



## INDICE

### DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

- I.- ACTOS PREVIOS
  - I.1. Encargo y objeto
  - I.2. Equipo redactor
- II.- ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN
- III.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA
  - III.1. Régimen urbanístico de aplicación
  - III.2. Clasificación y calificación urbanística
- IV.- DESCRIPCIÓN DEL AMBITO
  - IV.1. Descripción del ámbito
  - IV.2. Estructura de la propiedad e identificación de los terrenos afectados
  - IV.3. Edificaciones existentes
  - IV.4. Viario público e infraestructuras existentes.
- V.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

#### ANEJOS A LA MEMORIA INFORMATIVA

ANEJO 1. Documentación fotográfica

ANEJO 2. Documentación catastral de las parcelas afectadas

### DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

- I.- OBJETO.
- II.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
- III.- REGIMEN URBANISTICO. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.
  - III.1. Determinaciones de ordenación general.
  - III.2. Determinaciones de ordenación detallada.
- IV.-RELACIÓN 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 afectado.
  - IV.2.Sobre la ordenación urbana.
  - IV.3. Sobre la sostenibilidad, la protección del medioambiente y la movilidad sostenible.
  - IV.4. Sobre la protección del patrimonio cultural.
  - IV.5. Sobre la calidad urbana y la cohesión social.
  - IV.6. Sobre el instrumento de planeamiento de desarrollo.
  - IV.7. Sobre el análisis de la influencia del Estudio de Detalle 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 ausencia de afección al despliegue de las 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.
- IX.- RESUMEN EJECUTIVO
- X.- TRÁMITE AMBIENTAL
- XI.- TRAMITACIÓN

### DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

I. NORMATIVA ACTUAL

II. NORMATIVA MODIFICADA

### DI.PI. PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI.01 Situación en NUM de Cuéllar. Plano de Ordenación PO.2.11.
- PI.02 Levantamiento topográfico.
- PI.03 Infraestructuras existentes
- PI.04 Construcciones existentes. Estado actual urbanización.
- PI.05 Estructura de la propiedad

### DN.PO. PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO.01. Determinaciones de Ordenación Detallada: Nueva delimitación de la AA-NU-1. Calificación urbanística. Alineaciones. Edificaciones fuera de ordenación.
- PO.02. Determinaciones de Ordenación Detallada: Nueva delimitación de la AA-NU-1. Calificación urbanística. Alineaciones. Edificaciones fuera de ordenación.
- PO.03. Determinaciones de Ordenación Detallada: Ordenación del trazado viario
- PO.04. Determinaciones de Ordenación Detallada: Localización de cesiones



## DI. MI. MEMORIA INFORMATIVA

### I. ACTOS PREVIOS

#### I.1. Encargo y objeto.

Se realiza el presente trabajo por encargo del Ayuntamiento de Cuéllar, con el fin de redactar el Estudio de Detalle que modifique algunas de las determinaciones de ordenación detallada establecidas por las Normas Urbanísticas Municipales del Término de Cuéllar para la Unidad de Normalización y Urbanización AA-NU-1 y su entorno.

#### 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 del Estudio de Detalle 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 al ámbito o al objeto del presente documento.

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

El presente documento afecta al ámbito original de la Unidad de Normalización y Urbanización AA-NU-1 y, por la nueva delimitación propuesta, a la manzana en que se enclava.

La Actuación Aislada de Normalización y Urbanización AA-NU-1 de las NUM, constituida por la actual parcela catastral 06366-01, está clasificada como suelo urbano consolidado y se encuentra adscrita a la ordenanza EG. Equipamiento General, regulada por el Capítulo 14 del Título IX de las NUM. Por último, se vincula al uso pormenorizado EQ-D. Equipamiento Deportivo.

Las edificaciones existentes en la actualidad sobre esta parcela y que en el pasado formaron parte del antiguo matadero comarcal están calificadas por las vigentes NUM de Cuéllar como "Fuera de Ordenación".

Asimismo, puesto que el documento propone la modificación de la delimitación actual del ámbito de la Actuación Aislada de Normalización y Urbanización por los motivos que posteriormente se expondrán, también afecta a la parcela catastral 06366-03 que hoy ocupa el polideportivo municipal, clasificada por las NUM como suelo urbano consolidado, adscrita a la ordenanza EG. Equipamiento General regulada por el Capítulo 14 del Título IX de las NUM y, también, vinculada al uso pormenorizado EQ-D. Equipamiento Deportivo.

La ficha particular de la AA-NU-1 de las NUM de Cuéllar en su configuración actual y la ordenanza EG. Equipamiento General de aplicación se incluyen en el apartado I. Normativa actual, del documento DN.NU. NORMATIVA URBANÍSTICA del presente Estudio de Detalle.



## IV. DESCRIPCIÓN DEL AMBITO

### IV.1. Descripción del ámbito

El presente Estudio de Detalle afecta, como ya se ha expuesto, a la AA-NU-1 de las NUM de Cuéllar y a la manzana en que se inserta, situada en la zona Sur de la villa de Cuéllar.

El ámbito está situado al Norte de la Plaza de las Piscinas, rodeado por las calles del Atletismo al Noreste y Noroeste, y Ciclismo al Suroeste.

Está enclavado en el extremo sureste de una zona residencial de baja densidad, y forma parte del área de equipamiento de la zona Sur de Cuéllar, en el que se engloban, por una parte, las construcciones vinculadas a la subestación eléctrica y el centro cultural Santa Clara, al Este de la calle del Atletismo, y por otra, las dotaciones deportivas que incluyen las piscinas municipales, el campo de fútbol y las pistas municipales, al otro lado de la plaza, y que se complementan con el polideportivo municipal situado en el interior del ámbito.

De morfología sensiblemente rectangular, la topografía del ámbito es inclinada con pendiente ascendente en sentido Noroeste, salvando un desnivel aproximado de 8,00 m entre los linderos Sureste y el Noreste, con cotas que van desde los +816,00 en la plaza de las Piscinas hasta los +824,00 en el tramo alto de la calle Atletismo.

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

**IV.2.1.** El ámbito del presente Estudio de Detalle se relaciona con la compleja situación de la estructura de la propiedad, circunstancia que ha propiciado la propuesta de modificación de la delimitación actual del ámbito de la Actuación Aislada de Normalización y Urbanización AA-NU-1 para su adaptación y coordinación con la realidad registral y catastral.

En el Inventario de Bienes del Ayuntamiento de Cuéllar figuran con los números de matrícula 9 y 18 el Pabellón Polideportivo Cubierto y el Matadero Comarcal. Tal y como consta en dicho documento, ambos inmuebles se relacionan con las fincas registrales números 12.316, 12.318 y 12.319. Efectivamente, dichas fincas registrales están inscritas en el Registro de la Propiedad de Cuéllar a favor del Ayuntamiento y, según se desprende del antiguo Catastro de Rústica de Cuéllar, se identifican con parte de las parcelas 35 y 5 y con la totalidad de la parcela 6 del Polígono 116.

El argumento es el siguiente:

1. Como consta en la certificación registral de fecha 12 de mayo de 2017, la finca número 12.316 está inscrita a favor del Ayuntamiento de Cuéllar por compra, previa segregación de la finca registral 2.106 a Eduardo Sáez Rojas en escritura otorgada en Cuéllar el veintiséis de abril de mil novecientos cincuenta y uno ante el Notario don Federico Nieto Viejobueno, como sustituto del Notario de esa villa, don Andrés F. Pastor, que causó la inscripción primera al folio 216 del tomo 1065, Libro 102 de Cuéllar de fecha cuatro de octubre de mil novecientos cincuenta y uno.

Del examen de la documentación consultada (linderos obrantes en la certificación registral, y datos gráficos y de la propiedad extraídos del del antiguo Catastro de Rústica de Cuéllar), se puede afirmar que las coincidencias existentes entre los linderos este (María Velasco), oeste (resto de finca matriz) y sur (Herederos de Mariano Minguela), posibilitan identificar la finca registral 12.316 como parte de la antigua parcela 35 del polígono 116 del antiguo Catastro, inicialmente propiedad de D. Eduardo Sáez Rojas.

La finca registral 2.106 poseía inicialmente una superficie de 9.240 m<sup>2</sup> mientras que la parte segregada que constituye la registral 12.316 posee 947,4 m<sup>2</sup>.

2. Tal y como figura en la certificación registral de fecha 12 de mayo de 2017, la finca número 12.318 está inscrita a favor del Ayuntamiento de Cuéllar por compra, previa segregación de la finca registral 11.807 a Inocencio Zarzuela Suárez en escritura otorgada en Cuéllar el dieciséis de marzo de mil novecientos cincuenta y uno ante el Notario don Federico Nieto Viejobueno, como sustituto del Notario de esa villa, don Andrés F. Pastor, que causó la inscripción primera al folio 218 del tomo 1065, Libro 102 de Cuéllar de fecha dieciocho de octubre de mil novecientos cincuenta y uno.

Puesto que, como consta en la certificación registral de fecha veintidós de noviembre de 2016, D. Inocencio Zarzuela Suárez compró la finca registral 11.807 a D<sup>a</sup> María del Pilar Poza Gilarranz (escritura otorgada en Cuéllar el veintisiete de octubre de mil novecientos cuarenta y ocho ante el Notario D. Federico Nieto Viejobueno, sustituto del titular la Notaría de Cuéllar que causó la inscripción primera al folio 140 del tomo 517 de fecha doce de octubre de mil novecientos cuarenta y nueve), se puede afirmar que las coincidencias existentes entre los propietarios de la finca (Gregorio Poza García en el Catastro Antiguo y María del Pilar Poza Gilarranz en el Registro) y los linderos este (camino del Santillo), sur (resto de finca matriz) y oeste (Fernanda Suárez Frutos en el Catastro Antiguo y Felisa de Frutos en el Registro), posibilitan identificar la finca registral 12.318 – como segregada de la 11.807– como parte de la antigua parcela 5 del polígono 116 del antiguo Catastro.

La finca registral 11.807 poseía en origen una superficie de 9700 m<sup>2</sup>, de los que se segregaron 3.192,28 m<sup>2</sup> que pasan a formar la finca registral 12.318.

3. Como consta en la certificación registral de fecha 12 de mayo de 2017, la finca número 12.319 está inscrita a favor del Ayuntamiento de Cuéllar por compra a María Velasco Gozalo en escritura otorgada en Cuéllar el dieciséis de marzo de mil novecientos cincuenta y uno ante el notario don Federico Nieto Viejobuena, como sustituto del titular Notario de esta villa, don Andrés F. Pastor, que causó la inscripción primera al folio 219 del tomo 1065, libro 102 de Cuéllar de fecha dieciocho de octubre de mil novecientos cincuenta y uno.

Del examen de la documentación consultada (linderos obrantes en la certificación registral, y datos gráficos y de la propiedad extraídos del del antiguo Catastro de Rústica de Cuéllar ), se puede afirmar que las coincidencias existentes entre los linderos oeste ( Eduardo Sáez) y los restantes ( Herederos de Gregorio Poza), posibilitan identificar la finca registral 12.319 como la antigua parcela 6 del polígono 116 del antiguo Catastro, inicialmente propiedad de D<sup>a</sup> María Velasco Gozalo.

Se acompaña la siguiente documentación: el plano del Antiguo Catastro de Rústica, el del Catastro actual, el esquema de superposición sobre el levantamiento topográfico de la cartografía catastral actual y antigua, explicativo de ambas realidades y, por último, el listado del extinto Instituto Geográfico y Catastral relativo a las parcelas afectadas del Antiguo Catastro de Rústica, donde se expone su caracterización física y jurídica.



1. Planos del Antiguo Catastro de Rústica y Catastro Actual.



2. Esquema de superposición sobre el levantamiento topográfico de la cartografía catastral actual y antigua.

INSTITUTO GEOGRÁFICO Y CATASTRAL

Partido judicial de CUÉLLAR Provincia de SEGOVIA

Término municipal de CUÉLLAR Número Polígono núm. 116

Número de la Parcela	CARACTERIZACIÓN FÍSICA			SUPERFICIE DE LAS SUBPARCELAS EN Ha. a. ca.	CULTIVOS	CARACTERIZACIÓN JURÍDICA		VECINDAD DEL PROPIETARIO	OBSERVACIONES
	SUPERFICIE en Ha. a. ca.	DENOMINACION DEL PAGO O SITIO EN QUE SE ENCUENTRA	USO			NOMBRE Y APELLIDOS DE LOS PROPIETARIOS	PROPIETARIO		
1	9 22	La Puteria				Era	Mariano Martín Nebreda		
2	18 00	"				"	Hipolito Sanchez Garcia		
3	18 00	"				"	Isaac Sastre Santos		
4	51 80	"				S.C.	Julia Nuñez Gonzalez		
5	68 00	"				"	Gregorio Peza Garcia	MODIFICADA 1950	
6	28 00	"				"	Maria Velasco Gozalo		
7	12 00	"				"	Hipolito Sanchez Garcia	NOIFICADA 1967	
8	66 80	"				"	Fernanda Suarez Frutos		
9	16 00	"				E.P.	Ayuntamiento		
10	14 40	"				S.C.	Eulogio Sanz Senovilla		
11	21 40	"				"	Romas Sanchez Pilar		
12	22 00	"				"	Julian Velasco Cabreriño		
13	22 40	"				"	Asterio Galicia Sanz		
24	84 52	"				"	Felipe de la Torre Arcens		
25	52 20	"				"	Eduardo Suez Rojas		
26	27 20	"				"	Isaac Sastre Santos		
27	5 40	"				"	Bonifacia Gomez Arrenz		
28	9 28	"				"	"		
29	26 00	"				S.C.	Mariano Minguela Izquierdo	NOIFICADA 1967	
40	24 00	"				"	Julian Velasco Cabreriño		
41	26 00	"				"	"		

3. Listado del extinto Instituto Geográfico y Catastral relativo a las parcelas afectadas del Antiguo Catastro de Rústica



IV.2.2. Los datos identificativos de las parcelas y su propiedad que se exponen a continuación se extraen de la documentación obrante en el Proyecto de Normalización que se tramita de forma paralela al presente documento, y que contiene la descripción pormenorizada de cada una de ellas:

TITULARIDAD CATASTRAL	IDENTIFICACIÓN CATASTRO URBANA ACTUAL	IDENTIFICACIÓN ANTIGUO CATASTRO DE RÚSTICA DE CUÉLLAR	Nº FINCA REGISTRAL	TITULARIDAD REGISTRAL
Ayuntamiento de Cuéllar	0636601UL9803N0001YP	PARTE DE PARCELA 35. POLÍGONO 116	12316	Ayuntamiento de Cuéllar
Ayuntamiento de Cuéllar	0636603UL9803N0001QP	PARTE DE PARCELA 5. POLÍGONO 116	12318	Ayuntamiento de Cuéllar
		PARTE DE PARCELA 6. POLÍGONO 116	12319	Ayuntamiento de Cuéllar

Por tanto, se puede afirmar que sobre una agrupación "de facto" de las tres fincas registrales, el Ayuntamiento construyó a lo largo del tiempo esas dos dotaciones, lo que ha derivado en la actualidad en una situación catastral completamente diferente a la inicial. De esta forma, las fincas iniciales han dado lugar a las actuales parcelas catastrales 06366-01 y 03, y a parte del viario circundante.

A continuación se resumen los datos extraídos de las Certificaciones Catastrales emitidas con fecha 10-01-2017 y 06-03-2017, de las Certificaciones Registrales emitidas con fecha 12 de mayo de 2017 y del Inventario de Inmuebles Urbanos del Ayuntamiento de Cuéllar.

#### Datos catastrales:

##### **Parcela catastral 06366-01**

Identificación catastral: 0636601UL9803N0001YP

Localización: C/ Atletismo, 4, 40200 Cuéllar (Segovia)

Superficie gráfica: 2.714,00 m<sup>2</sup>

Superficie catastral construida: 613,00m<sup>2</sup>C

Año construcción: 1.950

Uso principal: Industrial

Propietario Catastral: **Ayuntamiento de Cuéllar** con NIF.: P-4007200-A

##### **Parcela catastral 06366-03**

Identificación catastral: 0636603UL9803N0001QP

Localización: C/ Atletismo, 6, 40200 Cuéllar (Segovia)

Superficie gráfica: 2.984,00 m<sup>2</sup>

Superficie catastral construida: 3.050,00m<sup>2</sup>C

Año construcción: 1.980

Uso principal: Deportivo

Propietario Catastral: **Ayuntamiento de Cuéllar** con NIF.: P-4007200-A

Superficie total parcelas según Catastro= 5.698,00 m<sup>2</sup>

Superficie catastral incluyendo la superficie del viario circundante: 6.759,68 m<sup>2</sup>

#### Datos registrales:

##### **Registro de la Propiedad de Cuéllar**

**Nº Finca: 12316.0, al Tomo 1065, Libro 102, Folio 216, Nº Inscripción 1ª**

Titularidad: Ayuntamiento de Cuéllar

Superficie: 947,4 m<sup>2</sup>

**Nº Finca: 12318.0, al Tomo 1065, Libro 102, Folio 218, Nº Inscripción 1ª**

Titularidad: Ayuntamiento de Cuéllar

Superficie: 3.192,28 m<sup>2</sup>



Nº Finca: 12319.0, al Tomo 1065, Libro 102, Folio 219, Nº Inscripción 1ª

Titularidad: Ayuntamiento de Cuéllar

Superficie: 2.620 m<sup>2</sup>

Superficie total según Registro de la Propiedad= 6.759,68 m<sup>2</sup>

### Inventario de Bienes del Ayuntamiento de Cuéllar

#### **Número de matrícula: 9**

Nombre: Pabellón Polideportivo Cubierto

Situación: Plaza Polideportivo

Superficie solar: 4.200,00 m<sup>2</sup>

Superficie construida: 4.600,00 m<sup>2</sup>

Signatura de inscripción en el Registro de la Propiedad: Fincas número 12.316/ 318/ 319

#### **Número de matrícula: 18**

Nombre: Matadero Comarcal

Situación: Camino de la Depuradora

Superficie solar: 2.559,68 m<sup>2</sup>

Superficie construida: 660,00 m<sup>2</sup>

Signatura de inscripción en el Registro de la Propiedad: Fincas número 12.316/ 318/ 319

Superficie total según Inventario de Bienes del Ayuntamiento= 6.759,68 m<sup>2</sup>

Se adjunta como Anexo 2 a la presente Memoria Informativa, las consultas catastrales descriptivas y gráficas realizadas con fechas 9 y 27 de enero de 2017.

### **IV.3. Edificaciones existentes**

El ámbito se encuentra ocupado por las siguientes edificaciones:

#### Antiguo Matadero Municipal

Sobre la actual parcela catastral 06366-01 se encuentran construidas las siguientes edificaciones vinculadas a los usos que las fincas en su día tuvieron como Matadero Comarcal y un vallado parcial a dichas construcciones.

**Edificación 1.** Situada al norte de la parcela, límite con la calle del Polideportivo y la calle de las Piscinas. De planta rectangular, se desarrolla en sótano más dos plantas. Contiene las dependencias destinadas a matadero, cámaras frigoríficas, vestuarios, cuadras y cobertizo en planta baja; en la planta primera se sitúa la vivienda y en la planta sótano las estancias inferiores del matadero. Los accesos se encuentran en la fachada Este.

**Edificación 2.** Situada al Oeste y Sur de la parcela, lindando al Oeste con la Calle de las Piscinas, y al Sur con la parcela 02 de la misma manzana. Su programa se desarrolla en forma de L en una sola planta. Su distribución alberga las habitaciones destinadas a vestuarios y veterinario en el lado Este de la L y las cuadras en el lado Sur. Se accede a las mismas a través del patio que articula las edificaciones.

**Edificación 3.** Nave diáfana que se ubica en el lado Sureste de la parcela, su acceso tiene orientación Norte.

Estas edificaciones se encuentran, como ya se ha expuesto, en la situación de Fuera de Ordenación de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente, y serán demolidas conforme al "Proyecto Básico y de Ejecución de Demolición de las edificaciones del antiguo Matadero Municipal situado en la AANU-1 de las NUM de Cuéllar".

La superficie construida total según Catastro es de 613,00 m<sup>2</sup>. La superficie construida según los datos obrantes en el Inventario de Bienes del Ayuntamiento es de 660,00 m<sup>2</sup>.

La superficie total construida de todas las edificaciones vinculadas al Matadero Comarcal, según los datos obrantes en el proyecto de demolición citado obtenidos del levantamiento topográfico, asciende a 1.269,05 m<sup>2</sup>.

#### Polideportivo municipal.

Situado sobre la actual parcela catastral 06366-03, se trata de una construcción de dos plantas más un sótano, destinada a la práctica deportiva en recinto cerrado con planta rectangular y cubierta a dos aguas. El acceso principal se realiza a través de un cuerpo bajo adosado en la fachada sur que permite la entrada tanto a peatones como a vehículos. Estos últimos lo hacen mediante una rampa de gran pendiente que comunica directamente con la planta sótano. El acceso peatonal se realiza a través de unas escaleras situadas en la esquina con la calle Atletismo que comunican con la planta baja, que está elevada con respecto a la calle. Encontramos otro acceso secundario, con carácter de salida de emergencia en la calle Atletismo. En esta misma calle emerge otro volumen en planta alta que



vuela sobre la calle creándose a lo largo de toda la fachada un soportal. Debido a la pendiente de la calle, el soportal termina a una altura inferior con respecto a esta con lo que se conforman una serie de rampas y escaleras para posibilitar el acceso a la salida de emergencia antes mencionada. Constructivamente está constituida por fábrica de ladrillo enfoscado y pintado en la parte alta de las fachadas y ladrillo visto en toda la parte baja. La cubierta a dos aguas se realiza con chapa de aluminio plegada.

Estructura de hormigón armado en planta sótano y estructura metálica en el resto mediante pilares y cerchas de acero. En todas las fachadas salvo en la que da a la calle Atletismo se abren huecos, tanto en planta baja como en alta, cerrados con carpintería de aluminio y vidrio sencillo.

La superficie construida total según Catastro es de 3.050,00 m<sup>2</sup>. Según los datos obrantes en el Inventario de Bienes Muebles Urbanos del Ayuntamiento de Cuéllar, la superficie total construida del Pabellón Polideportivo Cubierto asciende a 4.600,00 m<sup>2</sup>. La superficie construida según la documentación gráfica consultada es de 1.880,00m<sup>2</sup> en planta sótano y de 2.836 m<sup>2</sup> sobre rasante.

Se adjunta plano de información que incluye las construcciones existentes sobre el ámbito objeto de este documento.

#### IV.4. Viario público e infraestructuras existentes

El ámbito objeto del presente documento se encuentra rodeado en sus cuatro lados por el viario público consolidado del núcleo de Cuéllar – calle Atletismo o del Polideportivo al Noreste y Noroeste, calle Ciclismo o de las Piscinas al Suroeste y plaza de las Piscinas al Sureste. Todas ellas cuentan con calzadas y aceras pavimentadas. Además, la calle Atletismo en su tramo noroeste tiene una zona de aparcamiento en batería, y la calle Ciclismo posee un alcorque corrido con árboles en su tramo norte hasta la altura del edificio del polideportivo.

En este sentido, se debe señalar que puesto que la denominación de las calles en la cartografía de las NUM no coincide con la documentación catastral consultada, se adaptará la primera a la segunda, por lo que en lo sucesivo se sustituirán las referencias a la calle de las Piscinas por calle Ciclismo, y la calle del Polideportivo.

En cuanto a las infraestructuras existentes, de los planos de información obrantes en el documento de las NUM de Cuéllar vigentes se extraen los siguientes datos:

##### **Red de saneamiento.**

Red de hormigón de diámetro 300mm que recorre la calle Ciclismo desde su extremo noroeste hasta la plaza del mismo nombre, donde entronca con la red de hormigón de diámetro 1000mm que proviene de la calle Atletismo.

##### **Red de abastecimiento.**

Red de PVC de diámetro 63mm a lo largo de la calle Ciclismo desde la zona noroeste hasta la Plaza de las Piscinas, donde conecta con la red de fibrocemento de diámetro 50mm que discurre por su lado noroeste, paralela al polideportivo. En la calle Atletismo, red de fibrocemento de diámetro 60mm, a la que se conecta la anterior y que a su vez conecta con la de fibrocemento de diámetro 100mm que discurre por la zona central de la plaza de las Piscinas.

##### **Red de alumbrado público.**

Todos los viales que circundan el ámbito están dotados de red de alumbrado público, constituido por farolas sobre posteletes metálicos o adosadas a las fachadas.

##### **Red de gas natural.**

Existe un tramo de red de gas natural de polietileno de diámetro 63mm que discurre por la zona noroeste de la plaza de las Piscinas.

Se adjunta plano de información que incluye las infraestructuras existentes sobre el ámbito de referencia.



## V. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Las vigentes NUM de Cuéllar delimitan la Unidad de Normalización y Urbanización AA-NU-1 sobre la parcela catastral 06366-01, estableciendo una nueva alineación para dicha parcela y declarando como Fuera de Ordenación las edificaciones existentes sobre la misma, vinculadas anteriormente al antiguo matadero comarcal. Asimismo, las NUM establecen la adscripción de la unidad al uso Equipamiento General, con el uso pormenorizado deportivo.

Sobre el ámbito que conforma la AA-NU-1 original se encuentran construidas, como ya se ha expuesto, las instalaciones del antiguo matadero comarcal, bien incluido en el inventario del Ayuntamiento de Cuéllar e identificado registral y catastralmente. Las construcciones del antiguo matadero comarcal – en virtud de su calificación como Fuera de Ordenación – serán demolidas conforme al Proyecto de Demolición citado en expositivos precedentes, por lo que el suelo sobre el que se implanta quedará vacante una vez se ejecuten las obras contenidas en el mismo.

Analizada la compleja estructura de la propiedad del ámbito, y una vez realizadas las comprobaciones oportunas respecto a la relación entre la realidad física de las parcelas, el Registro de la Propiedad y el Catastro, se constata por parte de los servicios técnicos municipales **la necesidad de depurar la situación jurídica de la propiedad**, puesto que de la documentación consultada se desprende que sobre las fincas registradas –que derivan directamente de la parcelación incluida en el antiguo catastro de rústica–, no se ha realizado operación alguna de agrupación o segregación encaminada a la consecución de la parcelación actual, la regularización de la implantación de las edificaciones sobre ellas o la cesión del viario de carácter público.

Por otra parte, del análisis de la ordenación propuesta en las NUM se desprenden algunas circunstancias que deben ser objeto de variación: en primer lugar, el uso pormenorizado deportivo asignado a la parcela sobre la que se ubican las antiguas instalaciones del matadero, relacionado por una estrategia anterior motivada por su situación junto al polideportivo y a la zona de equipamientos deportivos del sur del núcleo de Cuéllar, limita la implantación de futuras dotaciones exclusivamente a este uso. No obstante, esta misma ubicación y su buena conexión con los accesos hacen de la misma una parcela atractiva y adecuada para la implantación de otros usos no necesariamente deportivos; usos que, por otra parte, la propia ordenanza de aplicación contempla.

En segundo lugar, las alineaciones propuestas en la actualidad por las vigentes NUM en este ámbito muestran algunos inconvenientes y contradicciones. Así, en torno a la parcela sobre la que se sitúa el Matadero, dichas alineaciones derivan en una anchura del trazado viario que se muestra insuficiente ante los actuales requerimientos de la normativa de accesibilidad vigente y ante las necesidades de aparcamiento detectadas en la zona. Del mismo modo, las alineaciones indicadas para la parcela del Polideportivo presentan errores e incongruencias respecto a la consideración como viario público de determinadas partes que forman parte de la edificación en su frente a la plaza de las piscinas, puesto que no recogen algunas de las superficies de acceso peatonal y rodado (parte de la zona del soportal, las escaleras y rampa de acceso peatonal y la rampa de acceso al sótano) ni las zonas ocupadas por las instalaciones y zonas de servicio y maniobra para uso exclusivo del edificio (plataforma de acceso secundario). Por otra parte, reiterar que, como ya se ha indicado con anterioridad, la cesión de ese viario público no se ha producido formalmente.

Se ha realizado un levantamiento topográfico del ámbito que sirva como base fiable para establecer la propuesta de ordenación contenida en el presente documento. De dicho levantamiento se deducen algunos desajustes entre la cartografía de las NUM y la realidad existente que deberían ser corregidos. En concreto, se comprueba un error en relación con la representación del edificio del polideportivo en su frente a la plaza de las piscinas, y otro en relación con la ubicación del muro de ladrillo de cierre de las instalaciones de la subestación eléctrica situada al otro lado de la calle Atletismo, en ambos casos reflejando las NUM la cartografía catastral.

Por último, se advierten discrepancias en la denominación de las calles Ciclismo y Atletismo, nombradas en las NUM calles Piscinas y del Polideportivo respectivamente.



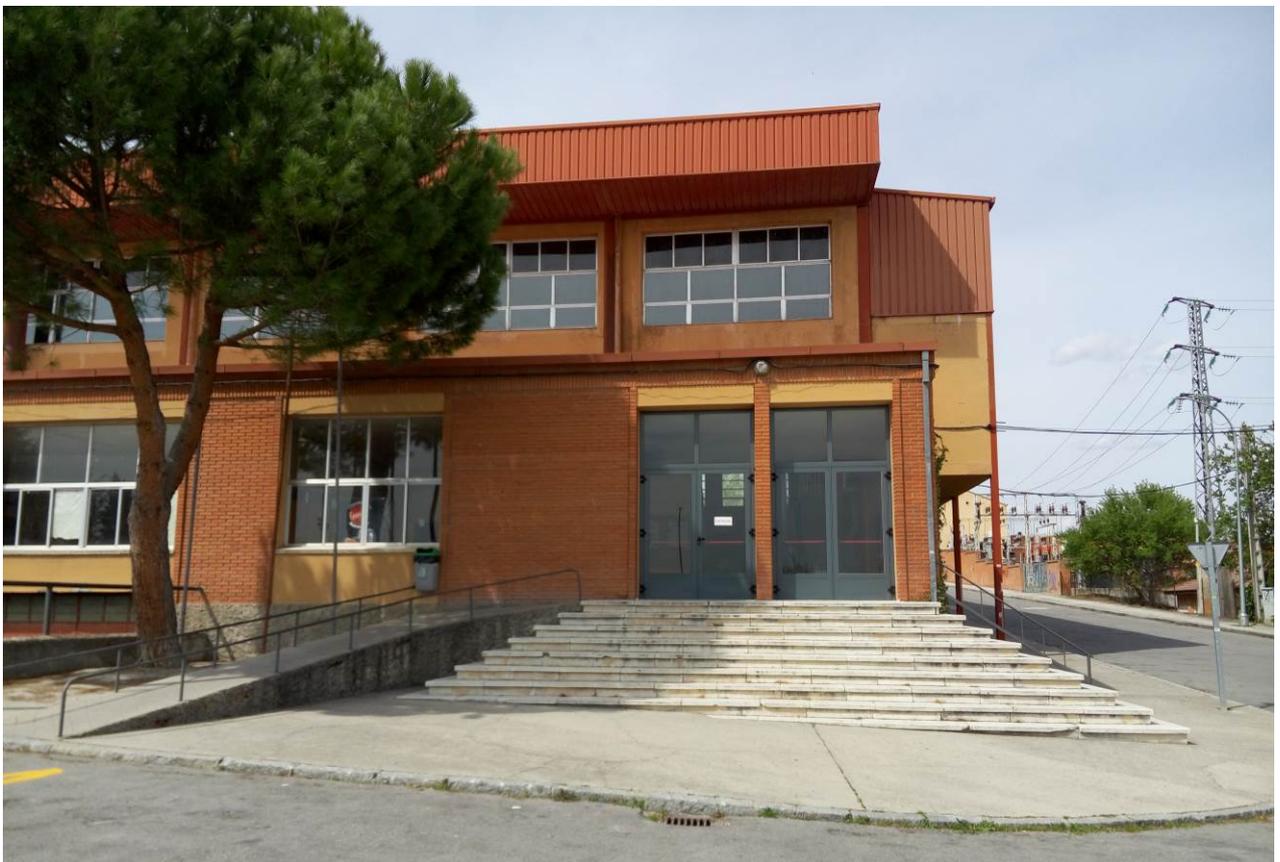
ANEJOS A LA MEMORIA INFORMATIVA



ANEJO 1. Documentación fotográfica











ANEJO 2. Documentación catastral de las parcelas afectadas

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**  
**0636601UL9803N0001YP**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
CL ATLETISMO 4  
40200 CUELLAR [SEGOVIA]

USO PRINCIPAL: Industrial      AÑO CONSTRUCCIÓN: 1950

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 613

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
CL ATLETISMO 4  
CUELLAR [SEGOVIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 613      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: 2.714      TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/800

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

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**  
**0636603UL9803N0001QP**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
CL ATLETISMO 6  
40200 CUELLAR [SEGOVIA]

USO PRINCIPAL: Deportivo      AÑO CONSTRUCCIÓN: 1980

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 3.050

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
CL ATLETISMO 6  
CUELLAR [SEGOVIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 3.050      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: 2.984      TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/800

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.

Viernes , 27 de Enero de 2017



## DN. MV. MEMORIA VINCULANTE

### I. OBJETO

El objeto del presente estudio de Detalle es la modificación de algunas de las determinaciones de ordenación detallada establecidas por las NUM para la Unidad de Normalización y Urbanización AA-NU-1 y su entorno, en concreto las siguientes:

. Se establece una **nueva delimitación de la unidad** que busca su adaptación y coordinación con la realidad registral y catastral. El nuevo ámbito engloba la totalidad de la manzana en que se inserta, conformado por las actuales parcelas catastrales 06366-01 y 03, y parte del viario circundante. Asimismo, dicho ámbito – tal y como se ha explicado en el apartado correspondiente de la Memoria Informativa- integra las fincas registrales municipales números 12.316, 12.318 y 12.319 donde se implantan los edificios del antiguo matadero y del polideportivo y que, según se desprende del análisis del antiguo Catastro de Rústica de Cuéllar, se identifican con parte de las parcelas 35 y 5 y con la totalidad de la parcela 6 del Polígono 116.

El objetivo final de la **nueva delimitación de la unidad culminará con la tramitación del Proyecto de Normalización de la Unidad de Normalización y Urbanización AA-NU-1 “Matadero”**, que definirá con precisión las parcelas resultantes, adaptando las dos parcelas de suelo urbano consolidado adscritas a la Ordenanza EG a las determinaciones del planeamiento urbanístico y determinando las de cesión gratuita y obligatoria para el uso de vial público, a fin de que las parcelas resultantes – en concreto la que estuvo vinculada al matadero- alcancen o recuperen la condición de solar al completar o rehabilitar su urbanización.

. Se fijan unas **nuevas alineaciones** que permitan, por una parte, la ampliación del trazado viario en la zona Norte de las calles Atletismo y Ciclismo con respecto a lo inicialmente previsto y que otorguen mayor libertad formal al futuro equipamiento y, por otra, la adecuación de dicha alineación a la edificación destinada polideportivo y a sus zonas de acceso y servicio existentes.

. Vinculado al aspecto anterior, se establece **una nueva organización interna del viario** en las calles Atletismo y Ciclismo, fijándose una mayor anchura para las aceras y estableciendo zonas destinadas a aparcamiento de vehículos;

. Por último, para la actual parcela catastral 06366-01 **se complementa el uso pormenorizado** actual Deportivo con los demás usos colectivos permitidos por la ordenanza de aplicación EG. Equipamiento General, de forma que se amplíe el abanico de posibilidades de implantación de un equipamiento sobre dicha parcela.

### II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La conveniencia de la tramitación del presente Estudio de Detalle tiene varias vertientes. En primer lugar, la nueva delimitación de la Unidad Normalización y Urbanización propuesta se muestra como el mecanismo urbanístico adecuado para la resolución de la situación jurídica de la estructura de la propiedad, puesto que el desarrollo de su gestión urbanística permitirá la adecuación de la parcelación a la situación actual, la regularización de la implantación de las edificaciones sobre las parcelas de propiedad municipal, posibilitará la cesión formal de los terrenos destinados a viario público y facilitará la implantación futura de nuevos equipamientos sobre el terreno vacante.

En cuanto a la ordenación que se propone, el establecimiento de nuevas alineaciones y la reorganización interna del viario, resulta evidente la necesidad de adaptación tanto a la legislación en materia de accesibilidad como a las necesidades actuales respecto al tráfico peatonal, rodado y a la dotación de aparcamientos.

Respecto a la complementación del actual uso pormenorizado asignado a la parcela 06366-01, sólo existen aspectos positivos en la posibilidad de aumentar la oferta de usos del futuro equipamiento sobre la misma una vez desaparezcan las edificaciones vinculadas al antiguo matadero municipal.

Todos los aspectos citados suponen una objetiva mejora de las condiciones actuales que no necesita mayor comentario y que, evidentemente, buscan el interés público a través de un mayor y mejor rendimiento de los equipamientos e instalaciones públicas presentes y futuros que debe redundar en una mejora de la calidad de vida de la población.

En cuanto a la oportunidad, señalar el interés del Ayuntamiento de Cuéllar por tramitar de forma paralela el instrumento de planeamiento de desarrollo que incluya las determinaciones de ordenación detallada que se pretenden variar del ámbito con el Proyecto de Normalización que regularice las cuestiones relativas a la estructura de la propiedad y la formalización de la parcelación actual, puesto que la situación actual impide al Ayuntamiento de Cuéllar realizar operación jurídica alguna sobre el ámbito de referencia y plantear uso alguno que no se relacione con el deportivo.



### III. RÉGIMEN URBANÍSTICO. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

#### III.1. Determinaciones de ordenación general

El presente Estudio de Detalle no supone alteración alguna de las determinaciones de ordenación general establecidas por las vigentes NUM de Cuéllar para el ámbito afectado. En este sentido, y en relación con la justificación del cumplimiento del apartado 2 del artículo 132 del RUCyL, se debe hacer constar que se mantiene tanto la clasificación de las parcelas afectadas como suelo urbano consolidado como la previsión de dotaciones urbanísticas establecida por el planeamiento general.

En relación con el apartado 4 del citado artículo 132, la ordenación propuesta a través del presente Estudio de Detalle no supone incremento del volumen edificable o del número de viviendas previstas en suelo urbano consolidado, tal como se justificará en el apartado correspondiente de la presente memoria, por lo que no resulta necesario prever incremento alguno de las reservas previstas de equipamientos o espacios libres públicos.

Por otra parte, el carácter y el alcance de la modificación que se propone a través del presente documento permiten afirmar que no se ven afectados ni los objetivos ni los criterios establecidos por el planeamiento general vigente, tal y como se establece en el artículo 136.1.a) del RUCyL. Efectivamente, tanto la nueva delimitación de la unidad de normalización como las nuevas alineaciones o la reorganización de la distribución interna del viario y complementación del uso pormenorizado respetan las determinaciones de ordenación general de las vigentes NUM de Cuéllar.

#### III.2. Determinaciones de Ordenación Detallada

El artículo 133 del RUCyL establece que los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el planeamiento general- en este caso las NUM-, debiendo contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y recogiendo la justificación de los extremos indicados en el artículo 136.1 del mismo texto legal, en concreto su apartado 1b), que posibilita *"... las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico..."*

En este sentido, y 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 como resultan ser el cambio de delimitación del ámbito de gestión urbanística y, respecto a la calificación urbanística, el cambio de alineación y el uso pormenorizado, manteniéndose la regulación de los parámetros de intensidad de uso y tipología edificatoria mediante su adscripción a la ordenanza EG. Equipamiento General.

A continuación se relacionan y justifican las determinaciones de ordenación detallada modificadas o establecidas en el presente Estudio de Detalle en relación con las anteriormente establecidas por las NUM:

##### III.2.1. Delimitación del ámbito de gestión urbanística.

Se establece una nueva delimitación de la Unidad Normalización y Urbanización AA-NU-1 que englobará la totalidad de la superficie de las fincas registrales 12316, 12318 y 12319, propiedad del Ayuntamiento de Cuéllar (actuales parcelas catastrales 06366-01 y 03 y su entorno inmediato).

Este ámbito deberá desarrollarse mediante el procedimiento regulado por los artículos 212 y siguientes del RUCyL.

Los parámetros establecidos para la unidad delimitada se reflejarán en la ficha particular de la unidad AA-NU-1 que se incorpora en el apartado normativo del presente documento y que son los siguientes:

##### Unidad AA-NU-1

**Superficie unidad: 6.759,68 m<sup>2</sup>**

##### **Determinaciones de ordenación detallada:**

. Ordenanza de aplicación: EG. Equipamiento general, regulada por el Capítulo 2 del Título IX de las NUM de Cuéllar.

. Uso pormenorizado: Deportivo, colectivo escolar, colectivo asistencial y colectivo general

. Edificaciones Fuera de Ordenación: Las existentes sobre la parcela catastral 06366-01 vinculadas al uso matadero.

##### **Obligaciones urbanísticas:**

. Deber de cesión. Las superficies a ceder para viario público que se identifican en el Proyecto de Normalización son las siguientes:

V1: Frente a la calle Atletismo (Noroeste)= 258,10 m<sup>2</sup>

V2: Frente a la calle Atletismo (Noreste)= 168.70 m<sup>2</sup>

V3: Frente a la calle Ciclismo (Suroeste) = 100,03 m<sup>2</sup>



V4: Frente a la plaza de las Piscinas (Sureste)= 163.10 m<sup>2</sup>

V5: Frente a la plaza de las Piscinas (Suroeste)= 133,95 m<sup>2</sup>

. Deber de urbanización. Frente a las calles Ciclismo y Atletismo, y a la plaza de las Piscinas. 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 se explicitan en el presente estudio de detalle.

El Proyecto que contenga las determinaciones completas de urbanización de los viales V1, V2 y V3 (calles Atletismo y calle Ciclismo en sus tramos que rodean la futura parcela vacante) podrá ser presentado y tramitado de forma independiente o junto al Proyecto de edificación de la parcela de Equipamiento norte.

### III.2.2. Calificación urbanística

Las vigentes NUM de Cuéllar establecen la adscripción de las actuales parcelas catastrales 06366-01 y 03 a la ordenanza de aplicación EG. Equipamiento General, calificación que se mantiene en el presente documento.

Los aspectos de la calificación urbanística que se varían son:

#### . Alineación

Se proponen nuevas alineaciones para el ámbito afectado acordes con las necesidades detectadas y la ordenación del viario pretendido, y que tengan en cuenta la realidad construida del polideportivo municipal.

De esta forma, la alineación prevista en el entorno de la parcela catastral 06366-01 se mantiene en la calle Ciclismo con la anchura de 10,80m prevista en las NUM, ampliándose el frente en el tramo noroeste de la calle Atletismo hasta alcanzar una anchura de 18,70m, y en su tramo noreste frente a la subestación eléctrica hasta una anchura de 14,50m.

Mientras que la alineación en el entorno de la parcela catastral 06366-03 se mantiene coincidente con la edificación destinada a polideportivo existente sobre dicha parcela en sus frentes a las calles Ciclismo y Atletismo, se corrige en el frente a la plaza de las Piscinas para englobar las superficies correspondientes a las zonas de acceso (escaleras y rampas) y las zonas de servicio (plataforma de acceso secundario).

Asimismo, en relación con la margen Este de la calle Atletismo, además de reflejarse con exactitud la realidad topográfica de las construcciones vinculadas a la subestación eléctrica, se refleja gráficamente la alineación propuesta en las NUM, para evitar posibles confusiones.

#### . Ordenación y organización del viario

En primer lugar, señalar que en la documentación gráfica del Estudio de Detalle se corrige la denominación del viario conforme a lo recogido en la documentación catastral consultada, eliminándose las referencias a las calles Piscinas y del Polideportivo para reflejar calles Ciclismo y Atletismo.

Respecto a la ordenación propiamente dicha, y estrechamente ligada a la determinación de la alineación descrita en el apartado anterior, se propone la adaptación del viario existente y su compleción de forma que se posibilite la implantación de plazas de aparcamiento en el tramo norte de la calle Ciclismo y en la calle Atletismo, y se adapte a los requisitos establecidos por la legislación de accesibilidad.

De esta forma resulta, en el tramo noroeste de la calle Atletismo una franja de aparcamientos en batería de anchura 5,00m, y en su tramo noreste, en ambas márgenes y en el frente de la actual parcela 06366-01, una franja de aparcamientos en línea de anchura 2,50m, con aceras en todos los casos de anchura igual o superior a 2,00m. Las calzadas tendrán una anchura de 6,00m en el caso del tramo noroeste y de 5.50m en el noreste.

En cuanto a la calle Ciclismo, resulta una acera de anchura 2,50m, manteniéndose el actual alcorque corrido en su posición actual, aunque se recorta su longitud en la zona más próxima al polideportivo.

Por último, en relación con la Plaza de las Piscinas, se excluye de la misma la superficie vinculada al Polideportivo municipal descrita anteriormente, considerándose este aspecto como una corrección de la alineación establecida en las NUM para su adaptación a la edificación existente que no supone, en ningún caso, menoscabo de la funcionalidad del viario.

#### . Asignación del uso pormenorizado

Las NUM asignan a la parcela 06366-01 el uso pormenorizado Deportivo, incluido entre los usos admisibles por la ordenanza de aplicación de acuerdo con el artículo 09.121 de su normativa.

Mediante la modificación propuesta se complementa este uso con el resto de usos colectivos admisibles por dicha ordenanza en el citado artículo: Colectivo Escolar, Colectivo Asistencial y Colectivo General.

En relación con la parcela 06366-03, se mantiene el uso pormenorizado Deportivo actual.

La superficie final resultante de las alineaciones propuestas adscrita a la ordenanza EG. Equipamiento General resulta ser de 5.935,80 m<sup>2</sup> de suelo.

Por último, señalar que aunque el cálculo de la edificabilidad de la unidad de normalización arrojaría un máximo de 10.139,52 m<sup>2</sup> edificables – resultado de aplicar el índice de edificabilidad de la ordenanza de aplicación sobre la superficie bruta de la misma 6.759,68 m<sup>2</sup> x 1.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>–, se fija la edificabilidad límite en la real, adaptando el referido índice a la superficie de las parcelas resultantes edificables, lo que implica un aprovechamiento de 8.903,70 m<sup>2</sup>.

En el epígrafe DN-NU. Normativa urbanística se refleja la normativa actual y la normativa modificada resultante de la ordenación propuesta.



#### 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 ambos documentos legales, se deben hacer las siguientes consideraciones:

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

El fin del presente documento se ampara en el artículo 33.3.a) de la LUCyL y en el artículo 131 del RUCyL, preceptos que identifican al Estudio de Detalle como instrumento capaz de establecer o modificar la ordenación detallada en suelo urbano, siempre según su objeto específico.

En este sentido, se debe hacer constar que las parcelas afectadas reúnen las condiciones para estar clasificadas como suelo urbano consolidado por cuanto, al amparo de los artículos 11 y 12 de la LUCyL, y artículos 23 y 25 del RUCyL, se trata de terrenos que se encuentran integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios del núcleo de Cuéllar y que podrán alcanzar la condición de solar mediante el desarrollo de actuaciones aisladas.

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

El Estudio de Detalle que se pretende tiene como uno de sus fines expuestos, tal como expresa el artículo 34 de la LUCyL, resolver las necesidades de suelo dotacional detectadas en el núcleo de Cuéllar, mejorando las condiciones para la implantación de equipamientos en el ámbito de suelo urbano consolidado objeto del documento.

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

##### IV.3. Sobre la sostenibilidad, la protección del medioambiente y la movilidad sostenible.

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 del núcleo de Cuéllar, por lo que el impacto sobre estos parámetros es nulo.

En cuanto a la protección del medio ambiente y la movilidad sostenible, objetivos recogidos en los artículos 36.2 y 36.bis de la LUCyL, señalar que la red de vías públicas diseñada es adecuada a las necesidades previstas, manteniéndose en lo sustancial el trazado previsto por las vigentes NUM de Cuéllar, si bien se incorporan las modificaciones que se derivan de los errores detectados y las nuevas necesidades previstas, estableciéndose para ello las nuevas alineaciones, adecuándose los recorridos peatonales a lo establecido por la normativa de accesibilidad vigente.

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

##### IV.4. Sobre la protección del patrimonio cultural

Uno de los objetivos que estipula el artículo 37.a) de la reiterada Ley de Urbanismo es favorecer la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico. Efectivamente, al margen del concreto y obligado ordenamiento jurídico regional sobre la materia, el planeamiento urbanístico de Cuéllar posee las herramientas normativas suficientes para garantizar la protección del patrimonio cultural. Así, las vigentes NUM incluyen el Catálogo Arqueológico, específico sobre las condiciones de protección del patrimonio arqueológico.

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

#### IV.5. Sobre la calidad urbana y la cohesión social

Los objetivos que plantea el artículo 38 de la LUCyL para el planeamiento urbanístico se reflejan en el presente documento a través de la mejora de las condiciones de implantación de los equipamientos sobre el ámbito de referencia, por cuanto se garantiza una mayor flexibilidad respecto a los posibles usos pormenorizados a implantar, y de la mejora del sistema de espacios destinados a vías públicas, por cuanto se subsanan las deficiencias existentes en el viario actual, incorporándose las modificaciones requeridas para su adecuación a la normativa de accesibilidad y supresión de barreras vigente. Todo ello redundará en la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población.

#### IV.6. Sobre el instrumento de planeamiento de desarrollo.

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 la modificación de la delimitación de una unidad de normalización y urbanización, la adaptación de las alineaciones señaladas por las NUM y la concreción de la organización del viario, así como la asignación de usos predominantes complementarios.

2. En relación con el artículo 172 del RUCyL, la ordenación propuesta mediante 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.

Efectivamente, las variaciones propuestas en el presente documento, dada su entidad y alcance en relación con la ordenación del núcleo, no afectan a la previsión genérica de dotaciones urbanísticas que debe establecer el planeamiento general en el sentido indicado por el artículo 120 del RUCyL y, por tanto, no pueden entenderse como una modificación de las determinaciones de ordenación general establecidas por las NUM de Cuéllar. Se trata de variaciones concretas y puntuales en las alineaciones establecidas que contribuyen, en cualquier caso, a los objetivos fijados por el planeamiento respecto a la funcionalidad, eficiencia y accesibilidad de los equipamientos públicos y las vías públicas.

3. En cuanto al artículo 173 del RUCyL, el presente Estudio de Detalle no provoca incremento alguno del volumen edificable o la intensidad de población.

El ámbito afectado por el Estudio de Detalle está previsto por las NUM como zona de equipamiento, de carácter público, puesto que las parcelas son de titularidad municipal. Puesto que se varía ligeramente el área afectada por la ordenanza EG. Equipamiento General (5.722,65 m<sup>2</sup> de suelo previstos inicialmente frente a 5.935,80 m<sup>2</sup> resultantes de la propuesta de ordenación), esto supondría un incremento de su aprovechamiento. Pero este incremento estaría vinculado a la edificabilidad no lucrativa, y supondría, por tanto, aumento de las dotaciones urbanísticas públicas con respecto a las contempladas inicialmente por el planeamiento, por lo que se entiende que no se requiere mayor previsión respecto a las exigencias del artículo 173 del RUCyL.

4. Analizando por elevación el presente Estudio de Detalle como instrumento que modifica algunas de las determinaciones de ordenación detallada establecidas por las NUM de Cuéllar como mecanismo tasado para adaptar o corregir una realidad concreta a determinadas necesidades es oportuno realizar una serie de consideraciones.

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

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

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

En este sentido, el Estudio de Detalle propuesto presenta, en cuanto a la modificación de la delimitación de la Unidad de Normalización y Urbanización, la adaptación de las alineaciones señaladas por las NUM y la concreción de la organización del viario, un grado de concreción tal que imposibilita la compatibilidad con otras posibles utilidades. En cuanto a la asignación de usos predominantes complementarios, se trata de abrir un abanico que, posiblemente, nunca debiera haber estado cerrado.



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

En el cuerpo del presente documento ha quedado acreditada la condición contenida – en su concepto y en su desarrollo– de las variaciones propuestas, que buscan – inexcusablemente– dinamizar el núcleo de Cuéllar a través de adaptación de su normativa urbanística a nuevas circunstancias.

#### IV.8. Sobre la afección 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 ausencia de afección al despliegue de las 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 que la ordenación propuesta en el presente documento afecta muy levemente –y siempre de forma positiva– al modelo territorial definido por las NUM de Cuéllar. Efectivamente, el Estudio de Detalle que se plantea supone la alteración de algunas de las determinaciones de ordenación detallada establecidas para la nueva AA-NU-1, afectando exclusivamente a ese ámbito concreto, que contribuirán a la consolidación y mejora de las condiciones de implantación de los equipamientos en la zona Sur de Cuéllar, y, por extensión, en todo el núcleo.

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

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



## IX. RESUMEN EJECUTIVO

El presente apartado responde a lo previsto en el artículo 136.1 del RUCYL, que requiere la inclusión de un capítulo denominado "Resumen ejecutivo" con el contenido que se indica a continuación:

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

La delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente es el correspondiente a la nueva AA-NU-1 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

En relación con el artículo 53.1 de la ley regional y 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, 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288 del RUCyL, en el ámbito constituido por la nueva AA-NU-1 de las NUM 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.



## X. 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.**

De este modo, 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 cuáles 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 dos parcelas 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 estratégicas 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, dichos cambios 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.**

## XI. 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 LUCyL y su Reglamento.

Se observarán las normas de tramitación que prescribe el artículo 52 de la LUCyL, y artículos 154 y 155 del RUCyL, 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**

A continuación se incluye la ficha particular de la Unidad de Normalización y Urbanización AA-NU-1 de las NUM de Cuéllar:

<b>NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUÉLLAR</b>	
<b>ACTUACIONES AISLADAS</b>	
<b>AA-NU-1</b>	
NOMBRE DE LA UNIDAD:	AA-NU-1
CATEGORÍA DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
INSTRUMENTO DE GESTIÓN:	PROYECTO DE NORMALIZACIÓN
NÚMERO:	1
<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL</b>	
SUPERFICIE TOTAL (m2):	3.315,68
USO PREDOMINANTE:	EQUIPAMIENTO
USOS PROHIBIDOS:	INDUSTRIAL- RESIDENCIAL
<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>	
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	EG: EQUIPAMIENTO GENERAL
USO PORMENORIZADO:	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	LOS EXISTENTES
CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:	LAS EDIFICACIONES EXISTENTES
<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>	
SE ESTABLECE COMO OBJETIVO LA REGULARIZACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y LA AMPLIACIÓN DE LAS CIRCUNDANTES CALLES DEL POLIDEPORTIVO Y DE LAS PISCINAS.	
<b>LOCALIZACIÓN</b>	
SIN ESCALA	



## II. NORMATIVA MODIFICADA

El presente documento no modifica ninguna de las determinaciones de ordenación general establecidas por las NUM para el ámbito afectado.

A continuación se incluyen las variaciones de las determinaciones de ordenación detallada que se introducen en los documentos de las NUM por efecto del presente Estudio de Detalle:

### **DN.PO. Planos de ordenación**

Se modifica el plano de ordenación PO-2. 11 de las NUM, que incorpora la delimitación de la nueva Unidad de Normalización y Urbanización AA-NU-1, las nuevas alineaciones propuestas a las calles Ciclismo y Atletismo y la asignación complementaria a la parcela resultante norte de los usos pormenorizados colectivos.

Por último, se corrige la denominación de las calles circundantes conforme a la información catastral.

El documento de aprobación definitiva incorporará el plano PO.2.11 a escala 1:1000, para su sustitución en el documento de las NUM.

### **DN.NU. Normativa urbanística**

Se modifica la ficha particular de la AA-NU-1 en los siguientes aspectos:

. Se modifica el plano incluido en la ficha, en lo relativo a la delimitación de la unidad, y al uso pormenorizado asignado a la parcela 06366-01 resultante.

. Se modifica la superficie de la unidad, reflejando la superficie que se deriva de la nueva delimitación propuesta.

. Se complementa el uso pormenorizado deportivo asignado a la parcela 06366-01 resultante con los otros usos colectivos admisibles permitidos por la ordenanza de aplicación (colectivo escolar, asistencial y general).

. Se incluyen las superficies de cesión para viario público en las calles Ciclismo, Atletismo y plaza de las Piscinas, conforme a las nuevas alineaciones propuestas.

A continuación se incluye la ficha particular en su configuración modificada:

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUÉLLAR	
<b>ACTUACIONES AISLADAS</b>	
NOMBRE DE LA UNIDAD:	AA-NU-1
CATEGORÍA DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
INSTRUMENTO DE GESTIÓN:	PROYECTO DE NORMALIZACIÓN
<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL</b>	
SUPERFICIE TOTAL (m2):	6.759,68
USO PREDOMINANTE:	EQUIPAMIENTO
USOS PROHIBIDOS:	INDUSTRIAL- RESIDENCIAL
<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>	
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	EG: EQUIPAMIENTO GENERAL Superficie adscrita a la ordenanza EG = 5.935,80 m2 suelo Edificabilidad máxima ordenanza EG = 8.903,70 m2C
USOS PORMENORIZADOS:	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO, COLECTIVO ESCOLAR, COLECTIVO ASISTENCIAL Y COLECTIVO GENERAL
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	LOS EXISTENTES SOBRE LA PARCELA CATASTRAL 06366-01 VINCULADOS AL USO MATADERO
CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:	LAS EDIFICACIONES EXISTENTES SOBRE LA PARCELA CATASTRAL 06366-01 VINCULADAS AL USO MATADERO
CESIÓN VIARIO PÚBLICO:	V1: FRENTE A LA CALLE ATLETISMO (NOROESTE)= 258,10 m2 V2: FRENTE A LA CALLE ATLETISMO (NORESTE)= 168,70 m2 V3: FRENTE A LA CALLE CICLISMO (SUROESTE) = 100,03 m2 V4: FRENTE A LA PLAZA DE LAS PISCINAS (SURESTE)= 163,10 m2 V5: FRENTE A LA PLAZA DE LAS PISCINAS (SUROESTE)= 133,95 m2
<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>	
. SE ESTABLECE COMO OBJETIVO LA REGULARIZACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y LA AMPLIACIÓN DE LAS CIRCUNDANTES CALLES CICLISMO Y ATLETISMO CONFORME A LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.	
. EL PROYECTO QUE CONTENGA LAS DETERMINACIONES COMPLETAS DE URBANIZACIÓN DE LOS VIALES V1, V2 Y V3 (CALLES ATLETISMO Y CALLE CICLISMO EN SUS TRAMOS QUE RODEAN LA FUTURA PARCELA VACANTE) PODRÁ SER PRESENTADO Y TRAMITADO DE FORMA INDEPENDIENTE O JUNTO AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO NORTE.	
<b>LOCALIZACIÓN</b>	

SIN ESCALA

En Cuéllar, agosto- noviembre 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