido por las parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10 de Arroyo de Cuéllar, situadas en la margen Norte de la carretera de Cuéllar a Arroyo de Cuéllar.

##### Parcela catastral 54703-07

De morfología poligonal, cuenta con una superficie catastral de 293,00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

**Porche de entrada:** Edificación de reciente construcción situada tras el portón para acceso de vehículos de chapa existente en el chafalán entre esta parcela y la 08 de la misma manzana. Cuenta con una superficie construida aproximada de 20,00m<sup>2</sup>.





**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 m<sup>2</sup>.

#### Parcela catastral 54703-08

De morfología rectangular, cuenta con una superficie catastral de 21,00 m<sup>2</sup> 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 ya no se encuentra construida edificación alguna.

#### Parcela catastral 54703-09

De morfología rectangular, cuenta con una superficie catastral de 27,00 m<sup>2</sup> 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 ya no se encuentra construida edificación alguna.

#### Parcela catastral 54703-10

De morfología poligonal, cuenta con una superficie catastral de 610,00 m<sup>2</sup> 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 están construyendo las siguientes edificaciones:

**Vivienda:** edificación residencial situada con frente a la carretera de Arroyo de Cuéllar- Cuéllar lindando con la parcela 09. Cuenta con una planta de altura, cubierta a dos aguas de teja y cerramientos de mampostería de piedra vista y recercos de ladrillo. Se encuentra en proceso de edificación y está afectada por el Decreto de Alcaldía 405/2017, de 5 de junio, por el que se pone de manifiesto el **expediente de restauración de la legalidad urbanística** instruido en relación con las obras en ejecución para la construcción de una vivienda unifamiliar en la C/ Carretera de Cuéllar nº3, de Arroyo de Cuéllar, sin ajustarse a las determinaciones de la licencia urbanística municipal concedida por Decreto de Alcaldía nº 597/2015.

**Cerramiento de parcela en el frente a la carretera de Cuéllar:** constituido por fábrica de ladrillo hueco doble sin revestir.

#### IV.1.3. Modificación Puntual nº3.

##### **Ámbito constituido por las parcelas catastrales 55711-04 y 05 de la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar**

El ámbito está constituido por las parcelas catastrales 55711-04 y 05, situadas en la margen Oeste de la carretera de Cuéllar a Arroyo de Cuéllar, en la confluencia con la calle Las Vegas.

#### Parcela catastral 55711-04

De morfología trapezoidal, cuenta con una superficie catastral de 144,00 m<sup>2</sup> de suelo. Linda, al Noreste, con la parcela catastral 55711-03 de la misma manzana; al Suroeste, con la calle Las Vegas; al Sureste con la Carretera de Cuéllar a Arroyo de Cuéllar; y al Noroeste, con la parcela catastral 55711-05.

La parcela se encuentra sin edificar.

#### Parcela catastral 55711-05

De morfología poligonal, cuenta con una superficie catastral de 572,00 m<sup>2</sup> de suelo.

Linda, al Noreste, con la parcela catastral 55711-01 de la misma manzana; al Suroeste, con la calle Las Vegas; al Sureste con parcela catastral 55711-04; y al Noroeste, con la calle Las Vegas.

Sobre la parcela se encuentran construidas las siguientes edificaciones:

**Nave:** edificación tradicional de una planta, vinculada a usos agropecuarios. Cuenta con muros de carga de ladrillo enfoscados exteriormente, alero constituido por hiladas de ladrillo visto, cubierta inclinada a dos aguas de teja cerámica plana, y carpinterías de madera. Cuenta con una superficie de 376 m<sup>2</sup> construidos.



## 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 las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, de fechas 10 y 13 de enero de 2017, y de la documentación facilitada por la propiedad. Se adjunta como anexo 2 a la presente Memoria Informativa, las consultas catastrales descriptiva y gráfica realizadas con fechas 9 y 12 de enero de 2017.

### 1. Modificación Puntual nº1.

Ámbito constituido por la parcela catastral 94480-38 de Cuéllar

#### Parcela catastral 94480-38

Identificación catastral: 9448038UL8894N0001ZT

Localización: CR Valladolid, 28, 40200 Cuéllar (Segovia)

Superficie gráfica: 7.707,00 m<sup>2</sup>

Superficie catastral construida: 411,00m<sup>2</sup>C

Año construcción: 1.970

Uso principal: Industrial

Propietario Catastral: **Raquel Poza Senovilla** con NIF.: 03.285.152-Q

#### Datos registrales:

No consta información registral.

#### Título de propiedad:

Consta en el expediente copia del acuerdo alcanzado entre la sociedad promotora del Proyecto y D<sup>a</sup> Raquel Poza Senovilla, en calidad de propietaria de la parcela catastral 9448038, en el que se refleja la compra y adquisición por parte de la Agencia Funeraria Santa Teresa, S.L. del pleno dominio de una parte de la citada parcela 38, de superficie 200,00 m<sup>2</sup>

### 2. Modificación Puntual nº2.

Ámbito constituido por las parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar

#### Parcela catastral 54703-07

Carretera Cuéllar- Arroyo de Cuéllar nº 9

Identificación catastral: 5470307UL8757S0001OB

Superficie catastral: 301,00 m<sup>2</sup>

Superficie catastral construida: 198,00m<sup>2</sup>C

Año construcción: 1.900

Uso principal: Residencial

Propietario Catastral: **D<sup>a</sup> 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.

#### Parcela catastral 54703-08

Carretera Cuéllar- Arroyo de Cuéllar nº 7

Identificación catastral: 5470308UL8757S0001KB

Superficie catastral: 21,00 m<sup>2</sup>

Superficie catastral construida: 21,00m<sup>2</sup>C

Año construcción: 1.900

Uso principal: Industrial

Propietario Catastral: **Herederos de D<sup>a</sup> Agustina Herrero Zamarrón** con NIF.: 03.321.854-X

**Datos registrales:**

No consta información registral.

**Parcela catastral 54703-09**

Carretera Cuéllar- Arroyo de Cuéllar nº 5

Identificación catastral: **5470309UL8757S0001RB**

Superficie catastral: 27,00 m<sup>2</sup>

Superficie catastral construida: 27,00m<sup>2</sup>C

Año construcción: 1.900

Uso principal: Industrial

Propietario Catastral: **D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> del Carmen Muñoz Gómez** con NIF.: 03.398.596-R

**Datos registrales:**

No consta información registral.

**Parcela catastral 54703-10**

Carretera Cuéllar- Arroyo de Cuéllar nº 3

Identificación catastral: **5470310UL8757S0001OB**

Superficie catastral: 610,00 m<sup>2</sup>

Superficie catastral construida: 89,00m<sup>2</sup>C

Año construcción: 1.920

Uso principal: Suelo sin edificar?

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

**Datos registrales:**

No consta información registral.

**3. Modificación Puntual nº3.**

. **Ámbito constituido por las parcelas catastrales 55711-04 y 05 de la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar**

**Parcela catastral 55711-04**

Identificación catastral: 5571104UL8757S0001JB

Situación: CR Cuéllar- Arroyo de Cuéllar 15 Suelo.

Superficie gráfica: 144,00 m<sup>2</sup>

Uso principal: Suelo sin edificar

Propietario Catastral: **D<sup>a</sup> Marcelina Pinilla García** con NIF.: 03.406.118-W

**Datos registrales:**

No consta información registral.

**Parcela catastral 55711-05**

Identificación catastral: 5571105UL8757S0001EB

Superficie gráfica: 572,00 m<sup>2</sup>

Superficie catastral construida: 376,00m<sup>2</sup>C

Año construcción: 1.970

Uso principal: Industrial

Propietario Catastral: **D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Henar Herrero Herrero** con NIF.: 03.395.975-W

**Datos registrales:**

Finca registral nº2722.

**IV.3. Viario público e infraestructuras existentes**

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

**1. Modificación Puntual nº1.**

. **Ámbito constituido por la parcela catastral 94480-38 de Cuéllar**

La parcela tiene acceso desde la Carretera de Valladolid, que en el frente de la parcela cuenta con calzada pavimentada con acabado en aglomerado asfáltico y acera de adoquín de hormigón con bordillos de hormigón.

El acceso se realiza de forma compartida para las parcelas 38 y 39.



De acuerdo con los planos de información de las NUM, existen, en el frente de la parcela, los siguientes servicios urbanos:

**. Abastecimiento de agua**

Existe una red de abastecimiento en el frente de la parcela a la carretera, de polietileno de diámetro 200mm.

**. Saneamiento**

Existe una red de saneamiento de hormigón y diámetro 400mm que discurre por la margen Norte de la carretera en el frente de la parcela

**. Alumbrado Público**

Existe una red enterrada de alumbrado público en la margen Norte de la carretera, constituida por dos tubos de polipropileno de diámetro 110mm y luminaria tipo América de 3E.

**. Red de electricidad**

La parcela cuenta con suministro eléctrico en baja tensión

**2. Modificación Puntual nº2.**

**. Ámbito constituido por las parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar**

La calzada de la carretera Cuéllar- Arroyo de Cuéllar se encuentra pavimentada y cuenta con aceras a ambos lados, si bien dichas aceras son de pequeñas dimensiones y no cumplen la normativa vigente.

En el frente de la parcela 54703-10, y vinculado a la ejecución de la vivienda que se está realizando sobre la misma (Licencia Municipal de obras concedida mediante Decreto de Alcaldía 597/2015), se ha demolido la edificación que existía con frente a la carretera. No obstante, las obras se encuentran en la actualidad paralizadas por Decreto de Alcaldía nº 417/2016, por lo que no se han completado las obras de urbanización previstas en la licencia en el frente de dicha parcela.

**. Abastecimiento de agua**

Existe una red de abastecimiento en el frente de las parcelas a la carretera Cuéllar- Arroyo de Cuéllar.

**. Saneamiento**

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**

Existe un tendido aéreo de alumbrado público en la margen Norte de la carretera Cuéllar- Arroyo de Cuéllar.

**3. Modificación Puntual nº3.**

**. Ámbito constituido por las parcelas catastrales 55711-04 y 05 de la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar**

La calle Las Vegas ha sido objeto de intervención reciente por parte del Ayuntamiento de Arroyo de Cuéllar y cuenta con calzada y aceras pavimentadas en hormigón, con bordillos del mismo material. Su anchura total es de 4.80m en la embocadura desde la carretera Cuéllar-Arroyo de Cuéllar, y de 6.84m a la altura del quiebro existente entre las parcelas 54703-04 y 05.

Asimismo, cuenta con las siguientes infraestructuras existentes:

**. Abastecimiento de agua**

Existe una red de abastecimiento en el frente de las parcelas a la calle Las Vegas, consistente en conducciones de fibrocemento de diámetro 80mm y/o polietileno de diámetro 110mm.

**. Saneamiento**

Existe una red de saneamiento en la calle las Vegas, de hormigón en el primer tramo y de PVC y diámetro 300mm en la zona Norte.

**. Alumbrado Público**

Existe una red de alumbrado público en la margen izquierda de la calle Las Vegas en el frente de las parcelas, así como un tendido aéreo en la margen norte de la carretera Cuéllar- Arroyo de Cuéllar.

**. Telefonía**

Existe un tendido aéreo de telefonía en el frente de la parcela 04 a la carretera Cuéllar- Arroyo de Cuéllar

**. Red de electricidad**

Las parcelas cuentan con suministro eléctrico en baja tensión.

El trazado de estas infraestructuras se recoge en los planos de información correspondientes.



## V. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

### 1. Modificación Puntual nº1.

#### Ámbito constituido por la parcela catastral 94480-38 de Cuéllar

La parcela 94480-38, con frente a la carretera de Valladolid, se encuentra en la actualidad edificada y cuenta con acceso desde la carretera de Valladolid.

La actividad de tanatorio y servicios complementarios desarrollada actualmente sobre las colindantes parcelas 94480-51 y 52 requiere dar cumplimiento a las previsiones en materia de dotación de reserva de suelo para plazas de aparcamiento vinculadas a dicha actividad para obtener las autorizaciones municipales pertinentes.

Así, la condición especial E38 exige la presentación de un estudio específico sobre la dotación de plazas de aparcamiento necesarias en el interior de la parcela. Para cumplir con la dotación necesaria con la superficie construida que se pretende alcanzar resulta indispensable la incorporación de parte de la parcela 38 citada.

Puesto que dicha parcela 38 está clasificada por las vigentes NUM como suelo urbano consolidado y adscrita a la ordenanza IG. Industrial General, no resultaría posible su vinculación al uso tanatorio por no estar vinculada a la ordenanza EQ. Equipamiento general.

### 2. Modificación Puntual nº2.

#### Ámbito constituido por las parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar

La ordenación contenida en la Modificación Puntual de las NUM de Cuéllar en las parcelas 54703-07, 08, 09 y 10 –Expediente II-2014–, estableció para ellas una nueva alineación a la carretera de Cuéllar a Arroyo de Cuéllar, no coincidente con las edificaciones que en ese momento se encontraban en ese frente y que permitiera la materialización de una acera en las adecuadas condiciones de accesibilidad. Asimismo estableció la delimitación de dos nuevas unidades de urbanización que concretaban las obligaciones urbanísticas derivadas del establecimiento de la nueva alineación y declaró fuera de ordenación las construcciones afectadas por dicho cambio.

Sobre la parcela 54703-10 se ha iniciado la construcción de una vivienda unifamiliar, para la que se obtuvo licencia urbanística mediante Decreto de Alcaldía nº 597/2015, condicionada al cumplimiento, entre otras, de la obligación de ceder al municipio los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes definidos en el expediente PARCE 5/15 que tienen una superficie de 30,80 m<sup>2</sup>.

A tal efecto, se obtiene licencia de parcelación para la segregación para cesión de viario público de la parcela 54703-10 mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 28-10-2015 (Expte. PARCE 5/15), y se formaliza la cesión mediante escritura pública de segregación, cesión gratuita y aceptación a favor del Ayuntamiento, número 545, otorgada ante la notario del Ilustre Colegio de Castilla y León, con residencia en Cuéllar, D<sup>a</sup> Blanca Bachiller Garzo.

En las inspecciones realizadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Cuéllar se comprueba que la alineación formalizada por la nueva edificación no se corresponde con la que se determina en las NUM a través de la actuación aislada de urbanización AA-U-AR5 delimitada sobre la parcela. En concreto, se constata la ocupación de 6,00 metros cuadrados de la parcela de viario público cedida al Ayuntamiento de Cuéllar mediante escritura pública.

La infracción urbanística producida requiere, tal como se señala en el expediente de restauración de la legalidad instruido por el Ayuntamiento de Cuéllar, la restauración del orden urbanístico vulnerado.



### 3. Modificación Puntual nº3.

#### Ámbito constituido por las parcelas catastrales 55711-04 y 05 de la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar

Las vigentes NUM de Cuéllar prevén la ampliación de la calle Las Vegas en el frente de las parcelas 55711-04 y 05, lo que implica la cesión de una parte de su superficie para su destino a viario público.

La parcela 55711-04 se encuentra libre de edificaciones, no así la 05, sobre la que se levanta una edificación tradicional de una planta y de uso agropecuario. La cesión de superficie de viario público implícita en la ordenación contenida en las NUM supone la pérdida de aproximadamente un 25% de la superficie de la parcela 04 y la consideración de la edificación situada sobre la 05 como disconforme por el planeamiento y su sometimiento al régimen regulado por el artículo 186 del RUCyL.

Por otra parte, sobre la parcela 55711-05 se pretende, por parte de la propiedad, el acondicionamiento del edificio existente para vivienda unifamiliar, para lo cual el propietario ha presentado ante el Ayuntamiento de Cuéllar el Proyecto de parcelación (Expediente PARCE 6/15) y el Proyecto básico de acondicionamiento de edificio para vivienda unifamiliar (Expediente OMA 44/15), solicitando licencia de parcelación y licencia urbanística de obra mayor respectivamente.

Es evidente que la situación disconforme con el planeamiento de la edificación existente – por incumplimiento de las alineaciones fijadas en las NUM-, implica la imposibilidad de la concesión de las licencias solicitadas.

El mantenimiento de la edificación existente y su acondicionamiento como vivienda requeriría recuperar el trazado de la antigua alineación ajustada a la edificación existente, lo que implica la modificación de las NUM en este sentido.

Esta posibilidad ha sido apoyada por el Ayuntamiento de Arroyo de Cuéllar al acordar como interés público la modificación puntual de las NUM de Cuéllar en lo relativo a la nueva alineación de las parcelas catastrales 55711-04 y 05, tal como se ha expuesto en los antecedentes de este documento.



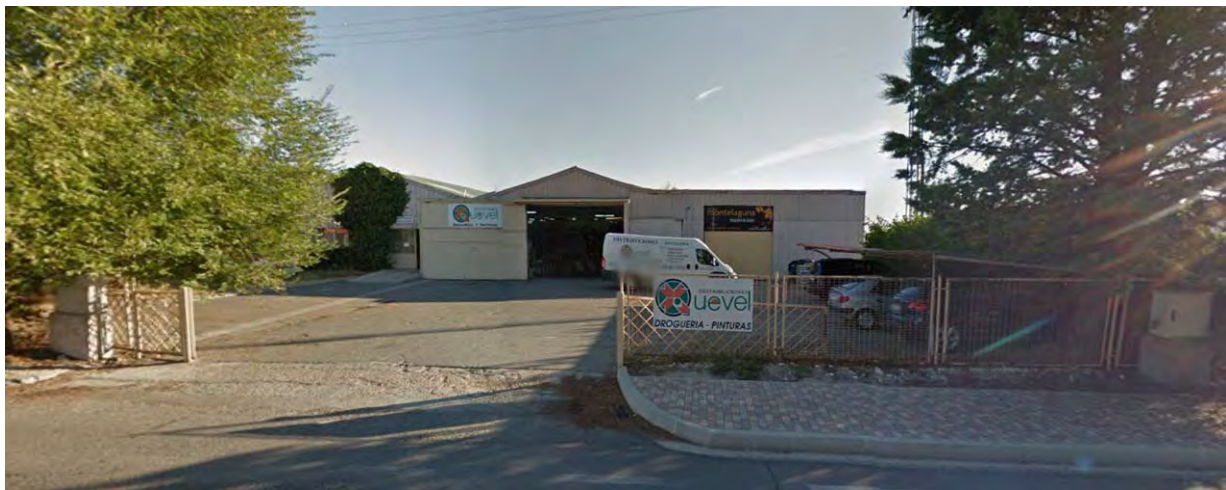
## ANEJOS A LA MEMORIA INFORMATIVA



## ANEJO 1. Documentación fotográfica



### 1. Modificación Puntual nº1. Ámbito constituido por la parcela catastral 94480-38 de Cuéllar



2. Modificación Puntual nº2. Ámbito constituido por las parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar



ESTUDIO DE DETALLE DE LOS SIGUIENTES ÁMBITOS DE SUELO URBANO: PARCELA CATASTRAL 94480- 38 DE CUÉLLAR; PARCELAS 54703-07, 08, 09 y 10 DE LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE ARROYO DE CUÉLLAR; Y PARCELAS 55711-04 Y 05 DE LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE ARROYO DE CUÉLLAR. CUÉLLAR (SEGOVIA).

### 3. Modificación Puntual nº3.

Ámbito constituido por las parcelas catastrales 55711-04 y 05 de la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar





## ANEJO 2. Documentación catastral de las parcelas afectadas

## 1. Modificación Puntual nº1. Ámbito constituido por la parcela catastral 94480-38 de Cuéllar

		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	
GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA	
		DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> <b>9448038UL8894N0001ZT</b>			
<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>			
LOCALIZACIÓN			
CR VALLADOLID 28[D]			
40200 CUELLAR [SEGOVIA]			
USO PRINCIPAL		AÑO CONSTRUCCIÓN	
Industrial		1970	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	
100,000000		411	
<b>PARCELA CATASTRAL</b>			
SITUACIÓN			
CR VALLADOLID 28[D]			
CUELLAR [SEGOVIA]			
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )		SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m <sup>2</sup> ) TIPO DE FINCA	
411		4.707 Parcela construida sin división horizontal	

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

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.

389,400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Lunes, 9 de Enero de 2017

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliano y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**9448051UL8894N0001GT**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
**CL CAMINO CEMENTERIO 15[X]  
40200 CUELLAR [SEGOVIA]**

USO PRINCIPAL: **Ocio,Hostelería**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **2010**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **820**

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
**CL CAMINO CEMENTERIO 15[X]  
CUELLAR [SEGOVIA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **820**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: **1.935**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
OTROS USOS	E	00	01	432
APARCAMIENTO	E	00	02	115
ALMACEN	E	00	03	23
ALMACEN	E	00	04	22
OFICINA	E	00	05	83
OCIO HOSTEL.	E	00	06	145

INFORMACIÓN GRÁFICA      E: 1/600

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.

Lunes , 9 de Enero de 2017

389,440      Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 --- Límite de Manzana  
 --- Límite de Parcela  
 --- Límite de Construcciones  
 --- Mobiliario y aceras  
 --- Límite zona verde  
 --- Hidrografía

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**9448052UL8894N0001QT**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
**CL CAMINO CEMENTERIO 15[Y] Suelo  
40200 CUELLAR [SEGOVIA]**

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **--**

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
**CL CAMINO CEMENTERIO 15[Y]  
CUELLAR [SEGOVIA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **0**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: **848**      TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

INFORMACIÓN GRÁFICA      E: 1/600

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.

Lunes , 9 de Enero de 2017

389,420      Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 --- Límite de Manzana  
 --- Límite de Parcela  
 --- Límite de Construcciones  
 --- Mobiliario y aceras  
 --- Límite zona verde  
 --- Hidrografía

ESTUDIO DE DETALLE DE LOS SIGUIENTES ÁMBITOS DE SUELO URBANO: PARCELA CATASTRAL 94480- 38 DE CUÉLLAR; PARCELAS 54703-07, 08, 09 y 10 DE LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE ARROYO DE CUÉLLAR; Y PARCELAS 55711-04 Y 05 DE LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE ARROYO DE CUÉLLAR. CUÉLLAR (SEGOVIA).

2. Modificación Puntual nº2. Ámbito constituido por las parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**5470308UL8757S0001KB**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CR CUÉLLAR-ARROYO DE CUÉLLAR 7  
40215 CUÉLLAR [SEGOVIA]

USO PRINCIPAL: **Industrial**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1900**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **21**

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
CR CUÉLLAR-ARROYO DE CUÉLLAR 7  
CUÉLLAR [SEGOVIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **21**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **21**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/347.5

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.

Lunes, 9 de Enero de 2017

385,400      Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobilario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**5470307UL8757S0001OB**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CR CUÉLLAR-ARROYO DE CUÉLLAR 9  
40215 CUÉLLAR [SEGOVIA]

USO PRINCIPAL: **Residencial**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1900**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **198**

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
CR CUÉLLAR-ARROYO DE CUÉLLAR 9  
CUÉLLAR [SEGOVIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **198**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **301**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	99
VIVIENDA	1	01	01	99

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

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.

Lunes, 9 de Enero de 2017

385,400      Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobilario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

ESTUDIO DE DETALLE DE LOS SIGUIENTES ÁMBITOS DE SUELO URBANO: PARCELA CATASTRAL 94480- 38 DE CUÉLLAR; PARCELAS 54703-07, 08, 09 y 10 DE LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE ARROYO DE CUÉLLAR; Y PARCELAS 55711-04 Y 05 DE LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE ARROYO DE CUÉLLAR. CUÉLLAR (SEGOVIA).

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**5470309UL875S0001RB**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
**CR CUELLAR-ARROYO DE CUELLAR 5**  
**40215 CUELLAR [SEGOVIA]**

USO PRINCIPAL: **Industrial**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1900**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **27**

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
**CR CUELLAR-ARROYO DE CUELLAR 5**  
**CUELLAR [SEGOVIA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **27**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): **27**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/376.524993896484

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.

Lunes , 9 de Enero de 2017

385,400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
— Límite de Manzana  
— Límite de Parcela  
— Límite de Construcciones  
— Mobiliario y aceras  
— Límite zona verde  
— Hidrografía

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**5470310UL875S0001OB**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
**CR CUELLAR-ARROYO DE CUELLAR 3**  
**40215 CUELLAR [SEGOVIA]**

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1920**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **226**

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
**CR CUELLAR-ARROYO DE CUELLAR 3**  
**CUELLAR [SEGOVIA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **226**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): **578**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

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.

Lunes , 9 de Enero de 2017

385,400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
— Límite de Manzana  
— Límite de Parcela  
— Límite de Construcciones  
— Mobiliario y aceras  
— Límite zona verde  
— Hidrografía

ESTUDIO DE DETALLE DE LOS SIGUIENTES ÁMBITOS DE SUELO URBANO: PARCELA CATASTRAL 94480- 38 DE CUÉLLAR; PARCELAS 54703-07, 08, 09 y 10 DE LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE ARROYO DE CUÉLLAR; Y PARCELAS 55711-04 Y 05 DE LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE ARROYO DE CUÉLLAR. CUÉLLAR (SEGOVIA).



3. Modificación Puntual nº3.

Ámbito constituido por las parcelas catastrales 55711-04 y 05 de la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**5571104UL8767S0001JB**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**CR CUÉLLAR-ARROYO DE CUÉLLAR 15 Suelo**  
**40215 CUÉLLAR [SEGOVIA]**

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **--**

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
**CR CUÉLLAR-ARROYO DE CUÉLLAR 15**  
**CUÉLLAR [SEGOVIA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **0**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: **144**      TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

E: 1/600

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

385,440 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 --- Límite de Manzana  
 --- Límite de Parcela  
 --- Límite de Construcciones  
 --- Mobiliano y accesos  
 --- Límite zona verde  
 --- Hidrografía

Jueves , 12 de Enero de 2017

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**5571105UL8767S0001EB**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**CL VEGAS-ARROYO DE CUÉLLAR 3[D]**  
**40200 CUÉLLAR [SEGOVIA]**

USO PRINCIPAL: **Industrial**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1970**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **376**

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
**CL VEGAS-ARROYO DE CUÉLLAR 3[D]**  
**CUÉLLAR [SEGOVIA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **376**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: **572**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

E: 1/600

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

385,400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 --- Límite de Manzana  
 --- Límite de Parcela  
 --- Límite de Construcciones  
 --- Mobiliano y accesos  
 --- Límite zona verde  
 --- Hidrografía

Lunes , 9 de Enero de 2017

ESTUDIO DE DETALLE DE LOS SIGUIENTES ÁMBITOS DE SUELO URBANO: PARCELA CATASTRAL 94480- 38 DE CUÉLLAR; PARCELAS 54703-07, 08, 09 y 10 DE LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE ARROYO DE CUÉLLAR; Y PARCELAS 55711-04 Y 05 DE LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE ARROYO DE CUÉLLAR. CUÉLLAR (SEGOVIA).



### ANEJO 3. Documentación en relación con la Modificación Puntual nº1 Acuerdo compraventa



En Cuéllar, a dieciocho de febrero de dos mil trece.

REUNIDOS:

De una parte,

D. JOSE A. DE LAS HERAS POZA, con D.N.I. 3.440.212-X, en representación de D<sup>a</sup>. RAQUEL POZA SENOVILLA, con domicilio a estos efectos, en Cuellar, C/ San Pedro nº 2, 2º.

Y de otra,

D. OSCAR DE LA FUENE ALVAREZ, con D.N.I. 03.446.674-D, en representación de AGENCIA FUNERARIA SANTA TERESA, S.L., con domicilio a estos efectos, en Segovia, C/ Tercios Segovianos s/n,

INTERVIENEN:

D. JOSE ANTONIO DE LAS HERAS POZA, en nombre y representación de D<sup>a</sup>. RAQUEL POZA SENOVILLA, con D.N.I. 3.285.152-Q y domicilio en Cuellar, calle Los Hornos 14, según apoderamiento número 853, de fecha tres de junio de mil novecientos noventa y seis, del notario D. Jesús Sexmero Cuadrado.

Don OSCAR DE LA FUENTE ALVAREZ, en nombre y representación de AGENCIA FUNERARIA SANTA TERESA, S.L., con CIF número B-40131757, y domicilio en Segovia, calle Tercios Segovianos, s/n, e inscrita en el Registro Mercantil de Segovia.

Y, encontrándose todas las partes en el concepto en que intervienen en el pleno ejercicio de los derechos civiles para contratar y formalizar el presente documento de CONTRATO DE COMPRA-VENTA DEL TERRENO QUE DESPUES SE INDICARA, según se afirman y ratifican recíprocamente,

EXPONEN:

I.- Que D<sup>a</sup> RAQUEL POZA SENOVILLA es dueña del pleno dominio de la siguiente finca urbana sita en el casco de Cuéllar (Segovia):

1.- DESCRIPCIÓN.

Parcela de terreno en la Carretera de Valladolid, número 24. Ocupa una superficie de cuatro mil setecientos noventa y tres metros y veintidós decímetros cuadrados (4.793,22 m<sup>2</sup>). Linda: Norte, parcela catastral 94480/52 ; Sur, Carretera de Valladolid y parcelas catastrales 94480/39 y 40; Este, parcela catastral 94480/23; y Oeste, calle de nueva apertura, parcelas catastrales 94480/53, 39 y 40.

En el interior de esta finca existe una nave de superficie cuatrocientos diecisiete metros y cuarenta y ocho decímetros cuadrados (417,48 m<sup>2</sup>).

Está clasificada según las Normas Urbanísticas Municipales del Término de Cuéllar como suelo urbano consolidado y adscrita a la ordenanza IG (Industrial

General), estando obligada a sufragar la introducción de infraestructuras urbanas que se deriven del acuerdo municipal que se adopte.

#### TÍTULO.

Escritura pública de segregación de fincas otorgada por D<sup>a</sup> Raquel Poza Senovilla ante el Notario de Cuéllar, número 573 de su protocolo, de 10 de marzo de 2000.

#### INFORMACIÓN CATASTRAL.

Según consta en la certificación catastral de fecha 10 de enero de 2013, la parcela posee el número de referencia catastral 9448038UL8894N0001ZT y una superficie de 4.850 m<sup>2</sup> de suelo, figurando a nombre de D<sup>a</sup> Raquel Poza Senovilla.

#### INFORMACIÓN REGISTRAL.

La parcela está inscrita en el Registro de la Propiedad de Cuéllar al tomo 1732, libro 207, folio 9, finca 26757, inscripción 1<sup>a</sup>.

#### CARGAS Y LIMITACIONES.

Manifiesta la parte transmitente que la finca descrita se encuentra libre de cargas, gravámenes y limitaciones.

Se adjunta al presente documento plano de la parcela como anexo I.

II.- Que la mercantil AGENCIA FUNERARIA SANTA TERESA, S.L. es dueña del pleno dominio de la siguiente finca urbana sita en el casco de Cuéllar (Segovia):

#### 2.- DESCRIPCIÓN.

Parcela de terreno en la calle Camino del Cementerio, número 15, derivada de la agrupación de las parcelas resultantes UE 9-5 y UE 9-6 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 9 y de la modificación incorporada en las Normas Urbanísticas Municipales. Ocupa una superficie de dos mil seiscientos treinta y dos metros y diez decímetros cuadrados (2.632,10 m<sup>2</sup>). Linda: Norte, calle Camino del Cementerio; Sur, parcelas catastrales 94480/38y 23; Este, parcela catastral 94480/09; y Oeste, calle de nueva apertura.

En el interior de esta parcela se encuentran las instalaciones de Tanatorio promovidas por la mercantil citada y que alcanzan una superficie construida de 916 m<sup>2</sup>.

Está clasificada según las Normas Urbanísticas Municipales del Término de Cuéllar como suelo urbano consolidado y adscrita a la ordenanza EG (Equipamiento General).

#### TÍTULO.

#### INFORMACIÓN CATASTRAL.

Según consta en la certificación catastral de fecha 10 de enero de 2013, la parcela posee los números de referencia catastral 9448051UL8894N0001GT y 9448052UL8894N0001QT, figurando ambas a nombre de Agencia Funeraria Santa Teresa, S.L.

**INFORMACIÓN REGISTRAL.**

**CARGAS Y LIMITACIONES.-** Manifiesta la parte adquirente que, según consta en el Proyecto de Reparcelación aprobado, la parcela descrita se encuentra afecta al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la reparcelación de la unidad de ejecución número 9.

Se adjunta al presente documento plano de la parcela como anexo II.

III.- Que con el objeto de proceder a su enajenación a AGENCIA FUNERARIA SANTA TERESA, S.L. para su agregación a la parcela descrita bajo el número 2 a fin de dotarla de la reserva de suelo para plazas de aparcamiento en el interior reflejada en el Proyecto de Ejecución de Tanatorio autorizado sobre la misma por el Ayuntamiento de Cuéllar, D<sup>a</sup> Raquel Poza Senovilla SEGREGA DE LA FINCA DESCRITA BAJO EL NÚMERO 1, la siguiente:

**A.- DESCRIPCIÓN.**

Parcela de doscientos metros cuadrados ( 200,00 m2). Linda: norte, parcela catastral 94480/52 a la que se pretende agregar; sur, parcela catastral 94480/38 de la que se segrega; este, parcela catastral 94480/23; y oeste, calle de nueva apertura.

**RESTO DE FINCA MATRIZ:** Practicada la precedente segregación la finca matriz queda con la siguiente descripción:

Parcela de terreno en la Carretera de Valladolid, número 24. Ocupa una superficie de cuatro mil quinientos noventa y tres metros y veintidós decímetros cuadrados (4.593,22 m2). Linda: Norte, parcelas segregada; Sur, Carretera de Valladolid y parcelas catastrales 94480/39 y 40; Este, parcela catastral 94480/23; y Oeste, calle de nueva apertura y, parcelas catastrales 94480/53, 39 y 40.

En el interior de esta finca existe una nave de superficie cuatrocientos diecisiete metros y cuarenta y ocho decímetros cuadrados (417,48 m2).

Se adjunta al presente documento plano de las parcelas resultantes como Anexo III.

Expuesto cuanto antecede, los reunidos, según intervienen, ACUERDAN:

**PRIMERO.-** D<sup>a</sup> Raquel Poza Senovilla SE RATIFICA en la segregación efectuada en el expositivo III de este documento, y VENDE Y TRANSMITE a AGENCIA FUNERARIA SANTA TERESA, S.L., que COMPRA Y ADQUIERE el pleno dominio de la finca segregada descrita bajo la letra A) para agregarla a la parcela colindante de la que es titular descrita bajo el número 2 con el fin de dar cumplimiento a las previsiones en materia de dotación de reserva de suelo para plazas de aparcamiento en el interior contenidas en el Proyecto de Ejecución de Tanatorio y obtener las pertinentes autorizaciones municipales.

**SEGUNDO.-** El precio de la presente compraventa se pacta en la cantidad de doce mil euros (12.000,00 euros), que se abonaran a la vendedora de la siguiente manera. A la firma del presente contrato se la entregan cuatro mil ochocientos veinte euros (4.820,00 euros) y el resto, esto es siete mil ciento ochenta euros (7.180,00 euros) al elevar a público el presente contrato.

En el caso de que la parte vendedora, decidiera no elevar a público el presente contrato, la vendedora abonará a la compradora el triple de la cantidad entregada a la firma del presente contrato, esto es catorce mil cuatrocientos sesenta euros (14.460,00 euros).

TERCERO.- AGREGACIÓN. Una vez dueña la mercantil AGENCIA FUNERARIA SANTA TERESA, S.L. de ambas fincas, por ser colindantes y con el fin expresado en el acuerdo PRIMERO, por medio de su legítimo representante, AGREGA la finca segregada descrita bajo la letra A) a la finca descrita bajo el número 2, cuya nueva descripción es la siguiente:

#### B.- DESCRIPCIÓN

Parcela de terreno en la calle Camino del Cementerio, número 15, derivada de la agrupación de las parcelas resultantes UE 9-5 y UE 9-6 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 9, de la modificación incorporada en las Normas Urbanísticas Municipales y de la agregación de 200 m<sup>2</sup>. Ocupa una superficie de dos mil ochocientos treinta y dos metros y diez decímetros cuadrados (2.832,10 m<sup>2</sup>). Linda: Norte, calle Camino del Cementerio; Sur, parcelas catastrales 94480/38 y 23; Este, parcela catastral 94480/09; y Oeste, calle de nueva apertura.

En el interior de esta parcela se encuentran las instalaciones de Tanatorio promovidas por la mercantil citada y que alcanzan una superficie construida de 916 m<sup>2</sup>,

Se adjunta al presente documento plano de la parcela agregada como Anexo IV.

OTRAS CLÁUSULAS: Una vez alcance vigencia la modificación de las actuales Normas Urbanísticas Municipales que posibilite el cambio de calificación de la parcela segregada descrita bajo la letra A) de Industrial General a Equipamiento General, las partes se comprometen a solicitar del Ayuntamiento de Cuéllar la correspondiente licencia de parcelación para la segregación y simultánea agregación descritas y efectuadas en este documento. Asimismo, una vez obtenida la preceptiva licencia municipal de parcelación, se obligan, a petición de cualquiera de las partes, a elevar a escritura pública los actos jurídicos contenidos en este documento.



#### ANEJO 4. Documentación en relación con la Modificación Puntual nº2

Informe técnico

Decreto 132/2017 de 27-02-2017

Decreto 405/2017 de 05-06-2017



AYUNTAMIENTO DE CUÉLLAR  
Oficina Técnica Municipal de Urbanismo, Obras y Servicios

Gonzalo Bobillo de Lamo (1 de 1)  
ARQUITECTO ASESOR  
HASH: 64309647,6260310-44219378624992

GONZALO BOBILLO DE LAMO, ARQUITECTO ASESOR DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE CUÉLLAR,

INFORMA:

Que en relación con el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística sobre los actos de edificación y uso del suelo en ejecución consistentes en la construcción de una vivienda unifamiliar en C/ Carretera de Cuéllar, nº3, de Arroyo de Cuéllar ( parcela de referencia catastral 5470310UL8757S0001OB), iniciado mediante Decreto de Alcaldía nº 0132, de fecha 27 de febrero de 2017, se deben hacer constar las siguientes consideraciones:

1ª El presente informe se relaciona con el emitido por esta Oficina Técnica Municipal de fecha 28 de noviembre de 2016 donde se expresaba lo siguiente:

*"...1.- Que el presente informe se relaciona con los emitidos por esta Oficina Técnica Municipal de fechas 7 de julio, 2 de agosto y 3 de agosto del presente año.*

*2.- Que el proyecto básico y de ejecución de vivienda unifamiliar y garaje, incluyendo demolición de edificación existente, sito en Carretera de Cuéllar nº 3, de Arroyo de Cuéllar, redactado por la arquitecta Pilar Pesquera García y promovido por Ismael Muñoz Alonso, obtuvo licencia urbanística mediante Decreto de Alcaldía nº 597/2015, de 9 de noviembre, condicionado al cumplimiento de, entre otras, las siguientes prescripciones:*

- El propietario deberá costear las obras de urbanización necesarias para completar o rehabilitar los servicios urbanos, incluida la conexión con las redes municipales, y para regularizar o rehabilitar las vías públicas existentes, conforme a las alineaciones fijadas en el planeamiento urbanístico.
- El propietario deberá ceder gratuitamente al municipio los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico para delimitar la propiedad privada del dominio público. Dichos terrenos se encuentran definidos en el expediente PARCE 5/15 y tienen una superficie de 30,80 m2.

*3.- Que una vez girada visita de inspección a las obras de referencia, se ha comprobado que la alineación formalizada no se corresponde con la que se determina en el planeamiento urbanístico vigente –a través de la actuación aislada de urbanización AA-U-AR5 de las NUM de Cuéllar- para el proyecto de referencia. Así, se ha podido constatar la ocupación de 6,00 metros cuadrados de la parcela de viario público cedida al Ayuntamiento de Cuéllar mediante escritura de segregación, cesión gratuita y aceptación de cesión a favor del Ayuntamiento, número quinientos cuarenta y cinco, otorgada ante la notario del Ilustre Colegio de Castilla y León, con residencia en Cuéllar, Blanca Bachiller Garzo.*

*Se adjunta plano acotado del área ocupada..."*

2ª Con fecha 7 de marzo de 2017 ( RE 1277 de 14 de marzo de 2017), se presenta escrito suscrito por Dª Pilar Pesquera García, arquitecta directora de la obra, y D. Ángel Montalvillo Arenal, arquitecto técnico director de ejecución de la obra, en el que solicitaban que se considerara como atenuante el grado de dificultad técnica para restaurar la legalidad y que se tuviera en cuenta que con la situación al día de la fecha se garantizan "... las adecuadas condiciones de seguridad para los peatones y las condiciones de accesibilidad exigidas por la legislación..." El escrito culmina solicitando "...que se considere escaso el daño producido y se pueda resolver mediante Modificación de las Actuaciones Aisladas AA-U-AR5 y AA-U-AR6 adaptándolas a la alineación ejecutada en la actualidad..."

Plaza Mayor, 1 - 40200 Cuéllar (Segovia) - Teléfono: 921 14 00 14 - Fax: 921 14 20 76 - E-mail: oficina\_tecnica@aytoCuellar.es - www.aytoCuellar.es



Cod. Verificación: 39FEP1DDrESR4R3N5N4UICQ3AT1 Verificación: <http://suelo.aytoCuellar.es>  
DocuSign: Firmado electrónicamente desde la Plataforma eScribo Globalis | Página 1 de 2





3ª Con fecha 22 de marzo de 2017 ( RE 1563 de 30 de marzo de 2017), se presenta escrito por parte de D. Ismael Muñoz Alonso en calidad de promotor de la obra en el que manifestaba el desconocimiento de los hechos acaecidos.

4ª En relación a la tipificación de la infracción urbanística hay que señalar que, si bien los referidos actos de edificación y uso del suelo en curso de ejecución suponen una vulneración de lo establecido en el planeamiento urbanístico en materia de uso del suelo y situación de la construcción y pudieran ser constitutivos de la infracción urbanística tipificada como muy grave en el artículo 348.2.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la realidad de los hechos sugiere un daño escaso y un riesgo contenido, lo que implicaría – al amparo artículo 348.3.c en relación con el 348.4 del citado Reglamento- su consideración como leve. Efectivamente, tal y como se desprende de la inspección visual realizada, se puede afirmar que las condiciones de seguridad del ámbito peatonal en relación con la carretera se mantienen, pudiéndose formalizar una acera accesible y una mínima franja de terreno antes de la línea blanca.

Por último, se debe señalar que la restauración del orden urbanístico vulnerado a través de la demolición resultaría, a juicio de quien suscribe, desproporcionada, siendo viable técnicamente la redacción de un Estudio de Detalle del ámbito de referencia que contenga la modificación de las alineaciones de Actuaciones Aisladas AA-U-AR5 y AA-U-AR6.

EL ARQUITECTO ASESOR MUNICIPAL

FDO. Gonzalo Bobillo de Lamo  
(documento firmado electrónicamente)





AYUNTAMIENTO DE CUÉLLAR

DECRETO

DON JESUS GARCIA PASTOR, ALCALDE PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE CUÉLLAR (SEGOVIA).-

Visto el expediente de protección de la legalidad urbanística que se tramita por este Ayuntamiento en relación con los actos de uso del suelo consistentes en la ejecución de una vivienda unifamiliar en C/ Carretera de Cuéllar, nº 3, de Arroyo de Cuéllar (parcela de referencia catastral 5470310UL8757S0001OB), del que resulta lo siguiente:

1º Mediante Decreto de Alcaldía nº 597/2015, de 9 de noviembre, se resolvió conceder a D. Ismael Muñoz Alonso licencia urbanística para la ejecución de vivienda unifamiliar en C/ Carretera de Cuéllar, nº 3, de Arroyo de Cuéllar (referencia catastral 5470310UL8757S0001OB), con arreglo al proyecto básico y de ejecución redactado por la Arquitecto D. Pilar Pesquera García y visado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, Demarcación de Segovia, con fecha 22 de junio de 2015, y la documentación complementaria presentada con fecha 18 de septiembre de 2015 (RE nº 5944), con las condiciones que en dicha resolución se indican.

2º Los citados actos de edificación y uso del suelo amparados por licencia urbanística están en ejecución y no se ajustan a la licencia urbanística otorgada ya que no respetan la alineación señalada por el planeamiento general vigente y ocupan terrenos de dominio público municipal exteriores a dicha alineación destinados a viario. La superficie exterior a la alineación destinada a viario público ocupada por la edificación es de 6,00 m2, según consta en el informe emitido por la Oficina Técnica Municipal con fecha 28 de noviembre de 2016, y su descripción figura en el plano acotado del área ocupada que se adjunta con dicho informe.

3º Los actos de uso del suelo están en curso de ejecución y resultan incompatibles con el planeamiento urbanístico ya que vulneran la alineación fijada en dicho planeamiento, ocupando la edificación terrenos destinados a viario público.

4º Los presuntos responsables de los actos son D. Ismael Muñoz Alonso, en cuanto promotor de los mismos, Dª Pilar Pesquera García (Arquitecta) y D. Ángel Montalvillo Arrenal (Arquitecto Técnico) en cuanto técnicos directores de las obras, y la mercantil Daniel Herrero, S.L., en cuanto constructor.

En razón a los antecedentes expuestos, los referidos actos de edificación y uso del suelo en curso de ejecución suponen una vulneración de lo establecido en el planeamiento urbanístico en materia de uso del suelo y situación de la construcción y pueden ser constitutivos de la infracción urbanística tipificada como muy grave en el artículo art. 348.2.b en relación con el art. 348.3.c del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado, en cuyo caso estaríamos ante una infracción urbanística tipificada como leve de acuerdo con lo establecido en el art. 348.4 del citado Reglamento, y resultaría de aplicación lo dispuesto en los artículos 114 y 118 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, desarrollados por el artículo 342 de su Reglamento, al tratarse de un acto de uso del suelo en ejecución que no se ajusta a la licencia urbanística otorgada.

Jesús García Pastor (1 de 2)  
Alcalde  
Firma: 27/02/2017  
HASH: 5812351367201130e0b0b076bb04980

Segismundo Estebananz Volesco (2 de 2)  
Secretario  
Firma: 27/02/2017  
HASH: 027782011866820293774ed830a

DECRETO  
Número: 2017-0132 Fecha: 27/02/2017  
Cód. Verificación: ARP4E5X24R2J7TE5EYEMKZKAT5Q. Verificación: <https://cuellar.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente a través de la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 2



En virtud de los hechos y fundamentos de derecho expuestos, y al amparo de lo dispuesto en el artículo 111 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en los artículos 336, 341 y 342 de su Reglamento, en el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y demás preceptos concordantes de aplicación, por medio del presente

**HE RESUELTO:**

**PRIMERO.-** Iniciar procedimiento de restauración de la legalidad urbanística por actos de edificación y uso del suelo en ejecución que no se ajustan a la licencia urbanística otorgada, consistentes en la construcción de una vivienda unifamiliar en C/ Carretera de Cuéllar, nº 3, de Arroyo de Cuéllar (parcela de referencia catastral 5470310UL8757S0001OB) sin ajustarse a la alineación señalada por el planeamiento general vigente y ocupando 6,00 m2 de terreno de dominio público municipal exteriores a dicha alineación destinados a viario.

**SEGUNDO.-** Requerir al promotor para que ajuste los actos de uso del suelo a las condiciones establecidas en la licencia urbanística en el plazo de tres meses, contado a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación de la presente resolución.

**TERCERO.-** Comunicar la iniciación de este procedimiento de restauración de la legalidad urbanística al Registro de la Propiedad para su publicidad y la práctica de los asientos que correspondan, de conformidad con lo establecido en el artículo 120.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

**CUARTO.-** Notificar la presente resolución al promotor, al constructor y a los técnicos directores de las obras, así como a cualesquiera otros interesados en el procedimiento.

**QUINTO.-** La presente resolución constituye un acto trámite y como tal no procede la interposición de recursos contra la misma.

No obstante, contra las resoluciones y los actos de trámite que decidan, directa o indirectamente, el fondo del asunto, determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento, produzcan indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, de conformidad con el art. 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, se podrá interponer el recurso potestativo de reposición que cabrá fundar en cualquiera de los motivos de nulidad y anulabilidad previstos en los artículos 47 y 48 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. El plazo para interponer recurso potestativo de reposición será de un mes; el plazo máximo para dictar y notificar la Resolución será de un mes, desde su interposición (artículo 124 de la Ley 39/2015). Asimismo, podrá impugnarse directamente ante el juzgado de lo Contencioso-Administrativo, sito en Segovia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la notificación del acto (artº 46 de la Ley 29/98 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa).

**DECRETO**  
Número: 2017-0132 Fecha: 27/02/2017



Cód. Verificación: ARMEF0W92AFD7E5YFEMK7KAT5Q | Verificación: <http://cajallila.es/validacion.html>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 2



AYUNTAMIENTO DE CUÉLLAR

DECRETO

DON JESUS GARCIA PASTOR, ALCALDE PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE CUÉLLAR (SEGOVIA).-

Mediante Decreto nº 132/2017, de fecha 27 de febrero, esta Alcaldía resolvió iniciar procedimiento de restauración de la legalidad urbanística en relación con las obras en ejecución para la construcción de una vivienda unifamiliar en la C/ Carretera de Cuéllar, nº 3, de Arroyo de Cuéllar, sin ajustarse a las determinaciones de la licencia urbanística municipal concedida por Decreto de Alcaldía nº 597/2015, de 9 de noviembre, al no respetar la alineación señalada por el planeamiento general vigente y ocupar 6,00 m2 de terreno de dominio público municipal exteriores a dicha alineación destinados a viario, y de las que son presuntamente responsables D. Ismael Muñoz Alonso, en cuanto promotor de los actos ejecutados, la empresa constructora Daniel Herrero, S.L., y los Técnicos Directores de las obras Dª. Pilar Pesquera García (Arquitecto) y D. Angel Montalvillo Arenal (Arquitecto Técnico); así como requerir a los responsables para que en el plazo de tres meses, contado a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación de la presente resolución, ajusten las obras a las condiciones de la licencia otorgada.

Durante dicho plazo se han presentado escritos por D. Ismael Muñoz Alonso, (RE nº 1563), Dª. Pilar Pesquera García y D. Angel Montalvillo Arenal (RE nº 1277) (RE nº 1277), en representación de si mismos, y transcurrido el mismo se ha procedido por los Servicios Técnicos Municipales con fecha 5 de junio de 2017 a emitir el correspondiente informe sobre el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística incoado y sobre las alegaciones formuladas por los interesados en los mencionados escritos.

Teniendo en cuenta que de acuerdo con lo establecido en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, instruido el procedimiento se pondrá de manifiesto a los interesados, o, en su caso, a sus representantes, por un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, para que aleguen y presenten los documentos y justificaciones que se estimen pertinentes.

Teniendo en cuenta que lo establecido en los artículos 113 y 118 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, desarrollados por los artículos 342 y 341 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en los que se dispone que transcurrido el plazo concedido a los responsables para ajustar las obras a las condiciones establecidas en la licencia, el órgano municipal competente debe resolver el procedimiento de restauración de la legalidad, previa audiencia de los interesados, todo ello independientemente de las sanciones que se impongan en el procedimiento sancionador.

Jesús García Pastor (1 de 2)  
Alcalde  
Firma: 0506062017  
HASH: 8612361307420133a6f0a0b8076bbe480a

Segismundo Edebaranz Vellaco (2 de 2)  
Secretario  
Fecha Firma: 06/06/2017  
HASH: 8279a01866620293774c038aa

DECRETO  
Número: 2017-0405 Fecha: 05/06/2017



Cód. Validación: 4XP0PMFZAMTXP7J6SHHQJ35T6 | Verificación: <http://sede.ayuntamientocuellar.es/verif>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 2



En virtud de los hechos y fundamentos de derecho expuestos, por medio del presente

**HE RESUELTO:**

**PRIMERO.-** Poner de manifiesto el expediente de restauración de la legalidad urbanística instruido en relación con las obras en ejecución para la construcción de una vivienda unifamiliar en la C/ Carretera de Cuéllar, nº 3, de Arroyo de Cuéllar, sin ajustarse a las determinaciones de la licencia urbanística municipal concedida por Decreto de Alcaldía nº 597/2015, de 9 de noviembre, al no respetar la alineación señalada por el planeamiento general vigente y ocupar 6,00 m2 de terreno de dominio público municipal exteriores a dicha alineación destinados a viario, y conceder audiencia a los interesados por un plazo de quince días contados a partir del siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación de la presente resolución, para que aleguen y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

**SEGUNDO.-** Notificar la presente resolución a los interesados a los efectos oportunos.

**TERCERO.-** La presente resolución constituye un acto trámite y como tal no procede la interposición de recursos contra la misma.

No obstante, contra las resoluciones y los actos de trámite que decidan, directa o indirectamente, el fondo del asunto, determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento, produzcan indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, de conformidad con el art. 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, se podrá interponer el recurso potestativo de reposición que cabrá fundar en cualquiera de los motivos de nulidad y anulabilidad previstos en los artículos 47 y 48 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. El plazo para interponer recurso potestativo de reposición será de un mes; el plazo máximo para dictar y notificar la Resolución será de un mes, desde su interposición (artículo 124 de la Ley 39/2015). Asimismo, podrá impugnarse directamente ante el juzgado de lo Contencioso-Administrativo, sito en Segovia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la notificación del acto (artº 46 de la Ley 29/98 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa).

**DECRETO**  
 Número: 2017-0405      Fecha: 05/06/2017  
  

 Cód. Verificación: AXPCPMEZAMTXE77J69HHQJSSYG | Verificación: <http://cuellar.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 2



**ANEJO 5. Documentación en relación con la Modificación Puntual nº3**  
Certificación Acta Junta Vecinal por la que se declara el interés público de la modificación



E.L.M. ARROYO DE CUÉLLAR  
(SEGOVIA)

**ACUERDO DE LA JUNTA VECINAL DE LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE ARROYO DE CUÉLLAR DE 30 DE MARZO DE 2016**

Doña Ana Isabel Subtil Campo, Secretaria de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar, de la que es Alcalde Pedáneo Don Adrián de la Fuente Sánchez,

**CERTIFICO:** Que La Junta Vecinal de ésta Entidad en sesión extraordinaria, celebrada el día treinta de marzo dos mil dieciséis, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo que a continuación se transcribe en su literalidad,

**TERCERO.-PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE CUÉLLAR POR INTERÉS PÚBLICO, EN LO QUE AFECTA A LA ACTUAL ALINEACIÓN DE LA MANZANA CATASTRAL 55711.**

Visto el expediente de solicitud de D. Anselmo García Herrero y D<sup>a</sup> Marcelina Pinilla García, se somete a la Junta Vecinal de ésta Entidad la propuesta de la modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Cuéllar en lo que afecta a la actual alineación de la manzana catastral 55711 que afecta directamente a las parcelas 05 y 04 de ésta Entidad, considerando los interesados que éste hecho sería de INTERÉS PÚBLICO ya que sería la manera de poder consolidar el entramado urbano de uso residencial en ésta zona de Arroyo de Cuéllar.

El régimen urbanístico de aplicación es el derivado de las Normas Urbanísticas Municipales del Término de Cuéllar, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia con fecha 5 de mayo de 2011 (BOCYL nº 125, de 29 de junio de 2011).

Las parcelas catastrales 55711-05 y 55711-04, están clasificadas por las vigentes NUM de Cuéllar como suelo urbano consolidado e incluidas en el núcleo de Arroyo de Cuéllar. Están adscritas a la ordenanza de referencia "SUNM" (Suelo Urbano de Núcleos Menores, regulada por el capítulo 2 del Título IX del Texto Normativo de las NUM.) uso global "R" (Residencial), uso pormenorizado "RC" (Residencial Colectivo), tipología "C" (Edificación en manzana cerrada): SUNM-RC C.

En las vigentes NUM se ha producido un cambio de alineación en la esquina sureste de la manzana catastral 55711 que ensancha la calle en el inicio de la misma desde la carretera. Este cambio de alineación afecta a las parcelas 05 y 04 dificultando o reduciendo sus posibilidades de aprovechamiento de uso residencial:

**PARCELA 05:** No sería factible el acondicionamiento del edificio existente para uso de vivienda, lo que de otra manera no se conseguiría puesto que se quedaría una nave industrial dentro del tejido urbano residencial.

**PARCELA 04:** El cambio de alineación producido perjudica a ésta parcela porque pierde aproximadamente un 25 por 100 de su superficie, lo que reduce significativamente sus posibilidades de aprovechamiento para uso residencial.

La solicitud de los interesados tiene por objeto la Modificación puntual de las parcelas 55711-05 y 5511-04 con el fin de recuperar el trazado de la alineación antigua.

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 calle está urbanizada de acuerdo a la antigua alineación, es decir, ajustándose a la edificación existente en la parcela 55711-05. Este edificio no se ajusta a la tipología de uso residencial, pero se ha presentado en el Ayuntamiento de Cuéllar Proyecto Básico de Acondicionamiento de edificio existente para uso residencial logrando así consolidar el entramado urbano en esta zona, convirtiendo ese edificio en una vivienda. En el Proyecto Básico se comprueba el buen estado de conservación estructural y que es factible acondicionarlo para cambiar su uso a vivienda unifamiliar sin necesidad de ninguna demolición, ya sea parcial o total de la edificación existente.

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



E.L.M. ARROYO DE CUÉLLAR  
(SEGOVIA)

Es por todo lo expuesto que los interesados solicitan la modificación puntual de las NUM del Ayuntamiento de Cuéllar, afectando a un ámbito concreto, y que atiende al interés público al contribuir a la consolidación del uso residencial en el núcleo urbano de Arroyo de Cuéllar.

Por todo lo anteriormente expuesto, la Junta Vecinal,

**ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Visto el Proyecto Básico de Acondicionamiento de edificio para vivienda unifamiliar en calle Las Vegas nº 3-D de Arroyo de Cuéllar presentado por D. Anselmo García Herrero y redactado por la Arquitecta Dª Pilar Pesquera García y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, Demarcación de Segovia, con fecha 17 de julio 2015.

Visto el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de Cuéllar, en sesión extraordinaria celebrada el 19 de noviembre de 2015 en el que se deniega la licencia urbanística a D. Anselmo García Herrero para el acondicionamiento de edificio para vivienda unifamiliar en calle Las Vegas nº 3-D, de Arroyo de Cuéllar.

Visto el escrito presentado ante el Registro de ésta Entidad con fecha 7 de marzo de 2016 por los interesados D. Anselmo García Herrero y Dª. Marcelina Pinilla García como propietarios de las parcelas catastrales 55711-05 y 55711-04, en el que se solicita la modificación parcial de las NUM del Ayuntamiento de Cuéllar con el fin de recuperar el trazado de la alineación antigua de la calle Las Vegas y así consolidar el uso residencial en ese núcleo urbano de Arroyo de Cuéllar como fin de interés público conforme a lo señalado en el artículo 169.3. b).1º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**SEGUNDO.-** Declarar su conformidad con la propuesta de los interesados y acordar como fin de interés público para la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar la modificación puntual de las NUM de Cuéllar en lo referente a la recuperación de la antigua alineación que afecta a las parcelas catastrales 55711-05 y 04 para su consolidación como uso residencial en ese núcleo urbano conforme a lo establecido en el artículo 169.3.b) 1º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**TERCERO.-** Notificar el presente acuerdo a los solicitantes y dar traslado, junto al escrito de los interesados y el Informe de Dª Pilar Pesquera García, a la Oficina Técnica Municipal del Ayuntamiento de Cuéllar.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde pedáneo, con la advertencia de que no ha sido aprobada todavía el acta y a reserva de los términos en que resulte su aprobación definitiva, en Arroyo de Cuéllar a uno de abril de dos mil dieciséis.

Vº Bº  
EL ALCALDE-PEDÁNEO,



La Secretaria,

AYUNTAMIENTO DE CUÉLLAR

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





## DN. MV. MEMORIA VINCULANTE

### I. OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene una triple vertiente:

#### 1. Modificación Puntual número 1.

##### **Ámbito constituido por la parcela catastral 94480-38 de Cuéllar**

El presente documento propone, en primer lugar, el cambio de calificación urbanística de una parte de la parcela 94480-38, pasando de la ordenanza IG. Industrial General a la EG. Equipamiento General, y su adscripción al uso pormenorizado Colectivo Asistencial, para posibilitar la ampliación del uso de servicios funerarios existente sobre las parcelas 94480-51 y 52 colindantes y sus ampliaciones legales.

Asimismo, se propone la regulación de las condiciones para la implantación del uso propuesto mediante la adscripción de dicha parte de la parcela 38 a la Condición Especial E38 de la normativa, en la que además se incorpora la obligación de agrupación de todas las parcelas vinculadas a los citados servicios funerarios.

Las modificaciones señaladas suponen el cambio de la delimitación de la AAU-126, para excluir la parte de la parcela 38 adscrita a la nueva calificación propuesta.

Por último, se propone la actualización de la base cartográfica de las NUM, incorporándose a ellas la parcelación contenida en la cartografía catastral oficial en este entorno, sin que esta adaptación suponga modificación de alguna de las determinaciones contenidas en las NUM originales.

#### 2. Modificación Puntual número 2

##### **Ámbito constituido por las parcelas catastrales 54703-07, 08, 09, 10 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar**

El Estudio de Detalle propone, en el marco del expediente de restauración de la legalidad iniciado por el Ayuntamiento de Cuéllar, la modificación de la alineación de las parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar en el frente a la carretera de Cuéllar-Arroyo de Cuéllar, adecuándola a las edificaciones en proceso de construcción sobre la catastral 54703-10, cuya implantación se incluirá en la documentación gráfica de este documento.

Esta modificación se realiza manteniendo la delimitación de las actuaciones aisladas de urbanización sobre dichas parcelas - AAU-AR5 y AAU-AR6 -, y afecta exclusivamente a la alineación mencionada y a la superficie de cesión. Se mantiene la declaración como fuera de ordenación de las antiguas construcciones con frente a la carretera de Cuéllar situadas sobre las parcelas de referencia cuya implantación incumplen también la nueva alineación fijada.

#### 3. Modificación Puntual número 3

##### **Ámbito constituido por las parcelas catastrales 55711-04 y 05 de la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar**

En cuanto a las parcelas catastrales 55711-04 y 05 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar, se incluye en el Estudio de Detalle la modificación de su alineación en el frente a la calle Las Vegas, haciendo que coincida con la edificación existente sobre la parcela 05 y con los límites actuales de ambas parcelas.

De esta forma, y aunque la modificación supone la reducción de anchura del viario con respecto al previsto inicialmente por las NUM, se propone una sección suficiente y adecuada a la densidad de tráfico existente.



## 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. A continuación se justifica la conveniencia de cada una de las Modificaciones Puntuales propuestas:

### 1. Modificación Puntual número 1

#### Ámbito constituido por parte de la parcela catastral 94480-38 de Cuéllar

La conveniencia y la oportunidad de esta modificación puntual se vincula, inexcusablemente, a la necesidad de dar cumplimiento a las previsiones en materia de dotación de reserva de suelo para plazas de aparcamiento de los usos funerarios desarrollados sobre las parcelas 51 y 52 colindantes y sus legales ampliaciones.

El Acuerdo alcanzado entre la sociedad promotora y la propiedad de la parcela 38 para la de compraventa de una parte de la citada parcela de 200m<sup>2</sup> de superficie, en el que se señala de forma expresa el compromiso para solicitar, una vez alcance vigencia la modificación de las NUM, la licencia de parcelación para la segregación y simultánea agregación de las parcelas vinculadas a los servicios funerarios señalados, posibilita la presentación de este documento.

Puesto que se trata de un servicio básico para la comunidad, cuyas condiciones mejorarán en tanto se suplementan los servicios prestados, resulta evidente el interés público de la modificación propuesta.

### 2. Modificación Puntual número 2

#### Ámbito constituido por las parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar

La modificación de la alineación propuesta justifica su conveniencia en la necesidad de regularizar la situación sobrevenida por la inadecuación de la edificación en curso de ejecución sobre la parcela 54702-10 a la alineación incluida en las NUM.

El interés público de la modificación reside en la restauración de la legalidad urbanística vulnerada evitando la actuación desproporcionada que resultaría de la demolición de la Edificación, todo ello en el marco del expediente instruido.

La oportunidad del presente documento se halla en la necesidad y en la urgencia de posibilitar la solución técnica y jurídica más adecuada para la terminación de la ejecución de la vivienda en curso sobre la parcela 10.

### 3. Modificación Puntual número 3

#### Ámbito constituido por las parcelas catastrales 55711-04 y 05 de la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar

La modificación de la alineación propuesta en el presente documento justifica su conveniencia por su vinculación a la solicitud de una operación de rehabilitación de una edificación existente que contribuirá al mantenimiento y la consolidación del tejido residencial en el núcleo, primando de esta forma la implantación de un uso residencial sobre una edificación antes agropecuaria y el mejor aprovechamiento del uso residencial en la manzana frente a la ampliación del viario existente.

Efectivamente, y pese a que la modificación supone una reducción de la anchura de la calle Las Vegas frente a las previsiones iniciales de las NUM, la anchura resultante de la nueva alineación se ajusta a las necesidades detectadas y resulta suficiente para la escasa densidad del tráfico rodado en esa zona.

Por otra parte, la rehabilitación del edificio para uso residencial supondría una menor inversión frente a la ejecución de la obra nueva, lo que se suma a una menor inversión por la urbanización, ya que el viario actual ha sido recientemente pavimentado por el Ayuntamiento de Arroyo de Cuéllar ajustándose a la edificación existente. Por lo tanto, la modificación propuesta supondrá un ahorro económico tanto para el Ayuntamiento de la Entidad Local Menor como para los particulares.

Por último, la Junta Vecinal de Arroyo de Cuéllar en la sesión extraordinaria celebrada el 30 de marzo de 2016, acuerda como **“fin de interés público** para la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar la modificación puntual de las NUM de Cuéllar en lo referente a la recuperación de la antigua alineación que afecta a las parcelas catastrales 55711-05 y 04 para su consolidación como uso residencial en ese núcleo urbano”.

Respecto a la oportunidad, las solicitudes y proyectos presentados por el propietario de la parcela 55711-05 y el Acuerdo de la Junta Vecinal citado representan esta circunstancia.

### 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

Las modificaciones incluidas en el presente Estudio de Detalle no suponen alteración alguna de las determinaciones de ordenación general establecidas por las vigentes NUM de Cuéllar respecto a lo establecido para el suelo urbano consolidado por la legislación urbanística en ninguno de los ámbitos de suelo urbano consolidado a los que afecta.

En este sentido, en relación con la **Modificación Puntual nº1**, la ordenación propuesta no supone modificación de la clasificación como suelo urbano consolidado de la parte de la parcela 94480-38 afectada por el presente documento, puesto que, tal como posteriormente se explicará, no podrá segregarse de su matriz ni agruparse a las parcelas 51 y 52 de la misma manzana, a las que inexcusablemente se vincula y que se encuentran incluidas en la UADI-9, en tanto no haya culminado la gestión urbanística que posibilite la inscripción de las parcelas resultantes en el Registro de la Propiedad.

En cuanto a las **Modificaciones Puntuales nº2 y 3**, afectan a un aspecto muy concreto de la calificación urbanística como resulta ser el cambio de alineación, manteniéndose la clasificación de las parcelas como Suelo Urbano Consolidado del núcleo de Arroyo de Cuéllar.

Por último, señalar que las modificaciones propuestas no afectan a elementos catalogados.

#### 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 el presente Estudio de Detalle afecta a aspectos muy concretos de la ordenación detallada, como resultan ser la calificación urbanística en el caso de la modificación puntual número 1, y el cambio de alineación en el caso de las modificaciones puntuales números 2 y 3.

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

##### 1. Modificación Puntual número 1

##### Ámbito constituido por parte de la parcela catastral 94480-38 de Cuéllar

##### A) Calificación urbanística

Las vigentes NUM de Cuéllar establecen para la totalidad de la parcela 94480-38 su adscripción a la ordenanza IG. Industrial General, regulada por el Capítulo 13 del Título IX de su normativa.

La modificación propuesta supone el cambio de calificación urbanística de una parte de la parcela 94480-38 de superficie 200m<sup>2</sup>, de IG. Industrial General a **EG. Equipamiento General**, cuyos parámetros quedan establecidos por el Capítulo 14 del mismo Título IX de la normativa de las NUM. La morfología de la parte de la parcela que cambia su calificación urbanística es la que se indica en la documentación gráfica.

En este sentido, y puesto que el uso de la parcela se vincula, según el requerimiento de la propiedad, a los servicios funerarios que se desarrollan actualmente sobre las parcelas 51 y 52 de la misma manzana, la vinculación de la parcela a la ordenanza EG. Equipamiento General, viene dada por el Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria de Castilla y León, que señala en su artículo 27.1 que *"... los tanatorios y velatorios, dada su naturaleza de servicios básicos para la comunidad, deben ser considerados como dotaciones urbanísticas, con carácter de equipamientos."*

Asimismo, la modificación incorpora un aspecto más concreto de la calificación urbanística, como resulta ser el uso pormenorizado asignado a la parcela, proponiéndose el **uso Colectivo Asistencial**, regulado por la Sección 12ª del Capítulo 2 del Título VIII de la normativa de las NUM.

Efectivamente, a la luz del citado Decreto 16/2.005, se debe entender que los tanatorios y los velatorios son espacios donde se prestan los servicios funerarios que la sociedad demanda y, por tanto, se vincularían a la definición del artículo 08.115 de la normativa de las NUM, según el cual el uso colectivo asistencial se describe como el destinado a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento de los mismos, tales como hospitales, centros de salud, dispensarios, clínicas, etc. Se incluye, asimismo, dentro de este uso básico, la asistencia de la población más desprotegida, niños, ancianos, disminuidos psíquicos, etc. y el tratamiento de animales.



Por otra parte, y puesto que el cambio de calificación de la parte de la parcela 38 afectada por la modificación se relaciona con los usos funerarios actualmente desarrollados sobre las parcelas colindantes 51, 52, el presente documento incluye también su **adscripción a la Condición Especial E38**, regulada por el artículo 09.168 de la normativa de las NUM, en la que se establecen las condiciones para la implantación del uso al que se pretende adscribir.

Relacionado con lo anterior, y vinculado al necesario desarrollo urbanístico del conjunto, dicha condición especial incluirá la obligación de agrupación de las parcelas señaladas adscritas al uso equipamiento una vez que el Proyecto de Reparcelación alcance la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Esta condición se justifica en base a las circunstancias particulares de las parcelas implicadas en dicha agrupación: por una parte, la diferente clasificación actual de la parcela 38 –suelo urbano consolidado y adscripción a la AAU-126–, frente a las parcelas 51 y 52 – suelo urbano no consolidado e inclusión en la UADI-9–; por otra, las características de la parte a segregarse de la parcela 38 en relación con su superficie, inferior a la parcela mínima en su vinculación actual a la ordenanza IG, y su ubicación, con acceso desde el futuro viario de la UADI-9, hacen inviable la previa segregación de su matriz para su posterior agrupación.

Por último, señalar que la adscripción de la parte señalada de la parcela 38 a la condición especial E38 supondrá la asunción de un índice de edificabilidad 1.00 m<sup>2</sup>C/m<sup>2</sup>S sobre la parcela neta, igual al que se derivaba de la aplicación de la ordenanza IG sobre la misma.

### B) Ámbitos de gestión urbanística

Las NUM de Cuéllar delimitaban sobre las parcelas catastrales 94480-38, 39 y 40 una actuación aislada de urbanización denominada AA-U-126.

El cambio de calificación propuesto supone la modificación de la delimitación de la AAU-126, para excluir la parte de la parcela 38 adscrita a la nueva calificación, y, por tanto, la modificación de su superficie.

## 2. Modificación Puntual número 2

**Ámbito constituido por la parcela catastral 54703-07, 08, 09 y 10 de la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar**

### A) Calificación urbanística

Las vigentes NUM de Cuéllar establecen la adscripción de las parcelas 54703-07, 08, 09 y 10 a la ordenanza de aplicación SUNM. Suelo Urbano Núcleos Menores, calificación que se mantiene en la presente modificación puntual.

### B) Alineación.

Las vigentes NUM establecían una alineación en el frente de las parcelas 54703-07, 08, 09 y 10 a la carretera de Cuéllar- Arroyo de Cuéllar que se construía en prolongación de la alineación proveniente de la parcela 96.

La modificación propuesta establece una nueva alineación en el frente de estas parcelas a la citada carretera, coincidente en el frente de la parcela 38 con el cerramiento y la nueva edificación en proceso de construcción sobre ella, y en el frente de las parcelas 07, 08 y 09 con la resultante de unir el extremo de la anterior con el vértice de la alineación inicial de la parcela 08.

De esta forma, resultaría una superficie total de cesión para viario público de 41,15 m<sup>2</sup> de suelo, de los cuales

**AA-U-AR5: 24,80 m<sup>2</sup> de vial**

Superficie cesión parcela 10= 24,80 m<sup>2</sup> de suelo

**AA-U-AR6: 16,35 m<sup>2</sup> de vial**

Superficie cesión parcela 07= 3,85 m<sup>2</sup> de suelo

Superficie cesión parcela 08= 6,20 m<sup>2</sup> de suelo

Superficie cesión parcela 09= 6,30 m<sup>2</sup> de suelo

En este sentido, se debe hacer constar que, si bien la alteración propuesta supone una disminución de la superficie de acera con respecto a la ordenación anteriormente establecida por la Modificación II-2014 de las NUM de Cuéllar, esta variación sigue suponiendo **una ampliación de la zona del dominio público efectivo de la carretera con respecto a la situación inicial** previa a dicha modificación puntual, puesto que la superficie de acera se incrementa en 41,15 m<sup>2</sup> de superficie.



### C) Ámbitos de gestión urbanística

Las NUM delimitan dos actuaciones aisladas de urbanización para la regulación de las obligaciones urbanísticas prescritas por el artículo 41 del RUCyL sobre las parcelas de referencia, AAU-AR5 sobre la parcela 54703-10 y AAU-AR6 sobre las parcelas 54703-07, 08 y 09 – deber de urbanización y deber de cesión–.

La modificación propuesta no varía la delimitación de estas actuaciones, si bien el cambio de alineación propuesta supone la alteración de algunos de los parámetros regulados para ellas.

En este sentido, y con respecto a la ordenación establecida anteriormente, se indican a continuación los datos de cada una de ellas, indicando las modificaciones que se introducen:

#### Unidad AA-U-AR5

. Superficie: 610,00 m<sup>2</sup>

#### **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: No tiene

#### **Obligaciones urbanísticas**

. Deber de cesión: superficie a ceder= 24,80 m<sup>2</sup>

. Deberá adquirir al Ayuntamiento de Cuéllar la superficie de 6,00m<sup>2</sup> ocupada por las obras de construcción de la vivienda.

. 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.

#### Unidad AA-U-AR6

. Superficie: 341 m<sup>2</sup>

#### **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= 16.35 m<sup>2</sup>

. 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.

### D) 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 mínima 2.20m 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.

Se establecen los siguientes requisitos para el viario: acera con anchura mínima de 2,20m, y distancia mínima de 0.30m desde el borde de la acera a la línea blanca de la carretera.



### 3. Modificación Puntual número 3

Ámbito constituido por las parcelas catastrales 55711-04 y 05 de la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar

#### A) Calificación urbanística

Las vigentes NUM de Cuéllar establecen la adscripción de las parcelas 55711-04 y 05 a la ordenanza de aplicación SUNM. Suelo Urbano Núcleos Menores, calificación que se mantiene en la presente modificación puntual.

#### B) Alineación.

Las vigentes NUM establecen una alineación en el frente de las parcelas a la calle Las Vegas que supone la ampliación de la misma para conseguir una anchura de 8,00m en la embocadura de la calle con la parcela 04. La modificación propuesta establece una nueva alineación en el frente de estas parcelas a la citada carretera, coincidente con los límites actuales de las parcelas 04 y 05 y con la edificación existente sobre la parcela 05.

#### C) Ámbitos de gestión urbanística.

Las obligaciones urbanísticas serán las establecidas por el artículo 41 del RUCyL para el suelo urbano consolidado. En este caso, y puesto que la nueva alineación coincide con la delimitación actual de las parcelas, no es necesario delimitar ámbitos de gestión urbanística sobre ellas puesto que no existen superficies exteriores a las alineaciones fijadas que deban ser objeto de cesión para viario público.

#### IV. RELACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE 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.

El Estudio de Detalle que se pretende afecta a diferentes ámbitos de los núcleos de Cuéllar y Arroyo de Cuéllar, todos ellos clasificados como suelo urbano consolidado.

Las modificaciones incluidas en el presente documento se identifican todas ellas como determinaciones de ordenación detallada de acuerdo con el artículo 127 del RUCyL –variaciones que afectan a la calificación urbanística, el uso pormenorizado y las alineaciones propuestas-, por lo que, de acuerdo con los artículos 33.3.a) de la Ley 5/99 y 131 del RUCyL, el Estudio de Detalle se presenta como el instrumento adecuado para establecer o modificar la ordenación detallada en suelo urbano, siempre según su objeto específico.

##### IV.2. Sobre la ordenación urbana.

El presente Estudio de Detalle tiene como uno de sus fines expresos, tal como expresa el artículo 34 de la LUCyL, resolver las necesidades detectadas en los ámbitos de suelo urbano consolidado objeto del documento –mejorar las condiciones para la implantación de equipamientos en el núcleo de Cuéllar en el caso de la modificación puntual 1, y adecuar las alineaciones para la implantación del uso residencial en Arroyo de Cuéllar en las modificaciones 2 y 3, la primera de ellas en el marco de un expediente de restauración de la legalidad-.

Asimismo, el documento se inscribe en una de las más claras estrategias de la LUCyL en cuanto al planeamiento, como es la prioridad de impulsar 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, el documento que se presenta 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 de los núcleos de Cuéllar y 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, y la movilidad sostenible, recogido en el artículo 36.bis de la citada Ley, señalar que, la red de vías públicas diseñada, en el caso de la modificación puntual nº1 no se ve afectada, y en el caso de las modificaciones nº2 y 3 es adecuada a las necesidades detectadas, manteniéndose en lo sustancial el trazado previsto por las vigentes NUM de Cuéllar e incorporándose las modificaciones que se derivan de las nuevas alineaciones propuestas y de las exigencias de la normativa de accesibilidad 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 en ninguno de los ámbitos de suelo urbano de los núcleos de Cuéllar y Arroyo de Cuéllar a los que afecta.

#### 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 en varios aspectos.

En primer lugar, en la modificación puntual nº1, a través de la mejora de las condiciones de implantación de los equipamientos sobre el ámbito al que afecta, al posibilitar la ampliación de un servicio esencial para la comunidad.

En segundo lugar, en la modificación puntual nº 2, la adaptación del viario a las edificaciones en proceso de construcción permitirá la restauración de la legalidad urbanística exigida por el expediente en curso sin menoscabo de la funcionalidad del viario con respecto a las previsiones iniciales.

Y por último, en la modificación puntual nº3, a través de la mejora del sistema de espacios destinados a vías públicas, por cuanto se adapta el viario a las necesidades reales del tráfico y al tejido urbano existente, fomentando su rehabilitación y la implantación del uso residencial, e incorporándose las modificaciones requeridas para su adecuación a la normativa de accesibilidad y supresión de barreras vigente.

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

#### IV.6. Sobre la afección del Estudio de Detalle al instrumento de planeamiento general.

1. El presente Estudio de Detalle es el instrumento de planeamiento de desarrollo adecuado para modificar y concretar la ordenación detallada en las parcelas de suelo urbano a las que afecta, por cuanto su objeto es variar la calificación urbanística de una parcela en el caso de la modificación nº1, y la adaptación de las alineaciones en el caso de las modificaciones puntuales nº2 y 3.

Asimismo, el Estudio de Detalle contiene las determinaciones y la documentación necesarias para el fin específico que se redacta y 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 las modificaciones, 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 las modificaciones sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

2. En relación con el artículo 172 del RUCyL, la ordenación contenida en el presente Estudio de Detalle no supone alteración de los espacios libres públicos y equipamientos públicos respecto a lo inicialmente previsto por las NUM de Cuéllar.

3. En cuanto al artículo 173 del RUCyL, **el Estudio de Detalle propuesto 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.

De esta forma, en la **modificación puntual nº1**, la adscripción de la parte señalada de la parcela 38 a la ordenanza EG se vincula inexcusablemente a la dotación de plazas de aparcamiento al servicio del uso dotacional implantado sobre las parcelas limítrofes, y a la condición especial E38 de la normativa de las NUM, lo que supondrá la asunción de un índice de edificabilidad 1.00 m<sup>2</sup>C/m<sup>2</sup>S sobre parcela neta, igual a la establecida por su calificación inicial vinculada a la ordenanza IG. Industrial General. Por lo tanto, se puede asegurar que la modificación propuesta en este ámbito no supone incremento de la edificabilidad con respecto a la prevista inicialmente por las NUM.

Y en el caso de las **modificaciones puntuales nº 2 y 3**, 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.



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, entendiéndose ésta 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, las modificaciones incluidas en el planeamiento a través del presente Estudio de Detalle presentan un grado de concreción tal que imposibilita la compatibilidad con otras posibles utilidades.

#### **IV.7. Sobre el análisis de la influencia del Estudio de Detalle propuesto 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 las modificaciones propuestas sobre la ordenación general del municipio, se debe hacer constar que debido tanto al carácter concreto de las variaciones diseñadas 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, en el caso de la modificación puntual nº1, la mejora de una dotación necesaria, y en el caso de las modificaciones nº2 y 3, la revitalización del núcleo de Arroyo de Cuéllar.

#### **IV.8. Sobre la afectación del ámbito del Estudio de Detalle 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 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.

#### **IV.9. Sobre la afectación al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.**

El presente Estudio de Detalle 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.

## V. RELACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE 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 de las determinaciones de ordenación detallada que afectan exclusivamente a los ámbitos concretos a los que afecta – parcela 94480-38 de Cuéllar en el caso de la modificación puntual nº1, parcelas 54703-07, 08, 09 y 10 de la localidad de Arroyo de Cuéllar en la modificación puntual nº2, y parcelas 55711-04 y 05 de Arroyo de Cuéllar en la modificación puntual nº3-.

Se entiende que dichas alteraciones afectan muy levemente -y siempre de forma positiva- al modelo territorial definido por las NUM de Cuéllar, contribuyendo, en el primer caso al afianzamiento de una dotación imprescindible en el núcleo de Cuéllar, y en el segundo y tercero a la consolidación del uso residencial en el núcleo de Arroyo de Cuéllar.

El presente Estudio de Detalle recoge lo señalado por las NUM en relación a la delimitación de los ámbitos afectados en los planos de información correspondientes.

## VI. RELACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE 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 estipulado para los Estudios de Detalle en el artículo 25, puesto que tiene por objeto modificar las determinaciones de ordenación detallada establecidas desde el planeamiento general (NUM de Cuéllar). La estructura de la documentación presentada se corresponde con la establecida por la citada Instrucción.

## VII. RELACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE 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 el presente Estudio de Detalle cumple, en todos y cada uno de los ámbitos afectados, 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 los Proyectos de Urbanización que contengan la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material del planeamiento urbanístico, deberán 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

Los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente son los siguientes:

**Modificación puntual nº1:** parcela catastral 94480-38 de Cuéllar

**Modificación puntual nº2:** parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10 de Arroyo de Cuéllar.

**Modificación puntual nº3:** parcelas catastrales 55711-04 y 05 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

De acuerdo con el artículo 53.1 de la LUCyL, y el artículo 156 de su Reglamento, el acuerdo de aprobación inicial del presente Estudio de Detalle 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.

Los ámbitos en los que se suspende el otorgamiento de determinadas licencias urbanísticas resultan ser:

**Modificación puntual nº1:** parcela catastral 94480-38 de Cuéllar

**Modificación puntual nº2:** parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10 de Arroyo de Cuéllar.

**Modificación puntual nº3:** parcelas catastrales 55711-04 y 05 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 del presente Estudio de Detalle que la motivó, ó como máximo durante 1 año por tratarse de un instrumento de planeamiento de desarrollo, de acuerdo a lo establecido por el artículo 156.5 del RUCyL.

## IX. TRÁMITE AMBIENTAL

Al amparo del artículo 157.2 del RUCyL, el presente Estudio de Detalle, por tratarse de un instrumento de planeamiento de desarrollo, **sería objeto de evaluación de impacto ambiental en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.**

Así pues, resultaría de aplicación el DL 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, que regula en su artículo 49 cuales son los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental, y en el que remite, a su vez, al cumplimiento de la legislación básica en materia de evaluación de impacto ambiental, esto es, a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

A continuación se analiza la regulación establecida por el artículo 49 de la citada ley respecto a los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental:

**a) Respecto a la remisión de los apartados 1 y 2 del artículo 49 del DL 1/2015 a la Ley 21/2013,** se deben considerar, en primer lugar el artículo 6 de esta última, que regula el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, y, en segundo, su artículo 7, que regula el ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental.

Así, en cuanto a la evaluación ambiental estratégica regulada en el artículo 6 de la Ley 21/2013, se entiende que el Estudio de Detalle que se propone, no tendría, dado su carácter concreto y el alcance de sus determinaciones la categoría de "Plan o programa", de acuerdo con la definición incluida en su artículo 5, por lo que no sería de aplicación. Efectivamente, el Estudio de Detalle propuesto afecta exclusivamente a tres pequeños ámbitos de suelo urbano consolidado sobre las que se varían algunas de las determinaciones de ordenación detallada establecidas por las NUM, que en ningún caso tienen la categoría de estrategias o directrices.

En cuanto a la regulación del artículo 7 del mismo texto legal, se estima que el presente documento no sería objeto de evaluación de impacto ambiental ni ordinaria ni simplificada porque no está incluida en el Anejo I ni en el Anejo II de la citada Ley. En este sentido, y respecto al grupo 9 del Anejo I y a los grupos 7 y 9 del Anejo II de la Ley, se debe señalar que el Estudio de Detalle no afecta a Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 ni Áreas protegidas por instrumentos internacionales. Tampoco supone la urbanización de polígonos industriales ni residenciales, ni la construcción de uso alguno en suelo urbanizable o no urbanizable, ni la realización de proyectos situados fuera de áreas urbanizadas de urbanizaciones, ni supone un cambio de uso del suelo.



b) Respecto a las categorías indicadas en el Anejo I del DL 1/2015, el documento no está incluido en ninguno de los supuestos del Anexo I de la Ley, por cuanto, si bien se trata de un instrumento de planeamiento de desarrollo, afecta exclusivamente al suelo urbano consolidado y no establece la ordenación detallada de ninguna zona industrial.

Por otra parte, y en relación con las variaciones que el documento introduce respecto a la ordenación inicial de las NUM de Cuéllar, dichas variaciones no tienen efectos adversos significativos sobre el medio ambiente puesto que no afecta a espacios protegidos ni al patrimonio cultural, ni supone un incremento de las emisiones a la atmósfera o de los vertidos a cauces públicos, ni incrementa la generación de residuos o la utilización de recursos naturales.

Por lo tanto, a juicio de quién suscribe, no procedería la realización de la evaluación de impacto ambiental ordinaria ni simplificada del presente documento.

## X. TRAMITACIÓN

El presente Estudio de Detalle se tramitará por el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en la Ley y el Reglamento de Urbanismo.

Se observarán las normas de tramitación que prescribe el artículo 52 de la Ley 5/99, y artículos 154 y 155 de su Reglamento, relativas a la aprobación inicial del documento, publicación, remisión de la documentación a los organismos competentes y periodo de información pública.

## DN. NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

### I. NORMATIVA ACTUAL

#### I.1. Modificación Puntual número 1.

#### Ámbito constituido por parte de la parcela catastral 94480-38 de Cuéllar

A continuación se incluyen las fichas particulares de la actuación aislada de urbanización AA-U-126 y de la unidad de actuación de desarrollo iniciado UADI-9 de las NUM de Cuéllar:

<b>NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUÉLLAR</b>			
<b>ACTUACIONES AISLADAS</b>			
<b>AA-U-126</b>			
NOMBRE DE LA UNIDAD:	AA-U-126	NÚMERO:	119
CATEGORÍA DE SUELO:	<b>URBANO CONSOLIDADO</b>		
INSTRUMENTO DE GESTIÓN:	<b>PROYECTO DE OBRAS</b>		
<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL</b>			
SUPERFICIE TOTAL (m2):	12.540,55		
USO PREDOMINANTE:	<b>INDUSTRIAL</b>		
USOS PROHIBIDOS:	<b>RESIDENCIAL</b>		
<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>			
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	<b>IG: INDUSTRIAL GENERAL</b>		
USO PORMENORIZADO:	<b>INDUSTRIAL</b>		
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:			
CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:			
<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>			
SE ESTABLECE COMO OBJETIVO REGULARIZAR LAS ALINEACIONES Y COMPLETAR LA URBANIZACIÓN EN LA MARGEN NORTE DE LA CARRETERA DE VALLADOLID.			
<b>LOCALIZACIÓN</b>			

ESTUDIO DE DETALLE DE LOS SIGUIENTES ÁMBITOS DE SUELO URBANO: PARCELA CATASTRAL 94480- 38 DE CUÉLLAR; PARCELAS 54703-07, 08, 09 y 10 DE LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE ARROYO DE CUÉLLAR; Y PARCELAS 55711-04 Y 05 DE LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE ARROYO DE CUÉLLAR. CUÉLLAR (SEGOVIA).

**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUÉLLAR****FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DE DESARROLLO INICIADO****UADI-9**

DENOMINACIÓN:	UADI-9 (ANTIGUA UE-9)	NÚMERO: 8
INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA:	PROYECTO DE ACTUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº9 (REPARCELACIÓN)	
FECHA DE APROBACIÓN:	APROBADO DEFINITIVAMENTE POR DECRETO 714/2005, DE 13 DE OCTUBRE	

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

SUPERFICIE TOTAL (m2):	21.987,54
EDIFICABILIDAD MÁXIMA USOS PRIVADOS (m2C/Ha):	LA QUE SE DERIVE DEL INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA.
DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN (viv/Ha):	LA QUE SE DERIVE DEL INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA.
USO PREDOMINANTE:	INDUSTRIAL
USOS PROHIBIDOS:	RESIDENCIAL

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

DOTACIONES PÚBLICAS:	NO TIENE
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	
CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:	
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	IG: INDUSTRIAL GENERAL EQ: EQUIPAMIENTO GENERAL

**OBSERVACIONES**

RESULTAN DE APLICACIÓN LAS SIGUIENTES CONDICIONES ESPECIALES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA:

- .- CONDICIÓN ESPECIAL E33
- .- CONDICIÓN ESPECIAL E38 (SOBRE LA PARCELA RESULTANTE DESTINADA A EQUIPAMIENTO)

**LOCALIZACIÓN**

SIN ESCALA



Se incluye, asimismo, el texto de las condiciones especiales E33 y E38 incluido en el Título IX de la normativa de las NUM, de aplicación actualmente sobre las parcelas catastrales 94480-51 y 52, colindantes con la parcela afectada.

***Artículo 09.163. Condición Especial E33. "Ámbitos de gestión de la zona noroeste"***

*Obligación de vincularse a la urbanización conjunta de las unidades de actuación de la zona noroeste cuyo desarrollo – Proyecto y Ejecución de Obras – corresponderá al Ayuntamiento de Cuellar.*

***Artículo 09.168. Condición Especial E38 "Parcelas vinculadas al uso equipamiento situadas en la UADI-9"***

*1. Como documentación complementaria del Proyecto de Ejecución a presentar deberá incorporar un estudio específico sobre la dotación de plazas de aparcamiento necesarias en el interior de la parcela.*

*2. El uso predominante será, inexcusablemente, el de tanatorio, y/o velatorio, y/o crematorio.*

*3. En relación con las condiciones de volumen e higiénicas, buscando la compatibilidad con la ordenación del ámbito en el que se inscribe, serán de aplicación las condiciones morfotipológicas reflejadas en el artículo 09.115 de la Ordenanza IG. Industrial General, regulada por el Capítulo XII del Título IX de la Normativa vigente.*

*En cualquier caso, la edificación deberá ser aislada, manteniéndose la edificabilidad máxima de 1.00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> sobre parcela neta. Ante la ausencia de espacios dedicados a la producción, la altura máxima será la regulada para las edificaciones auxiliares de administración, promoción, venta, o residencia del vigilante, esto es, 7m.*

**I.2. Modificación Puntual número 2.**

**Ámbito constituido por las parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10 de la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar:**

Se incluyen a continuación las fichas particulares de actuaciones aisladas de urbanización AAU-AR5 y AAU-AR6 de las NUM de Cuéllar, afectadas por la ordenación contenida en el Estudio de Detalle, en su configuración actual:

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUÉLLAR	
<b>ACTUACIONES AISLADAS</b> <span style="float: right;">AA-U- AR5</span>	
NOMBRE DE LA UNIDAD:	AA-U-AR5
CATEGORÍA DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
INSTRUMENTO DE GESTIÓN:	PROYECTO DE OBRAS
<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL</b>	
SUPERFICIE TOTAL (m2):	610,00
USO PREDOMINANTE:	RESIDENCIAL
USOS PROHIBIDOS:	INDUSTRIAL
<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>	
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	SUNM: SUELO URBANO NÚCLEOS MENORES
USO PORMENORIZADO:	RESIDENCIAL
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	LOS EXISTENTES
CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:	LAS EXISTENTES
<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>	
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:	
<b>1. DEBER DE CESIÓN:</b>	
LA SUPERFICIE DE CESIÓN PARA VIARIO PÚBLICO ADSCRITA A LA UNIDAD ES DE 30,80 m2	
<b>2. DEBER DE URBANIZACIÓN:</b>	
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:	
<b>FRENTE A LA CARRETERA CUÉLLAR-ARROYO DE CUÉLLAR:</b>	
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.	
<b>LOCALIZACIÓN</b>	
SIN ESCALA	

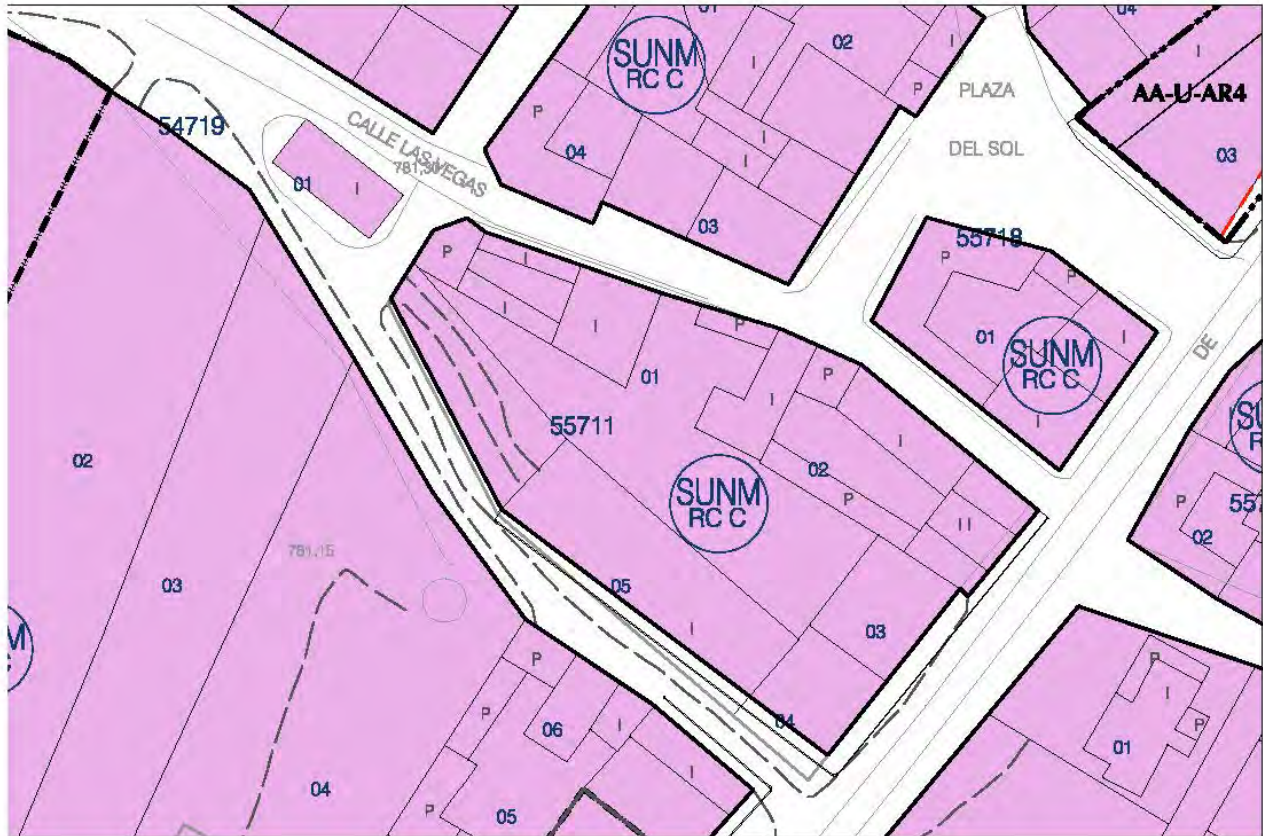


NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUÉLLAR		AA-U- AR6
<b>ACTUACIONES AISLADAS</b>		
NOMBRE DE LA UNIDAD:	AA-U-AR6	
CATEGORÍA DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO	
INSTRUMENTO DE GESTIÓN:	PROYECTO DE OBRAS	
<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL</b>		
SUPERFICIE TOTAL (m2):	341,00	
USO PREDOMINANTE:	RESIDENCIAL	
USOS PROHIBIDOS:	INDUSTRIAL	
<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>		
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	SUNM: SUELO URBANO NÚCLEOS MENORES	
USO PORMENORIZADO:	RESIDENCIAL	
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	LOS EXISTENTES	
CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:	LAS EXISTENTES	
<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>		
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:		
1. <b>DEBER DE CESIÓN:</b>		
LA SUPERFICIE DE CESIÓN PARA VIARIO PÚBLICO ADSCRITA A LA UNIDAD ES DE 19,75 m <sup>2</sup>		
2. <b>DEBER DE URBANIZACIÓN:</b>		
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:		
<b>FRENTE A LA CARRETERA CUÉLLAR-ARROYO DE CUÉLLAR:</b>		
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.		
<b>LOCALIZACIÓN</b>		
SIN ESCALA		

ESTUDIO DE DETALLE DE LOS SIGUIENTES ÁMBITOS DE SUELO URBANO: PARCELA CATASTRAL 94480- 38 DE CUÉLLAR; PARCELAS 54703-07, 08, 09 y 10 DE LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE ARROYO DE CUÉLLAR; Y PARCELAS 55711-04 Y 05 DE LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE ARROYO DE CUÉLLAR. CUÉLLAR (SEGOVIA).

### I.3. Modificación Puntual nº3.

Ámbito constituido por las parcelas catastrales 55711-05 y 06 de la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar: A continuación se incluye extracto del plano de ordenación PO-2.25 de las NUM de Cuéllar en el ámbito de referencia:





## II. NORMATIVA MODIFICADA

El presente documento no modifica ninguna de las determinaciones de ordenación general establecidas por las NUM para los ámbitos afectados por las modificaciones puntuales

A continuación se incluyen las variaciones que se introducen en los documentos de las NUM en cada uno de los ámbitos objeto de la presente Modificación:

### II.1. Modificación Puntual número 1.

#### Ámbito constituido por parte de la parcela catastral 94480-38 de Cuéllar

##### DN.PO. Planos de ordenación

Se modifica el plano de ordenación PO-2.5 en los siguientes aspectos:

- . Se incorpora el cambio calificación parte de la parcela 94480-38 de IG. Industrial General a EQ. Equipamiento General.
- . Se modifica la delimitación de la AAU-126, excluyéndose la parte de la parcela 94480-38 vinculada a la ordenanza EQ. Equipamiento General
- . Por último, se actualiza la parcelación catastral en el entorno.

El documento de aprobación definitiva incorporará el plano PO.2.5 a escala 1:1000, para su sustitución en el documento de las NUM.

##### DN.NU. Normativa urbanística

- . Se modifica la redacción de la condición especial E38, incorporando la parte de la parcela 94480-38 vinculada a la ordenanza EG. Equipamiento General e introduciéndose la condición de la vinculación entre ésta y las colindantes 51 y 52 de la misma manzana, quedando redactado como sigue:

***Artículo 09.168. Condición Especial E38 "Parcelas vinculadas al uso equipamiento situadas en la UADI-9 y parte de la parcela catastral 94480-38 vinculada al uso equipamiento"***

- 1. Como documentación complementaria del Proyecto de Ejecución a presentar deberá incorporar un estudio específico sobre la dotación de plazas de aparcamiento necesarias en el interior de la parcela.*
- 2. El uso predominante será, inexcusablemente, el de tanatorio, y/o velatorio, y/o crematorio.*
- 3. En relación con las condiciones de volumen e higiénicas, buscando la compatibilidad con la ordenación del ámbito en el que se inscribe, serán de aplicación las condiciones morfotipológicas reflejadas en el artículo 09.115 de la Ordenanza IG. Industrial General, regulada por el Capítulo XII del Título IX de la Normativa vigente.  
En cualquier caso, la edificación deberá ser aislada, manteniéndose la edificabilidad máxima de 1.00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> sobre parcela neta. Ante la ausencia de espacios dedicados a la producción, la altura máxima será la regulada para las edificaciones auxiliares de administración, promoción, venta, o residencia del vigilante, esto es, 7m.*
- 4. Se establece como obligación la agrupación de las parcelas vinculadas al uso equipamiento una vez que el Proyecto de Reparcelación de la UADI-9 alcance la inscripción en el Registro de la Propiedad.*

##### DN.NU. Normativa urbanística. Fichas particulares

- . Se modifica la ficha particular de la AAU-126, excluyéndose la parte de la parcela 94480-38 vinculada a la ordenanza EG. Equipamiento General, quedando como sigue:

**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUÉLLAR****ACTUACIONES AISLADAS**

AA-U-126

NOMBRE DE LA UNIDAD:

AA-U-126

NÚMERO:

119

CATEGORÍA DE SUELO:

URBANO CONSOLIDADO

INSTRUMENTO DE GESTIÓN:

PROYECTO DE OBRAS

**PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL**SUPERFICIE TOTAL (m<sup>2</sup>):

12.340,55

USO PREDOMINANTE:

INDUSTRIAL

USOS PROHIBIDOS:

RESIDENCIAL

**PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA**

ORDENANZA DE APLICACIÓN:

IG: INDUSTRIAL GENERAL

USO PORMENORIZADO:

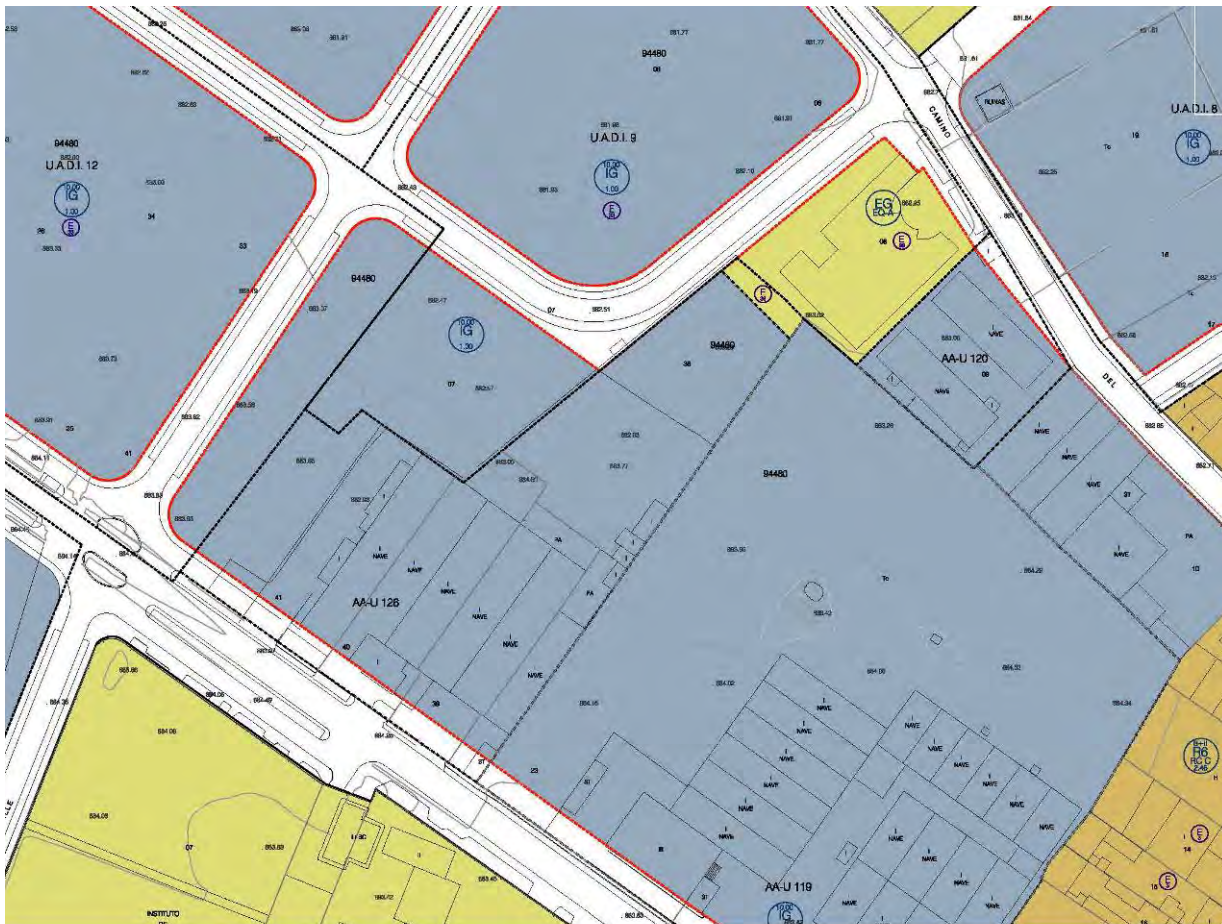
INDUSTRIAL

USOS FUERA DE ORDENACIÓN:

CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

**CONDICIONES PARTICULARES**

1. SE ESTABLECE COMO OBJETIVO REGULARIZAR LAS ALINEACIONES Y COMPLETAR LA URBANIZACIÓN EN LA MARGEN NORTE DE LA CARRETERA DE VALLADOLID.

**LOCALIZACIÓN**

SIN ESCALA



## II.2. Modificación Puntual número 2

Ámbito constituido por las parcelas catastrales 54703-07, 08, 09 y 10 de la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar

### DN.PO. Planos de ordenación

Se modifica el plano de ordenación PO-2.25, incluyéndose las nuevas alineaciones propuestas para las parcelas en el frente a la carretera Cuéllar- Arroyo de Cuéllar.

El documento de aprobación definitiva incorporará el plano PO.2.25 a escala 1:1000, para su sustitución en el documento de las NUM.

### DN.NU. Normativa urbanística

Se modifican las fichas particulares de las unidades AAU-AR4 y AAU-AR5, incluyéndose las nuevas alineaciones propuesta en el frente a la carretera Cuéllar- Arroyo de Cuéllar y las superficies de cesión resultantes de dicha ordenación.

A continuación se incluyen las fichas particulares en su configuración modificada:

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUÉLLAR	
<b>ACTUACIONES AISLADAS</b>	
<b>AA-U- AR5</b>	
NOMBRE DE LA UNIDAD:	<b>AA-U-AR5</b>
CATEGORÍA DE SUELO:	<b>URBANO CONSOLIDADO</b>
INSTRUMENTO DE GESTIÓN:	<b>PROYECTO DE OBRAS</b>
<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL</b>	
SUPERFICIE TOTAL (m2):	<b>610,00</b>
USO PREDOMINANTE:	<b>RESIDENCIAL</b>
USOS PROHIBIDOS:	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>	
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	<b>SUNM: SUELO URBANO NÚCLEOS MENORES</b>
USO PORMENORIZADO:	<b>RESIDENCIAL</b>
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	<b>LOS EXISTENTES</b>
CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:	<b>LAS EXISTENTES</b>
<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>	
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:	
<b>1. DEBER DE CESIÓN:</b>	
LA SUPERFICIE DE CESIÓN PARA VIARIO PÚBLICO ADSCRITA A LA UNIDAD ES DE 24,80 m2.	
DEBERÁ ADQUIRIR AL AYUNTAMIENTO DE CUÉLLAR LA SUPERFICIE DE 6,00 m2 OCUPADA POR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA.	
<b>2. DEBER DE URBANIZACIÓN:</b>	
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:	
<b>FRENTE A LA CARRETERA CUÉLLAR-ARROYO DE CUÉLLAR:</b>	
EJECUCIÓN DE ACERA CON UNA ANCHURA MÍNIMA DE 2,20m Y DISTANCIA MÍNIMA DE 0,30m DESDE EL BORDE DE LA ACERA A LA LÍNEA BLANCA DE LA CARRETERA.	
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.	
<b>LOCALIZACIÓN</b>	
SIN ESCALA	

ESTUDIO DE DETALLE DE LOS SIGUIENTES ÁMBITOS DE SUELO URBANO: PARCELA CATASTRAL 94480- 38 DE CUÉLLAR; PARCELAS 54703-07, 08, 09 y 10 DE LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE ARROYO DE CUÉLLAR; Y PARCELAS 55711-04 Y 05 DE LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE ARROYO DE CUÉLLAR. CUÉLLAR (SEGOVIA).

**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 16,35 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:

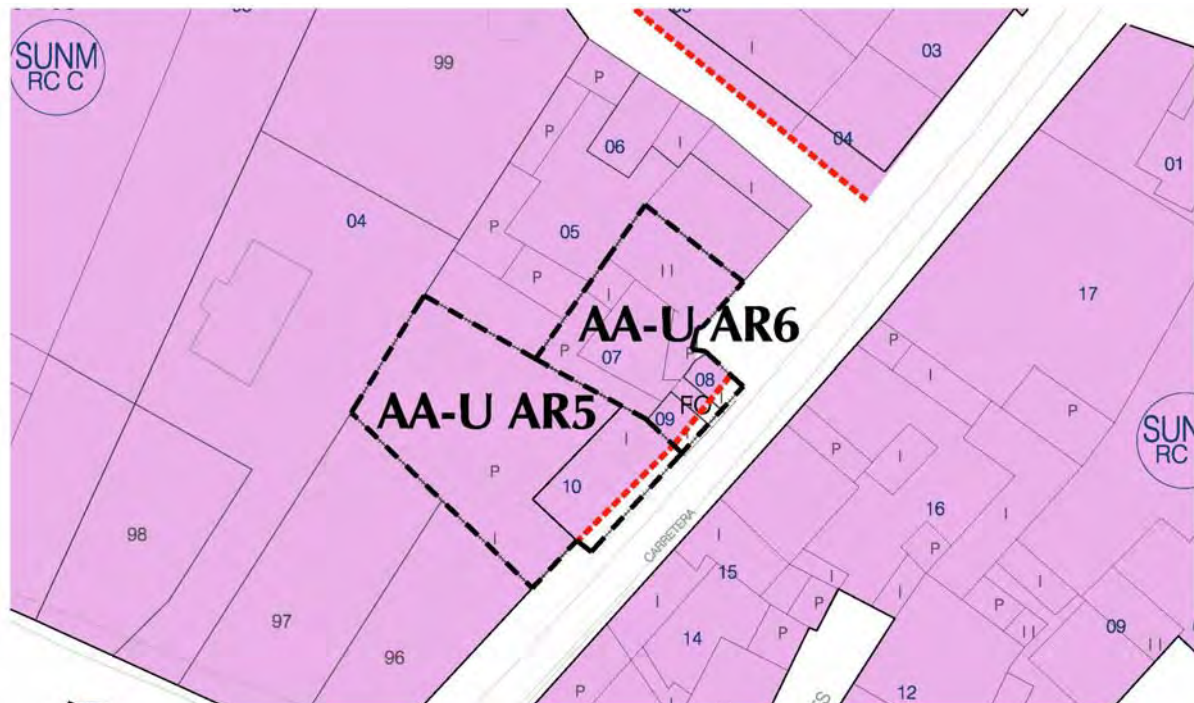
**FRENTE A LA CARRETERA CUÉLLAR-ARROYO DE CUÉLLAR:**

EJECUCIÓN DE ACERA CON UNA ANCHURA MÍNIMA DE 2,20m Y DISTANCIA MÍNIMA DE 0,30m DESDE EL BORDE DE LA ACERA A LA LÍNEA BLANCA DE LA CARRETERA.

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

### II.3. Modificación Puntual número 3

Ámbito constituido por las parcelas catastrales 55711-04 y 05 de la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar

#### DN.PO. Planos de ordenación

Se modifica el plano de ordenación PO-2.25, incluyéndose la nueva alineación propuesta para las parcelas 55711-04 y 05.

A continuación se incluye un extracto del plano PO-2.25 en su configuración modificada:



El documento de aprobación definitiva incorporará el plano PO.2.25 a escala 1:1000, para su sustitución en el documento de las NUM.

En Cuéllar, julio de 2017

Por el Ayuntamiento,  
El Alcalde- Presidente

Por el equipo redactor,  
El Arquitecto Director

Fdo.: D. Jesús García Pastor

Fdo.: D. Gonzalo Bobillo de Lamo