



## INDICE

### TOMO I. PROYECTO DE NORMALIZACIÓN

#### A. MEMORIA INFORMATIVA.

1. Encargo
2. Equipo redactor
3. Objeto.
4. Antecedentes.
5. Régimen urbanístico de aplicación.
6. Ordenamiento jurídico vigente.
  - 6.1 Normativa estatal
  - 6.2 Normativa autonómica

#### B. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. Circunstancias y acuerdos que motivan el proyecto.
2. Descripción del ámbito donde se produce la actuación.
3. Ordenación.
4. Iniciativa y modos de gestión
5. Relación de propietarios. Cuadro nº1.
6. Normalización.
7. Definición de las obras de urbanización necesarias
  - 7.1. Definición técnica de las obras de urbanización necesarias
  - 7.2. Definición económica de las obras de urbanización necesarias
  - 7.3. Criterios básicos para la contratación de las obras de urbanización
8. Plazos de ejecución de la actuación
9. Garantía para la ejecución de la actuación.

#### C. DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE NORMALIZACIÓN

##### DOCUMENTO I. MEMORIA

- I.1. Preámbulo
- I.2. Contenido de la Normalización
- I.3. Situación urbanística de los terrenos
- I.4. Criterios de definición de los derechos y cargas de los propietarios de los terrenos aportados
- I.5. Valoración de los terrenos aportados
- I.6. Criterios generales de valoración de las parcelas resultantes
- I.7. Criterios de valoración de las indemnizaciones.
- I.8. Criterios generales de adjudicación

##### DOCUMENTO II. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS Y SITUACIONES DE LAS FINCAS APORTADAS

- II.1. Preámbulo.
- II.2. Relación e información de las fincas aportadas. Cuadro nº2.
- II.3. Relación nominal de propietarios e interesados. Fichas fincas aportadas.

##### DOCUMENTO III. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

- III.1. Preámbulo
- III.2. Relación de las parcelas resultantes. Cuadro nº3.
- III.3. Adjudicación de las parcelas resultantes
- III.4. Descripción de las parcelas adjudicadas. Fichas parcelas resultantes.

##### DOCUMENTO IV. TASACIÓN DE LOS DERECHOS E INSTALACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DERRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

- IV.1. Preámbulo.

##### DOCUMENTO V. TASACIÓN DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES A LAS DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN

- V.1. Preámbulo

##### DOCUMENTO VI. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

- VI.1. Preámbulo
- VI.2. Costes de urbanización
- VI.3. Otros costes
- VI.4. Distribución de los costes de urbanización
- VI.5. Cuenta de Liquidación Provisional.

##### DOCUMENTO VII. PLANOS.



**D. PLANOS.**

PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI-01.- Situación en las NUM de Cuéllar
- PI-02.- Situación en catastros
- PI-03.- Delimitación del ámbito de actuación. Levantamiento Taquimétrico
- PI-04.- Construcciones existentes. Antiguo Matadero
- PI-05.- Construcciones existentes. Polideportivo municipal
- PI-06.- Infraestructuras existentes
- PI-07.- Fincas aportadas.

PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO-01.- Ordenación que se ejecuta.
- PO-02.- Parcelas resultantes.
- PO-03.- Georreferencia de las Parcelas resultantes.
- PO-04.- Superpuesto de información y parcelas resultantes.
- PO-05.- Localización de cesiones.
- PO-06.- Propuesta de urbanización.



## A.-MEMORIA INFORMATIVA

### 1.- Encargo

Se realiza el presente trabajo por encargo del Ilmo. Ayuntamiento de Cuéllar (Segovia).

### 2. Equipo redactor

El equipo redactor del presente Proyecto ha sido dirigido por D. Gonzalo Bobillo de Lamo, Arquitecto, habiendo formado parte los siguientes Técnicos:

D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Ángeles Díaz Roldán, Arquitecto.

D. César Manuel Jiménez Gutiérrez. Arquitecto.

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

D. Ignacio Martínez Coloma, Arquitecto Técnico.

### 3.- Objeto

El objeto del presente trabajo, conforme al artículo 69.1.a)3º de la Ley 5/1999 de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL) y del artículo 222 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL), es adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado de la Actuación Aislada de Normalización y Urbanización nº1 de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar (en adelante NUM) a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como completar o rehabilitar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen o recuperen la condición de solar.

Esta Actuación Aislada de Normalización y Urbanización se desarrolla mediante el presente Proyecto de Normalización como instrumento de gestión sobre la agrupación de parcelas incluidas en la Unidad de Normalización y Urbanización AA-NU-1 de las vigentes NUM. Las reglas para su tramitación son las previstas para las actuaciones aisladas de normalización en la sección 3ª del Capítulo II del Título III del RUCyL.

De este modo, según consta en el artículo 71.3 de la LUCyL, las actuaciones aisladas pueden gestionarse por cualquiera de los sistemas de actuación establecidos en su artículo 74, por lo que aquí se llevará a cabo mediante el sistema de Concierto, siguiendo sus reglas -artículos 78 y ss de la LUCyL y 255 y ss del RUCyL- y no así las señaladas en el artículo 219.4 del RUCyL para los casos en los que no se aplique ninguno de los sistemas de actuación integrada. En este caso la gestión es, al amparo de los artículos 217.3, 234 y 256 del RUCyL, a iniciativa del propio Ayuntamiento, que en este caso es el propietario único de los terrenos y que actúa también como urbanizador.

Acogiéndonos a lo previsto en el artículo 95.3 de la LUCyL y al artículo 242 de su reglamento, el presente Proyecto de Normalización no incluye el Proyecto de Urbanización del ámbito de gestión analizado, pero sí las determinaciones básicas de urbanización de la unidad con el objeto de definir las obras necesarias para la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de ejecución material de la urbanización y su distribución entre los propietarios en proporción al aprovechamiento que les corresponda. Dadas las singulares circunstancias que afectan al caso de la presente AA-NU-1, en el apartado correspondiente de este Proyecto se explicará el mecanismo elegido para atribuir los costes de urbanización a las parcelas resultantes con aprovechamiento.

Por último, indicar que los Anexos que se citan en la Memoria se incluyen en un Tomo de documentación complementaria al presente Proyecto que forma parte del expediente administrativo.



#### 4.- Antecedentes.

**4.1.** Con fecha 5 de diciembre de 2016, el Ayuntamiento de Cuéllar solicita a la Notaría de Cuéllar, copia de la escritura otorgada en Cuéllar el 27 de octubre de 1948 por D. Inocencio Zarzuela Suárez a favor de D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Pilar Poza Gilarranz ante el Notario que fue de Cuéllar D. Federico Nieto Viejobueno, sustituto del titular de la Notaría de Cuéllar que causó la inscripción primera al folio 140 del tomo 517 de fecha 12 de octubre de 1949. Esta escritura aparece citada en la certificación registral de la finca 11.807 expedida el día 22 de noviembre de 2016.

Con fecha 22 de diciembre de 2016, D<sup>a</sup> Blanca Bachiller Garzo, notaria de Cuéllar, remite Copia de la escritura de referencia.

Se incluye en el expediente copia de la solicitud, del título de referencia y de la certificación registral de la finca 11.807 como Anejo 3.

**4.2.** Con fecha 10-01-2017 se han obtenido las Certificaciones Catastrales de las parcelas incluidas en el ámbito de la unidad AA-NU-1.

Constan en el expediente como Anejo 2, las Certificaciones catastrales obtenidas.

**4.3.** Con fecha 3 de mayo del 2017, el Ayuntamiento de Cuéllar solicita del Registro de la Propiedad de Cuéllar, la emisión de las Certificaciones Registrales de las fincas registrales número 12.316, 12.318 y 12.319, que constituyen la unidad AA-NU-1.

Se adjuntan al expediente dicha Solicitud y las Certificaciones emitidas con fecha 12 de mayo de 2017, como Anejo 1.

**4.4.** Se incluye en el expediente Anejo 4, que incluye las fichas obrantes en el Inventario de Inmuebles Urbanos del Ayuntamiento de Cuéllar correspondientes a los números de matrícula 9 y 18, que corresponden respectivamente al Pabellón Polideportivo Cubierto y al Matadero Comarcal.

**4.5.** Con fecha julio de 2017 se presenta, promovido por el Ayuntamiento de Cuéllar, el Proyecto Básico y de Ejecución de Demolición de las edificaciones e instalaciones del antiguo Matadero Municipal situado en la AA-NU-1 de las NUM de Cuéllar, redactado por quien suscribe. Dichas edificaciones poseían la calificación de fuera de ordenación.

**4.6.** El Estudio de Detalle en la Unidad de Normalización y Urbanización AA-NU-1 de las NUM de Cuéllar, por el que se modifican algunas de las determinaciones de ordenación detallada establecidas para este ámbito, se aprueba definitivamente por Acuerdo de 24 de noviembre de 2017, del Pleno del Ayuntamiento de Cuéllar (BOCyL nº 242 de 20 de diciembre de 2017).

#### 5.- Régimen urbanístico de aplicación.

**5.1.** 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.

**5.2.** En cuanto al planeamiento de desarrollo, resulta de aplicación el Estudio de Detalle de la AA-NU-1 de las NUM aprobado definitivamente por Acuerdo de 24 de noviembre de 2017, del Pleno del Ayuntamiento de Cuéllar (BOCyL nº 242 de 20-12-2017), cuya finalidad es modificar algunas de las determinaciones de ordenación detallada establecidas por las NUM para este ámbito. En concreto, el objeto del Estudio de Detalle es establecer una nueva delimitación de la unidad AA-NU-1 que busca su adaptación y coordinación con la realidad registral y catastral, fijar unas nuevas alineaciones que permitan, la ampliación del trazado viario en la zona Norte de las calles Atletismo y Ciclismo y establecer una nueva organización interna de ese viario, y, por último, para la actual parcela catastral 06366-01 complementar el uso pormenorizado actual Deportivo con los demás usos colectivos permitidos por la ordenanza de aplicación EG. Equipamiento General.

El Estudio de Detalle establece las condiciones particulares para la AA-NU-1 a través de la ficha que se incluye a continuación:

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

NOMBRE DE LA UNIDAD:	AA-NU-1	NÚMERO:	1
CATEGORÍA DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO		
INSTRUMENTO DE GESTIÓN:	PROYECTO DE NORMALIZACIÓN		

**PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL**

SUPERFICIE TOTAL (m2):	6.759,68
USO PREDOMINANTE:	EQUIPAMIENTO
USOS PROHIBIDOS:	INDUSTRIAL- RESIDENCIAL

**PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA**

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

**CONDICIONES PARTICULARES**

- . 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.

**LOCALIZACIÓN**

SIN ESCALA

5.3. El planeamiento que se ejecuta establece la adscripción de la superficie de equipamiento a la ordenanza EG. Equipamiento General, que regula el capítulo 14 del Título IX del Texto Normativo de las NUM. A continuación se refleja el texto de la Ordenanza de aplicación citada:

#### **CAPITULO 14. ORDENANZA EG. EQUIPAMIENTO GENERAL**

##### **Artículo 09.118. Delimitación**

*Será la que figura en los planos de ordenación de estas Normas.*

##### **Artículo 09.119. Definición**

- 1.- Sectores destinados a albergar guarderías, residencias de ancianos, equipamientos sanitarios, ambulatorios y policlínicas, y en general todos los usos destinados a equipamientos y dotaciones.*
- 2.- Sectores destinados a albergar centros de enseñanza preescolar, Educación Primaria, Secundaria y Bachillerato, así como laboral y especial, y deportes al aire libre o en ambiente cerrado y dotaciones comerciales.*

##### **Artículo 09.120. Condiciones de volumen e higiénicas**

*No existen otros condicionantes que la edificabilidad máxima de 4.5 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup> y 1.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, los impuestos por los Organismos competentes y los fijados por las condiciones generales de la edificación que se establecen en ésta Ordenanza.*

##### **Artículo 09.121. Usos admisibles**

- Vivienda: categoría 3<sup>a</sup>.*
- Comercial: Categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>*
- Oficinas: categoría 2<sup>a</sup>.*
- Hostelería: categoría 2<sup>a</sup>.*
- Espectáculo y Reunión: categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.*
- Almacén: categorías 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.*
- Taller: categoría 4<sup>a</sup>.*
- Industria: categoría 1<sup>a</sup> en situación 2<sup>a</sup> al servicio del equipamiento.*
- Garaje-Aparcamiento: categorías 2<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup>, 5<sup>a</sup>, 6<sup>a</sup>, 7<sup>a</sup> y 8<sup>a</sup>.*
- Colectivo Escolar: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.*
- Colectivo Asistencial: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, y 3<sup>a</sup>.*
- Colectivo General: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.*
- Deportivo: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.*
- Parques y Jardines: categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.*
- Viarío y Comunicaciones: categoría 1<sup>a</sup>.*
- Servicios urbanos: categoría 1<sup>a</sup>*

##### **Artículo 09.122. Condiciones estéticas**

*Las particulares para la zona en las que se ubiquen.*



## 6.- Ordenamiento jurídico vigente.

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

### 6.1 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.

### 6.2 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.





## B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1.- Circunstancias y acuerdos que motivan el proyecto.

1.1. La aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, en este caso el Estudio de Detalle, posibilita la presentación de iniciativas para desarrollar la presente actuación aislada conforme a los modos de gestión señalados por el artículo 69.2.a) de la LUCyL y el artículo 217.1 del RUCyL.

La gestión de la unidad se lleva a cabo mediante uno de los sistemas de actuación regulados en la LUCyL, posibilidad ofrecida por el artículo 71.3 de la misma, que remite al artículo 74 en el que se especifican los sistemas para desarrollar las actuaciones integradas.

1.2. A través del presente Proyecto se propone el sistema de actuación de Concierto a iniciativa del Ayuntamiento, y bajo el auspicio de los artículos 78 de la LUCyL y 255 del RUCyL, que establecen que el sistema de concierto podrá utilizarse a iniciativa del propietario único de los terrenos, en este caso el Ayuntamiento.

1.3. Se describen en los siguientes apartados de la presente Memoria las determinaciones generales que debe incluir el Proyecto de Normalización, de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

### 2. Descripción del ámbito donde se produce la actuación.

2.1. El ámbito de la actuación aislada es el completo de la Unidad de Normalización y Urbanización AA-NU-1 de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar, en su configuración y condiciones establecidas por el Estudio de Detalle, tal como exigen el artículo 71.2 de la LUCyL y el artículo 218 de su Reglamento.

2.2. La Unidad de Normalización y Urbanización AA-NU-1 se sitúa al sur del núcleo principal de Cuéllar, dentro del conjunto de equipamientos que forman las piscinas Municipales y el campo de fútbol, entre las vías de acceso a Cuéllar SG-342 y C-112, lindando al Noreste y Noroeste con la calle del Atletismo, al Sureste con la Plaza Piscinas, y al Suroeste con la calle Ciclismo.

2.3. De morfología irregular, el ámbito estudiado posee una superficie de 6.759,68 m<sup>2</sup>, según estudio topográfico realizado al efecto, y está integrado por tres propiedades registrales del Ayuntamiento de Cuéllar que se identificarán en el apartado correspondiente.

2.4. Se acompaña levantamiento topográfico del ámbito de referencia en el plano correspondiente de la documentación gráfica.

### 3. Ordenación.

3.1. A los efectos de lo dispuesto en el Capítulo III del Título II de la LUCyL y en los correspondientes de su Reglamento, se considera que la ordenación detallada de la Unidad de Normalización y Urbanización AA-NU-1 viene establecida inicialmente en las propias NUM de Cuéllar y, definitivamente, por el Estudio de Detalle del ámbito de referencia, aprobado definitivamente por Acuerdo de 24 de noviembre de 2017, del Pleno del Ayuntamiento de Cuéllar (BOCyL nº 242 de 20 de diciembre de 2017).

3.2. La zonificación propuesta por el Estudio de Detalle para la unidad de gestión consiste en la regularización de las dos parcelas de equipamiento actuales, una de ellas con edificación consolidada, y otra con construcciones en situación Fuera de Ordenación y en el establecimiento de nuevas alineaciones en el frente a las calles Ciclismo, Atletismo y Plaza de las Piscinas, así como la compleción de las obras de urbanización en esos linderos.

De esta forma se completa el tejido viario y se crea un área destinada a equipamiento, compuesta por 2 parcelas adscritas a la ordenanza EG según consta en la ficha de condiciones de desarrollo de la Unidad de Normalización y Urbanización AA-NU-1.





3.3. En base a lo expuesto, la descripción sintética de las zonas resultantes de la ordenación es la siguiente:

A. Superficie total

La superficie bruta del ámbito de gestión una vez delimitada sobre el levantamiento topográfico es de **6.759,68 m<sup>2</sup>** de suelo.

B. Vías públicas

La superficie de viales de la propuesta diseñada es de **823,88 m<sup>2</sup>**.

C. Equipamientos

Toda la superficie resultante está destinada a albergar equipamientos. Tanto en una parcela como en la otra, según se desprende de la ficha de dicha unidad contenida en las NUM de Cuéllar y de sus planos de ordenación, el uso predominante es el de equipamiento y la ordenanza de aplicación la EG. Equipamiento General, regulado por el Capítulo 14 del Título IX de las vigentes NUM de Cuéllar.

Los parámetros básicos de la ordenanza de aplicación EG. Equipamiento General son los que se han reflejado en el apartado correspondiente de la presente memoria informativa.

Se califica para uso equipamiento una superficie total de suelo de **5.935,80 m<sup>2</sup>**.

#### 4. Iniciativa y modos de gestión.

La AA-NU-1 se desarrolla, de acuerdo con el artículo 217.3 del RUCyL, mediante el sistema de actuación por concierto previsto por su artículo 234, asumiendo el Ayuntamiento de Cuéllar la condición de urbanizador y las obligaciones establecidas en los artículos 255 y siguientes del mismo RUCyL, promoviendo la actuación, elaborando el Proyecto de Normalización y ejecutándolo conforme a lo dispuesto en el mismo.

Al amparo del artículo 221 del RUCyL, la aprobación definitiva del Proyecto de Normalización producirá los efectos citados en el artículo 252 del mismo RUCyL.



## 5. Relación de Propietarios.

Según prescribe el artículo 219.3.c) del RUCyL, el presente Proyecto recoge la relación de propietarios y otros titulares de derechos sobre las fincas incluidas en la actuación aislada, según las titularidades que constan en el Registro de la Propiedad y en el Catastro.

La delimitación de la AA-NU-1 incluida en el Estudio de Detalle se relaciona con la resolución de la compleja situación de la estructura de la propiedad 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 antiguo 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 Viejobueno, 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 incluye a continuación 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	SUPERFICIE en Ha. a. ca.			DENOMINACION DEL PAGO O SITIO EN QUE SE ENCUENTRA	SUPERFICIE DE LAS SUBPARCELAS en Ha. a. ca.			CULTIVOS	CARACTERIZACION JURÍDICA		VECINDAD DEL PROPIETARIO	OBSERVACIONES
	Ha.	a.	ca.		Ha.	a.	ca.		NOMBRE Y APELLIDOS DE LOS PROPIETARIOS			
1	9	25		La Puteria				Era	Mariano Martín Nobreda			
2	18	00		"				"	Hipolito Sanchez Garcia			
3	18	00		"				"	Isaac Sastre Santos			
4	51	80		"				S.C.	Julia Nuñez Gonzalez			
5	68	00		"				"	Gregorio Pozo Garcia	MODIFICADA 1950		
6	28	00		"				"	Maria Velasco Gozalo			
7	12	00		"				"	Hipolito Sanchez Garcia	MODIFICADA 1907		
8	66	80		"				"	Pornanda Suarez Frutos			
9	16	00		"				E.P.	Ayuntamiento			
10	14	40		"				S.C.	Eulogio Sanz Senovilla			
11	31	40		"				"	Romas Sanchez Pilar			
12	22	00		"				"	Julian Velasco Cabrerizo			
13	22	40		"				"	Asterio Galicia Sanz			
24	84	50		"				"	Felipe de la Torre Arcena			
25	12	40		"				"	Eduardo Sanchez Rojas			
26	27	20		"				"	Isaac Sastre Santos			
27	5	40		"				Era	Bonifacia Gomez Arrenz			
28	9	20		"	a	8	80	"	"		MODIFICADA 1950	
				"	b	49	00	Casilla	"		MODIFICADA 1907	
29	28	00		"				S.C.	Mariano Minguela Izquierdo			MODIFICADA 1907
40	24	00		"				"	Julian Velasco Cabrerizo			
41	28	00		"				"	"			

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

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 12-05-2017 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 m2  
 Superficie catastral construida: 613,00m2C  
 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 m2  
 Superficie catastral construida: 3.050,00m2C  
 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>.**

En cuanto a la identificación de los propietarios registrales, a continuación se reflejan los datos facilitados por el **Registro de la Propiedad de Cuéllar** en las Certificaciones Registrales emitidas:

**Finca inicial I**

Número de finca registral: **12316**  
**Tomo 1065, Libro 102, Folio 216, Nº Inscripción 1ª**  
 Titularidad: Ayuntamiento de Cuéllar N.I.F.: P4007200A  
 100% del Pleno Dominio  
 Superficie: 947,4 m<sup>2</sup>

**Finca inicial II**

Número de finca registral: **12318**  
**Tomo 1065, Libro 102, Folio 218, Nº Inscripción 1ª**  
 Titularidad: Ayuntamiento de Cuéllar N.I.F.: P4007200A  
 100% del Pleno Dominio  
 Superficie: 3.192,28 m<sup>2</sup>

**Finca inicial III**

Número de finca registral: **12319**  
**Tomo 1065, Libro 102, Folio 219, Nº Inscripción 1ª**  
 Titularidad: Ayuntamiento de Cuéllar N.I.F.: P4007200A  
 100% del Pleno Dominio  
 Superficie: 2.620 m<sup>2</sup>

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

Por último, a continuación se incluyen los datos contenidos en el **Inventario de Bienes del Ayuntamiento de Cuéllar** respecto a las fincas afectadas:

**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>**

A modo de síntesis, a continuación se refleja el cuadro que identifica los propietarios catastrales y registrales de las fincas aportadas.

FINCA INICIAL	PROPIETARIO CATASTRAL	IDENTIFICACIÓN CATASTRAL	Nº FINCA REGISTRAL	TITULARIDAD REGISTRAL	COEFICIENTE DE PROPIEDAD
I	Ayuntamiento de Cuéllar	0636601UL9803N0001YP	12316	Ayuntamiento de Cuéllar	100%
			12318	Ayuntamiento de Cuéllar	100%
II	Ayuntamiento de Cuéllar	0636603UL9803N0001QP	12319	Ayuntamiento de Cuéllar	100%



## 6. Normalización.

El presente Proyecto de Normalización incluye las determinaciones completas sobre reparcelación de las fincas incluidas en la unidad de normalización, determinando las cesiones al Ayuntamiento y adjudicando las parcelas resultantes a los propietarios, conforme a lo establecido en el planeamiento vigente, a las reglas del artículo 71 de la LUCyL y artículos 219.4 y 240 a 249 y 257 de su Reglamento.

De esta forma, el apartado C. del presente Proyecto se configura como Proyecto de Normalización específico, articulándose alrededor de los documentos señalados en el artículo 219 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y que a continuación se exponen a manera de índice, interpretados por este equipo de la manera siguiente que refunde la documentación para una mejor comprensión global de la propia normalización:

### DOCUMENTO I. MEMORIA

- I.1. Preámbulo
- I.2. Contenido del Proyecto de Normalización
- I.3. Situación urbanística de los terrenos
- I.4. Criterios de valoración de los derechos y cargas de los propietarios de los terrenos aportados
- I.5. Valoración de los terrenos aportados
- I.6. Criterios generales de valoración de las parcelas resultantes
- I.7. Criterios de valoración de indemnizaciones.
- I.8. Criterios generales de adjudicación

### DOCUMENTO II. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS Y SITUACIONES DE LAS FINCAS APORTADAS

- II.1. Preámbulo
- II.2. Relación e información de las fincas aportadas.
- II.3. Relación nominal de propietarios e interesados. Fichas de las fincas aportadas.

### DOCUMENTO III. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

- III.1. Preámbulo
- III.2. Relación de las parcelas resultantes.
- III.3. Adjudicación de las parcelas resultantes
- III.4. Descripción de las parcelas adjudicadas. Fichas de las parcelas resultantes.

### DOCUMENTO IV. TASACIÓN DE LOS DERECHOS E INSTALACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

- IV.1. Preámbulo

### DOCUMENTO V. TASACIÓN DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES A LAS DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN

- V.1. Preámbulo

### DOCUMENTO VI. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

- VI.1. Preámbulo
- VI.2. Costes de urbanización
- VI.3. Otros costes
- VI.4. Distribución de los costes de urbanización
- VI.5. Cuenta de Liquidación Provisional.

### DOCUMENTO VII. PLANOS.

## 7. Definición de las obras de urbanización necesarias.

### 7.1. Definición técnica de las obras de urbanización necesarias.

De conformidad con lo establecido en el artículo 75.3.c) de la LUCyL y a los artículos 240.2.b) y 242 de su Reglamento, se exige la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Acogiéndonos a lo previsto en el artículo 95.3 de la LUCyL y al artículo 242 del RUCyL, el presente Proyecto de Normalización no incluye el Proyecto específico de Urbanización del ámbito de gestión analizado, pero sí las bases para la urbanización de la unidad. Estas bases tienen un carácter aproximado que alcanzarán su expresión definitiva con la aprobación del Proyecto; documento que, según se señala en el Estudio de Detalle, podrá ser presentado y tramitado de forma independiente o junto al proyecto de edificación de la parcela de equipamiento norte P-1.

En cualquier caso, las condiciones técnicas que deberá incluir el Proyecto de Urbanización son las que a continuación se reflejan:

#### **MOVIMIENTO DE TIERRAS.**

Se ha previsto el desbroce del terreno, incluyendo el desmonte y terraplenado necesario para la formación de rasantes definitivas en las zonas ampliadas de los viales, así como el cajado de las mismas con carga y transporte de los productos sobrantes a vertedero. Se prevé también un refinado o rasanteo mecánico de dicha superficie, previo a la ejecución del firme definitivo. También es objeto de este capítulo la excavación mecánica para la realización de las zanjas de saneamiento, abastecimiento, gas y pozos de saneamiento, incluyendo las acometidas de las parcelas que sean necesarias, así como el tapado y compactado de las mismas.

#### **SANEAMIENTO.**

Se contemplarán, si fuera necesario en función de los requerimientos que se lleguen a consensuar con la empresa suministradora del servicio, las obras necesarias para la creación completa de una red separativa de saneamiento: por un lado, evacuación de aguas pluviales que incluirán tubería de saneamiento de PVC corrugado de diámetro 315 mm en red general, pozos de registro de 100 cm de diámetro interior y tapa de 62,5 cm, cada aproximadamente 50 m., albañales de conexión de sumideros a red general mediante tubería de saneamiento de PVC corrugado de diámetro 200 mm, siendo el sistema de captación de dichas aguas mediante sumideros sifónicos con rejilla de fundición, colocados a borde de calzada. Por otro lado se incluirá la red de evacuación de aguas residuales, que estará compuesta igualmente por tubería de saneamiento de PVC corrugado de diámetro 315 mm, pozos de registro de 100 cm de diámetro interior y tapa de 62,5 cm, colocados a una distancia máxima de 50 m., y acometidas a las parcelas con tubería de PVC corrugado de diámetro 200 mm, estimando una longitud media de 8 m.

#### **ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

Se incluirán las obras de conexión a la red actualmente existente y la distribución del servicio, en función de los requerimientos que se lleguen a consensuar con la empresa suministradora del servicio. Las redes serán de polietileno de 10 atmósferas de presión, en diámetros de 110 mm y 90 mm con arquetas de registro, para válvulas de acometida, y válvulas de asiento elástico para independización de los ramales de las instalaciones. Las válvulas, codos, y tés, serán de fundición ensambladas a la red mediante bridas. También se consideran en este capítulo las acometidas de cada una de las parcelas, incluyendo éstas, 8 m de tubería de 32 mm de diámetro, válvula de acometida y collarín de conexión a la red general. Se contemplan también las bocas de riego e hidrantes de incendio, así como conexiones a redes de riego de jardines.

#### **TELEFONIA.**

Se tendrán en cuenta los requerimientos de la empresa suministradora del servicio. Se introducirán las canalizaciones para dos tubos de polipropileno verde de 125 mm de diámetro en zanja de 45 x 87 cm de sección hormigonada con hormigón HM-10/P/40 hasta altura de 40 cm, y las canalizaciones para dos tubos de PVC de 63 mm de diámetro en zanja de 30 x 64 cm de sección hormigonada con hormigón HM-10/P/40 hasta altura de 30 cm.

Por otro lado, se realizarán arquetas tipo D de 120 x 139 x 100 cm de medidas exteriores, arquetas tipo H de 110 x 100 x 100 cm de medidas exteriores y arquetas tipo M de 50 x 50 x 65 cm de medidas exteriores. Por último se incluirán las unidades de pedestales para posterior colocación de armarios de la compañía suministradora, así como las acometidas a las parcelas mediante tubería de PVC de 40 mm de diámetro.

#### **ENERGIA ELECTRICA. RED DE ALTA TENSION**

Se incluirán, si fueran requeridas por la compañía suministradora, las obras necesarias para crear las redes de alta y media tensión de energía eléctrica, incluyendo canalizaciones, arquetas, y transformadores, según las directrices de la compañía suministradora, así como los transformadores necesarios. En concreto se ha previsto la canalización de dos tubos de polipropileno rojo de 160 mm de diámetro, otro verde de 110mm de diámetro. Esta canalización irá enterrada en zanja de 50 x 80 cm. hormigonada hasta altura de 30 cm en el caso de cruces de calzada y rellenas de arena hasta la misma altura en el resto de los casos.



**ENERGIA ELECTRICA. RED DE BAJA TENSION**

Se prevén las obras necesarias para la red de baja tensión de energía eléctrica, incluyendo canalizaciones y arquetas, según las directrices de la compañía suministradora. Concretamente se ha previsto la canalización de un tubo de polipropileno rojo de 160 mm de diámetro y otro verde de 110mm de diámetro. Esta canalización irá enterrada en zanja de 40 x 80 cm hormigonada hasta altura de 30 cm en el caso de cruces de calzada y rellenas de arena hasta la misma altura en el resto de los casos.

**ALUMBRADO PUBLICO.**

Se ha previsto la canalización en un tubo de polipropileno de 110 mm de diámetro, el conductor de cobre 4x16 mm<sup>2</sup>., 4x10 mm<sup>2</sup> y 4x6 mm<sup>2</sup>, las arquetas de 40x40, las columnas y báculos y el centro de mando.

**PAVIMENTOS.**

Comprende los acabados pertenecientes a la calzada, los aparcamientos y las aceras, además de bases y subbases inferiores a cada uno de estos acabados en los casos necesarios.

Se incluirá zahorra artificial en subbase de pavimentos, de un espesor de 10 cm en aceras y de 20 cm en calzadas y aparcamientos, e irá extendida y compactada.

En cuanto a las bases de pavimentos de aceras y aparcamientos, se ejecutarán mediante hormigón de 150 kg/cm<sup>2</sup> de resistencia, vertido, vibrado y regleado, de 10 cm de espesor en el caso de las aceras y de 20 cm en el caso de los aparcamientos.

Se incorporan también todos los acabados de viales, consistente en adoquín de hormigón color de dimensiones 20x10x6 cm. en el caso de las aceras, adoquín de hormigón color de 20x10x8 en el caso de los aparcamientos y de hormigón de 175 kg/cm<sup>2</sup> de 20 cm de espesor en calzadas. Los adoquines se colocarán sobre cama de arena de 4 cm de espesor e irán calzados, recebados y compactados. En calzadas el hormigón irá igualmente vertido, vibrado y regleado, además de incluirse el acabado fratasado.

**JARDINERIA Y VARIOS.**

El capítulo de jardinería comprende el acondicionamiento de los alcorques, incluyendo la instalación de riego automático y riego por goteo, englobando realización y tapado de zanjas, tuberías y siembra de césped.

Comprende también la plantación de distintas variedades de árboles suministrados en cepellón de 1x1x1 m. e incluyendo apertura de hoyo, siembra, abonado y primer riego.

Dentro del apartado de varios, se contemplarán las unidades de papeleras y bancos, si es que procedieren.

**7.2. Definición económica de las obras de urbanización necesarias.**

En cuanto a la cuantificación económica de las obras, en tanto no se presente el Proyecto de Urbanización, se tomarán como datos económicos aproximados los derivados de la metodología de los costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, ponderados tal y como se explicita a continuación.

Se trata de costes de referencia general, desglosados por ámbitos geográficos particularizados para cada situación concreta a través de la ponderación por uso, tipología y características. Se obtienen por la aplicación de la siguiente fórmula:

$$P = M \times C_t \times C_c$$

donde:

P= coste de referencia de ejecución material por metro cuadrado de vial;

M= módulo aplicable en Cuéllar -acuerdo de la Junta de Gobierno del COACYLE de fecha 16-11-2009, con entrada en vigor del día 01-01-2010 que se eleva a 449,10 €/m<sup>2</sup>;

Cc= coeficiente de características, que para las obras de urbanización se fija en la unidad;

Ct= coeficiente tipológico, que para las obras de urbanización se fija en 0,15.

Por tanto,  $P = 449,10 \text{ €/m}^2 \times 1 \times 0,15 = 67,37 \text{ €/m}^2$  de vial.

La superficie interior a la AA-NU-1 prevista como viario público cuyas obras de urbanización no han sido ejecutadas – que se corresponde con las parcelas resultantes V1, V2 y V3– asciende a 526,83 m<sup>2</sup>. Y la superficie de viario exterior a la unidad necesario para completar el viario anterior asciende a 536,34. Por lo tanto, la superficie total a urbanizar será de **1.063,17 m<sup>2</sup>**. Se debe hacer constar que sobre las superficies de las parcelas resultantes V4 y V5 no cabe obra de urbanización alguna.

Aplicando el valor obtenido a la superficie a urbanizar prevista (**1.036,17 m<sup>2</sup>**) obtenemos el Presupuesto de Ejecución Material de las obras de urbanización.

Los datos económicos son, por tanto, los siguientes:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (obra civil + obra eléctrica)	<b>71.625,76 €</b>
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (19% PEM)	13.608,89€
<b>PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>	<b>85.234,65 €</b>



### 7.3. Criterios básicos para la contratación de las obras de urbanización

En respuesta a lo establecido por el artículo 242.2.d) del RUCyL y en el caso de que el Ayuntamiento tramitase el Proyecto que contenga las determinaciones completas de urbanización, nos encontraríamos ante una obra promovida por el Ayuntamiento de Cuéllar, siendo de aplicación el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

### 8.-Plazos de ejecución de la actuación

De acuerdo con lo señalado en el artículo 75.3 d) de la LUCyL y con el artículo 241.g) de su Reglamento, deben reflejarse los plazos para la ejecución de la actuación, que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico exigible. Así pues, el Estudio de Detalle que contiene la ordenación detallada del presente ámbito de gestión no señala plazo alguno, por lo que se establece lo siguiente:

- Firma del Acta de Ocupación de los terrenos y demás bienes que deban ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento: un mes desde que sea firme en vía administrativa la resolución de aprobación definitiva del Proyecto de Normalización.
- Redacción del Proyecto de Urbanización: 2 años

### 9.- Garantía para la ejecución de la actuación.

El artículo 75.3 e) de la LUCyL y el artículo 202 del RUCyL exigen la implantación de garantías que aseguren la ejecución de la actuación ante el Ayuntamiento, mediante cualquiera de las formas establecidas en el apartado 6 del citado artículo 202. En este caso, al ser un proyecto promovido por el Ayuntamiento de Cuéllar, sería suficiente la acreditación de la existencia de crédito comprometido con cargo a fondos públicos como garantía de urbanización, según señala el artículo 241.f) del RUCyL.

## C.- DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE NORMALIZACIÓN.

### DOCUMENTO I. MEMORIA

#### I.1. Preámbulo.

Según consta en el artículo 222 del RUCyL, *“las actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado pueden combinar el objeto y las características de todas o algunas de las modalidades previstas en este reglamento: actuaciones de urbanización, de normalización, de rehabilitación y de regeneración. En tal caso en su desarrollo deberán seguirse las reglas establecidas para las modalidades que se apliquen.”*

Al amparo del artículo 71 de la LUCyL y del artículo 219 de su Reglamento, el presente Proyecto de Normalización incluye los documentos sobre normalización de las fincas incluidas en la unidad conforme a las reglas establecidas en los artículos 219.4, 246, 247, 248 y 257 del citado Reglamento.

#### I.2. Contenido de la Normalización.

Los documentos que integran la Normalización son los siguientes:

**Documento I.** Memoria

**Documento II.** Relación de propietarios e interesados y situaciones de las fincas aportadas

**Documento III.** Propuesta de adjudicación de parcelas resultantes

**Documento IV.** Tasación de los derechos e instalaciones que deban extinguirse ó derruirse para la ejecución de la ordenación.

**Documento V.** Tasación de los derechos correspondientes a las diferencias de adjudicación

**Documento VI.** Cuenta de liquidación provisional

**Documento VII.** Planos

#### I.3. Situación urbanística de los terrenos.

El Estudio de Detalle de la AA-NU-1 recoge en su **ficha particular** la ordenanza EG de aplicación a las parcelas resultantes de la ordenación propuesta en la misma, cuyas condiciones se regulan en los artículos 09.118 a 09.122 del Capítulo 14 del Título IX de la Normativa de las NUM.

La citada ficha particular de la unidad se reproduce en el apartado 5.2 de la Memoria Informativa del presente Proyecto de Normalización.

Las características de los terrenos objeto de la normalización están integradas por la situación actual de los mismos y el planeamiento vigente, analizándose a continuación:

- A) La situación de los terrenos en el momento actual
- B) Las características del planeamiento que se ejecuta.
- C) Relación existente/planificado.

##### A) Descripción de los terrenos en su situación actual.

Los terrenos que conforman la unidad totalizan una superficie de 6.759,68 m<sup>2</sup>.

El ámbito de la AA-NU-1, de acuerdo con el Estudio de Detalle citado, 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 integra, tal como ya se ha expuesto en apartados precedentes, las fincas registrales municipales números 12.316, 12.318 y 12.319 donde se implantan los edificios del antiguo matadero comarcal 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 presente proyecto de Normalización de la Unidad de Normalización y Urbanización AA-NU-1 define las fincas aportadas en correspondencia con las fincas registrales señaladas -que se identifican por numeración romana I, II y III-, cuya descripción esquemática de la situación actual figura en las fichas de fincas aportadas del Documento II de la presente Normalización.

Sobre las tres fincas aportadas se encuentran construidos, tal como consta en el Inventario de Bienes del Ayuntamiento de Cuéllar con los números de matrícula 9 y 18, el Pabellón Polideportivo Cubierto y el Matadero Comarcal, cuya descripción se incluye a continuación:

## FINCAS I, II Y III

### Antiguo Matadero de Cuéllar:

Sobre la actual parcela catastral 06366-01, y localizadas en el número 12 de la calle del Polideportivo, se encuentran construidas una serie de edificaciones vinculadas a los usos que las fincas en su día tuvieron como Matadero Comarcal y naves ganaderas, y un vallado parcial a dichas construcciones.

El primer edificio es el mayor y se sitúa 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, tal como se presenta la edificación actualmente, se encuentra en la fachada Este.

El segundo edificio es de dimensiones inferiores y se sitúa al Oeste y Sur de la parcela, lindando al Oeste con la Calle de las Piscinas, y al Sur con la parcela 03 de la misma manzana. Su planta se desarrolla en forma de ele en una sola altura. Su distribución alberga las habitaciones destinadas a vestuarios y veterinario en el lado Este de la ele y las cuadras en el lado Sur. Se accede a las mismas a través del patio que articula las edificaciones.

El tercer edificio es una nave diáfana que se ubica en el lado Sureste de la parcela. Su acceso tiene la orientación Norte. Existen diferentes vallados en la parcela. Al este, se levanta un muro de bloques de hormigón en el que hay una puerta metálica de acceso a vehículos; este cerramiento será igual en la parte sur. Al norte se cierra con una valla metálica entre postes de acero y al oeste es un muro de ladrillo entre pilastras del mismo material.

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 Municipal, 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 de Cuéllar

Se sitúa sobre la actual parcela catastral 06366-03. Resulta ser una construcción de dos plantas más un sótano destinado 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 constituido 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.

### B) Descripción del planeamiento que se ejecuta.

La ordenación urbanística correspondiente a la Unidad de Normalización y Urbanización AA-NU-1 deriva de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar y del Estudio de Detalle, aprobado definitivamente por Acuerdo de 24 de noviembre de 2017, del Pleno del Ayuntamiento de Cuéllar (BOCyL nº 242 de 20 de diciembre de 2017).

La ficha particular del ámbito se reproduce en el apartado 5.2 de la Memoria Informativa del presente Proyecto.

El Capítulo 14 del Título IX de la Normativa de las NUM contiene la ordenanza de aplicación EG, señalada en dicha ficha.

### C) Relación existente/planificado.

La relación entre la situación actual y la que se deriva de las determinaciones del planeamiento es la que se recoge en los Planos adjuntos siguientes:

**PI-01.** - Situación en las N.U.M. de Cuéllar

**PO-01.** - Ordenación que se ejecuta.

A continuación se relacionan las construcciones existentes en las fincas aportadas calificadas como fuera de ordenación que no pueden conservarse para la ejecución de la ordenación:

ANTIGUO MATADERO MUNICIPAL DE CUÉLLAR	Finca aportada I
	Finca aportada II
	Finca aportada III

Como ya se ha señalado, se ha presentado el Proyecto Básico y de Ejecución de demolición de las construcciones existentes vinculadas al antiguo Matadero Municipal de Cuéllar redactado por quien suscribe, que servirá para iniciar el expediente de licitación de las obras correspondientes.

En cuanto a las edificaciones e instalaciones a mantener, adjudicadas a sus propietarios originales, son las siguientes:

POLIDEPORTIVO MUNICIPAL DE CUÉLLAR	Finca aportada I
	Finca aportada II
	Finca aportada III

En los planos de información PI-04 y PI-05 **Construcciones existentes**, se especifican las que afectan a la presente unidad de normalización. Y en el plano de normalización PO-04. **Superpuesto de información y parcelas resultantes**, se señalan las construcciones que no se conservan con la ordenación que se ejecuta.

#### I.4. Criterios de definición de los derechos y cargas de los propietarios de los terrenos afectados.

La definición de los derechos de los propietarios y demás afectados por la normalización se realiza con criterios objetivos y uniformes para todo el ámbito, tal como prescribe el artículo 246 del RUCyL, y de acuerdo con las reglas establecidas en el mismo.

El derecho de los propietarios de los terrenos afectados será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas de origen, tal como se refleja en el apartado correspondiente del presente Proyecto.

En cuanto a las cargas existentes sobre los bienes y derechos incluidos en la unidad reparcelable podrán ser de dos tipos: las que se extinguen con la ejecución del planeamiento y las que no se extinguen. Los titulares de derechos reales que no se extinguen con la normalización, aunque no se les mencione en el proyecto, serán adjudicatarios en el mismo concepto, en que lo fueron anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real.

Las cargas y servidumbres incompatibles con el nuevo planeamiento se extinguirán, teniendo lugar la correspondiente indemnización a los titulares de las mismas si la supresión de la carga o servidumbre supone detrimento de sus derechos.

En el caso que nos ocupa, el Ayuntamiento es el propietario de todas las parcelas aportadas y no se conocen cargas ni servidumbres. Puesto que el antiguo matadero municipal será objeto de derribo conforme al Proyecto Básico y de Ejecución de Demolición reiterado por expreso deseo del Ayuntamiento de desvincular dicho procedimiento del presente de gestión urbanística, no existirán indemnizaciones en este sentido.

#### I.5. Valoración de los terrenos aportados.

Expresa la legislación regional en materia de urbanismo que cada uno de los titulares de los terrenos afectados participará en una proporción en las parcelas edificables resultantes en función del valor de las fincas aportadas.

En virtud de lo señalado en el artículo 34 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en dicha Ley cuando tengan por objeto la verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, circunstancia que se cumple en la actual tesitura de propietario único.

En el presente caso, la causa de la valoración es el consiguiente reparto de beneficios y cargas, y el Proyecto de Normalización el instrumento que la motiva. Por lo tanto, según señala el artículo 40 de la citada Ley del Suelo, cuando deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad que les confiere la Ley, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación. Para todo lo no dispuesto en dicha Ley, la misma se remite en su artículo 41 a los criterios de valoración determinados por la normativa de ordenación territorial y urbanística así como por la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas, según los casos.

De hecho, el artículo 247 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece las siguientes reglas de valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación "...en el marco de lo dispuesto sobre valoraciones en la legislación del Estado:..."

- a) Como regla general, aplicando al aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre cada parcela resultante, el valor básico de repercusión recogido en las ponencias de valores catastrales vigentes.
- b) En caso de inexistencia o incongruencia con la realidad de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual, introduciendo si fuese necesario coeficientes de ponderación relativos al uso y a la tipología edificatoria de la parcela resultante, conforme a la normativa sobre valoración catastral.

### I.6. Criterios generales de valoración de las parcelas resultantes

La valoración de las parcelas resultantes se efectuarà de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 247 del Reglamento de Urbanismo autonómico.

Para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento ni ocasionen perjuicio al interés público o a tercero. De acuerdo con lo prescrito por el artículo 248 del citado Reglamento la superficie susceptible de edificación o de aprovechamiento privado, conforme al plan que se ejecute, que deba ser objeto de adjudicación, se valora con criterios objetivos y generales para toda la unidad. Obvio resulta afirmar que la condición de propietario único del Ayuntamiento simplifica al máximo el mecanismo de valoración y de reparto

Puesto que nos encontramos en un área de suelo urbano consolidado, de acuerdo con el artículo 40.1.b)1º del RUCyL, correspondería al Ayuntamiento el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de sus parcelas.

En este caso concreto, la normalización se realiza sobre una unidad de propiedad municipal, hasta ahora con carácter demanial y vinculada – como consta en el Inventario Municipal- al servicio público y adscrita por el planeamiento a la ordenanza EG. Equipamiento General, por lo que no existe aprovechamiento privado susceptible de adjudicación.

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> que queda sintetizado en el cuadro siguiente:

PARCELA RESULTANTE	SUPERFICIE RESULTANTE	EDIFICABILIDAD PARCELA RESULTANTE
P1	2.540,00	3.810,00
P2	3.395,80	5.093,70
TOTAL	5.935,80	8.903.70

### I.7. Criterios de valoración de las indemnizaciones

En el caso particular de la AA-NU-1 y por los motivos ya expuestos, no se contempla indemnización alguna correspondiente a las construcciones que deban desaparecer ni por otro concepto.

### I.8. Criterios generales de adjudicación.

La adjudicación de las parcelas resultantes de la normalización se realiza con criterios objetivos y uniformes para todo el ámbito de gestión, conforme a las reglas contenidas en el artículo 248 del Reglamento.

En el apartado de valoración de los terrenos aportados quedaron establecidos los derechos de las fincas aportadas y que la valoración de los derechos sería directamente proporcional a la superficie de las fincas iniciales.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, se adjudican las parcelas la única ubicación posible, evidentemente en correspondencia con la situación inicial, tal como se refleja en el plano de ordenación correspondiente.

## DOCUMENTO II. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS Y SITUACIONES DE LAS FINCAS APORTADAS

### II.1. Preámbulo

El presente Documento II contiene:

- Relación e información de las fincas aportadas, con los datos especificados en el Cuadro nº2.
- Resumen sistematizado de las características de cada una de las fincas aportadas, así como los datos correspondientes a sus propietarios e interesados afectados por la reparcelación, relación de representantes de los mismos en su caso, expresión del nombre y apellidos o razón social, así como domicilio, a efectos de notificación. Queda recogido de forma individualizada en las Fichas del apartado II.3

### II.2. Relación e información de las fincas aportadas

En el siguiente cuadro se relacionan las fincas iniciales, sus propietarios catastrales, identificación catastral y registral, superficie incluida en la Unidad de Normalización y Urbanización AA-NU-1, y los coeficientes de propiedad y de aportación.

FINCA INICIAL	PROPIETARIO CATASTRAL	IDENTIFICACIÓN CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL (m2)	FINCA INICIAL	PROPIETARIO	Nº FINCA REGISTRAL	COEFICIENTE DE PROPIEDAD	SUPERFICIE (m2)	COEFICIENTE DE APORTACIÓN
I	Ayuntamiento de Cuéllar	0636601UL9803N0001YP	2.796	I	Ayuntamiento de Cuéllar	12316	100%	947,40	14,0155%
				II	Ayuntamiento de Cuéllar	12318	100%	3.192,28	47,2253%
II	Ayuntamiento de Cuéllar	0636603UL9803N0001QP	3.050	III	Ayuntamiento de Cuéllar	12319	100%	2.620,00	38,7592%

**TOTAL SUPERFICIE TAQUIMÉTRICO= 6.759,68 m2**

### II.3. Relación nominal de propietarios e interesados

La relación circunstanciada de las características de las fincas aportadas se ha realizado por medio de la cumplimentación de las FICHAS que se acompañan a continuación.

Para la elaboración de las mismas se toman como base los datos registrales de las fincas: propietario, carácter de la propiedad, título que figura en las certificaciones registrales, cargas,..., contrastándolo con los datos reales que se han podido comprobar de ellas y con los datos de los catastros antiguo y actual.

En este caso el único propietario resulta ser:

Nombre: Ayuntamiento de Cuéllar                      N.I.F.: P4007200A  
Domicilio: Plaza Mayor 1.  
Localidad: 40200 Cuéllar (Segovia)



**INFORMACIÓN DE LAS FINCAS INICIALES****FINCA I****DATOS PERSONALES**

Propietario: Ayuntamiento de Cuéllar  
 Nombre: Ayuntamiento de Cuéllar  
 Domicilio: Plaza Mayor 1  
 100% del pleno dominio

N.I.F.: P4007200A  
 Localidad: 40200 Cuéllar (Segovia)

**DATOS DE LA PARCELA**

Naturaleza: Urbana Afección: Total Superficie: 947,40 m<sup>2</sup>

Linderos: Norte: calle Atletismo (Antigua parcela 4 del polígono 116 del antiguo Catastro de Rústica de Cuéllar)  
 Sur: calle Ciclismo (Antigua parcela 39 del polígono 116 del antiguo Catastro de Rústica de Cuéllar)  
 Este: FINCA INICIAL II (Antigua parcela 5 del Polígono 116 del Antiguo Catastro de Rústica de Cuéllar) y FINCA INICIAL III (Antigua parcela 6 del polígono 116 del antiguo Catastro de Rústica de Cuéllar)  
 Oeste: calle Ciclismo (Antigua parcela 35 del polígono 116 del antiguo Catastro de Rústica de Cuéllar)

Descripción: Terreno clasificado como urbano consolidado y adscrito a la Unidad de Normalización y Urbanización AA-NU-1 de Cuéllar (Segovia). De morfología irregular, posee una superficie de 947,40 m<sup>2</sup>.

Catastralmente se identifica como parte de la parcela 0636603UL9803N0001QP y de la parcela 0636601UL9803N0001YP del Catastro de Urbana. También se identifica como parte de la parcela 35 del polígono 116 del antiguo Catastro de Rústica de Cuéllar.

Construcciones y vuelos: Véase en las observaciones.

**DATOS REGISTRALES DE LA FINCA**

Tomo: 1065 Libro: 102 Folio: 216 Nº Finca: 12316.0 Nº Inscip.: 1 Superficie: 947,4 m<sup>2</sup>  
 Registro de la propiedad de Cuéllar

Descripción que consta en la certificación registral: RUSTICA. Tierra a la PUTERIA de novecientos cuarenta y siete con cuarenta metros cuadrados, que linda al Norte, herederos de Manuel Muñoz; Sur, herederos de Mariano Minguela; Este, María Velasco; y oeste, matriz de donde se segrega y queda propiedad del vendedor. Esta finca es parte segregada de la registral dos mil ciento seis al folio doscientos tres del tomo novecientos ochenta y cinco.

Ref. Catastral: No consta.

Titular registral: Ayuntamiento de Cuéllar con el 100% del pleno dominio.

Cargas: Finca libre de cargas.

**OBSERVACIONES**

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. En el Inventario de Bienes del Ayuntamiento de Cuéllar aparecen con los números de matrícula 9 y 18 el pabellón Polideportivo cubierto, situado en la plaza del polideportivo y el matadero comarcal, ubicado en el Camino de la depuradora. Según consta en dicho documento, ambos inmuebles se relacionan con las fincas registrales 12.316, 12.318, 12.319. Es decir, sobre una agrupación de facto de las tres fincas registrales citadas, el Ayuntamiento construyó a lo largo del tiempo esas dos dotaciones.

3. Como se ha apuntado en la observación anterior, sobre las tres fincas aportadas I, II y III se han levantado las siguientes edificaciones:

#### 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.

#### Antiguo Matadero Municipal

Sobre la actual parcela catastral 06366-01 se encuentran construidas las edificaciones vinculadas a los usos que las fincas en su día tuvieron como Matadero y naves ganaderas, y un vallado parcial a dichas construcciones. **Todas estas edificaciones están calificadas por el planeamiento como Fuera de Ordenación.** Su descripción es la siguiente:

**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 AA-NU-1 de las NUM de Cuéllar".

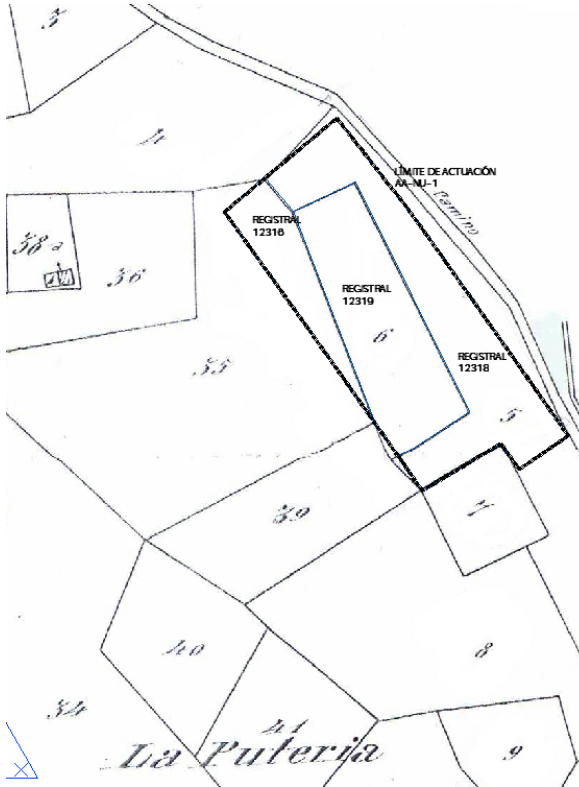
La superficie construida total según Catastro es de 613,00 m<sup>2</sup>. La superficie construida según los datos obrantes en el Inventario de Bienes del Ayuntamiento es de 660,00 m<sup>2</sup>.

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

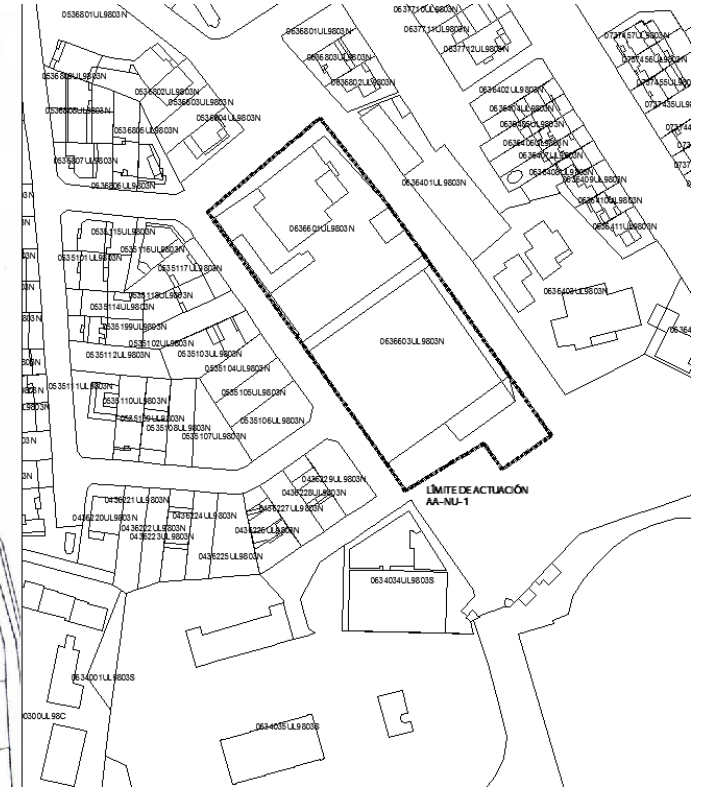
4. Al amparo del artículo 8, apartado 1) del Real Decreto 1093/97, la aprobación definitiva del presente documento constituye título suficiente para la corrección de superficies y linderos de la finca inicial I de la Unidad de Normalización y Urbanización AA-NU-1 de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar.

### PLANOS

DELIMITACIÓN DE LA AA-NU-1 SOBRE EL PLANO DE CATASTRO ANTIGUO



DELIMITACIÓN DE LA AA-NU-1 SOBRE LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL ACTUAL



SUPERPUESTO DE LA DELIMITACIÓN DE LA AA-NU-1 Y LAS FINCAS APORTADAS SOBRE EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

**INFORMACIÓN DE LAS FINCAS INICIALES****FINCA II****DATOS PERSONALES**

Propietario: Ayuntamiento de Cuéllar  
 Nombre: Ayuntamiento de Cuéllar  
 Domicilio: Plaza Mayor 1  
 100% del pleno dominio

N.I.F.: P4007200A  
 Localidad: 40200 Cuéllar (Segovia)

**DATOS DE LA PARCELA**

Naturaleza: Urbana Afición: Total Superficie: 3.192,28 m<sup>2</sup>  
 Linderos: Norte: calle Atletismo (antigua parcela 4 del polígono 116 del antiguo Catastro de Rústica de Cuéllar)  
 Sur: Plaza de las Piscinas (antigua parcela 5, polígono 116, resto de FINCA MATRIZ)  
 Este: calle Atletismo (Antiguo Camino del Santillo)  
 Oeste: FINCA INICIAL I (parte de antigua parcela 35 del polígono 116), FINCA INICIAL III (antigua parcela 6 del polígono 116 del antiguo Catastro de Rústica de Cuéllar), y calle Ciclismo (antigua parcela 39 del polígono 116 del antiguo Catastro de Rústica de Cuéllar)

Descripción: Terreno clasificado como urbano consolidado y adscrito a la Unidad de Normalización y Urbanización A-ANU-1 de Cuéllar (Segovia). De morfología irregular, posee una superficie de 3.192,28 m<sup>2</sup>.

Catastralmente se identifica como parte de la parcela 0636603UL9803N0001QP y parte de la parcela 0636601UL9803N0001YP del Catastro de Urbana. También se identifica como parte de la parcela 5 del polígono 116 del antiguo Catastro de Rústica de Cuéllar.

Construcciones y vuelos: Véase en las observaciones.

**DATOS REGISTRALES DE LA FINCA**

Tomo: 1065 Libro: 102 Folio: 218 N° Finca: 12318.0 N° Inscip.: 1 Superficie: 3.192,28 m<sup>2</sup>  
 Registro de la propiedad de Cuéllar

Descripción que consta en la certificación registral: RUSTICA. Tierra al SANTILLO Y LA OLMA, de tres mil ciento noventa y dos metros y veintiocho centímetros cuadrados, que linda al Norte, Manuel Muñoz; Sur, La finca matriz que queda propiedad del vendedor; Este, Camino del Santillo; Oeste, Felisa de Frutos. Esta finca es parte segregada de la registral once mil ochocientos siete al folio ciento cuarenta del tomo quinientos diecisiete.

Ref. Catastral: No consta.

Titular registral: Ayuntamiento de Cuéllar con el 100% del pleno dominio.

Cargas: Finca libre de cargas.

**OBSERVACIONES**

1. 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.

2. En el Inventario de Bienes del Ayuntamiento de Cuéllar aparecen con los números de matrícula 9 y 18 el pabellón Polideportivo cubierto, situado en la plaza del polideportivo y el matadero comarcal, ubicado en el Camino de la depuradora. Según consta en dicho documento, ambos inmuebles se relacionan con las fincas registrales 12.316, 12.318, 12.319. Es decir, sobre una agrupación de facto de las tres fincas registrales citadas, el Ayuntamiento construyó a lo largo del tiempo esas dos dotaciones.

3. Como se ha apuntado en la observación anterior, sobre las tres fincas aportadas se han levantado las siguientes edificaciones:

#### 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.

#### Antiguo Matadero Municipal

Sobre la actual parcela catastral 06366-01 se encuentran construidas las edificaciones vinculadas a los usos que las fincas en su día tuvieron como Matadero y naves ganaderas, y un vallado parcial a dichas construcciones. **Todas estas edificaciones están calificadas por el planeamiento como Fuera de Ordenación.** Su descripción es la siguiente:

**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 AA-NU-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 Municipal, según los datos obrantes en el proyecto de demolición citado obtenidos del levantamiento topográfico, asciende a 1.269,05 m<sup>2</sup>.

4. Al amparo del artículo 8, apartado 1) del Real Decreto 1093/97, la aprobación definitiva del presente documento constituye título suficiente para la corrección de superficies y linderos de la finca inicial II de la Unidad de Normalización y Urbanización AA-NU-1 de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar.





**INFORMACIÓN DE LAS FINCAS INICIALES****FINCA III****DATOS PERSONALES**

Propietario: Ayuntamiento de Cuéllar  
 Nombre: Ayuntamiento de Cuéllar  
 Domicilio: Plaza Mayor 1  
 100% del pleno dominio

N.I.F.: P4007200A  
 Localidad: 40200 Cuéllar (Segovia)

**DATOS DE LA PARCELA**

Naturaleza: Urbana Afición: Total Superficie: 2.620 m<sup>2</sup>  
 Linderos: Norte: FINCA INICIAL II (Antigua parcela 5 del Polígono 116 del Antiguo Catastro de Rústica de Cuéllar)  
 Sur: FINCA INICIAL II (Antigua parcela 5 del Polígono 116 del Antiguo Catastro de Rústica de Cuéllar)  
 Este: FINCA INICIAL II (Antigua parcela 5 del Polígono 116 del Antiguo Catastro de Rústica de Cuéllar)  
 Oeste: FINCA INICIAL I (parte de antigua parcela 35 del polígono 116), y calle Ciclismo (antigua parcela 39 del polígono 116 del antiguo Catastro de Rústica de Cuéllar)

Descripción: Terreno clasificado como urbano consolidado y adscrito a la Unidad de Normalización y Urbanización AA-NU-1 de Cuéllar (Segovia). De morfología irregular, posee una superficie de 2.620 m<sup>2</sup>.

Catastralmente se identifica como parte de la parcela 0636603UL9803N0001QP y parte de la parcela 0636601UL9803N0001YP del Catastro de Urbana. También se identifica como la parcela 6 del polígono 116 del antiguo Catastro de Rústica de Cuéllar.

Construcciones y vuelos: Véase en las observaciones.

**DATOS REGISTRALES DE LA FINCA**

Tomo: 1065 Libro: 102 Folio: 219 N° Finca: 12319.0 N° Inscip.: 1 Superficie: 2.620 m<sup>2</sup>  
 Registro de la propiedad de Cuéllar

Descripción que consta en la certificación registral: RUSTICA. Tierra a la OLMA, de veintiséis áreas veinte centiáreas, que linda Norte, Sur y Este, Herederos de Gregorio Poza; y Oeste, Eduardo Sáez.

Ref. Catastral: No consta.

Titular registral: Ayuntamiento de Cuéllar con el 100% del pleno dominio.

Cargas: Finca libre de cargas.

**OBSERVACIONES**

1. 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 Viejobueno, 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.

2. En el Inventario de Bienes del Ayuntamiento de Cuéllar aparecen con los números de matrícula 9 y 18 el pabellón Polideportivo cubierto, situado en la plaza del polideportivo y el matadero comarcal, ubicado en el Camino de la depuradora. Según consta en dicho documento, ambos inmuebles se relacionan con las fincas registrales 12.316, 12.318, 12.319. Es decir, sobre una agrupación de facto de las tres fincas registrales citadas, el Ayuntamiento construyó a lo largo del tiempo esas dos dotaciones.



3. Como se ha apuntado en la observación anterior, sobre las tres fincas aportadas se han levantado las siguientes edificaciones:

#### 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.

#### Antiguo Matadero Municipal

Sobre la actual parcela catastral 06366-01 se encuentran construidas las edificaciones vinculadas a los usos que las fincas en su día tuvieron como Matadero y naves ganaderas, y un vallado parcial a dichas construcciones. **Todas estas edificaciones están calificadas por el planeamiento como Fuera de Ordenación.** Su descripción es la siguiente:

**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.

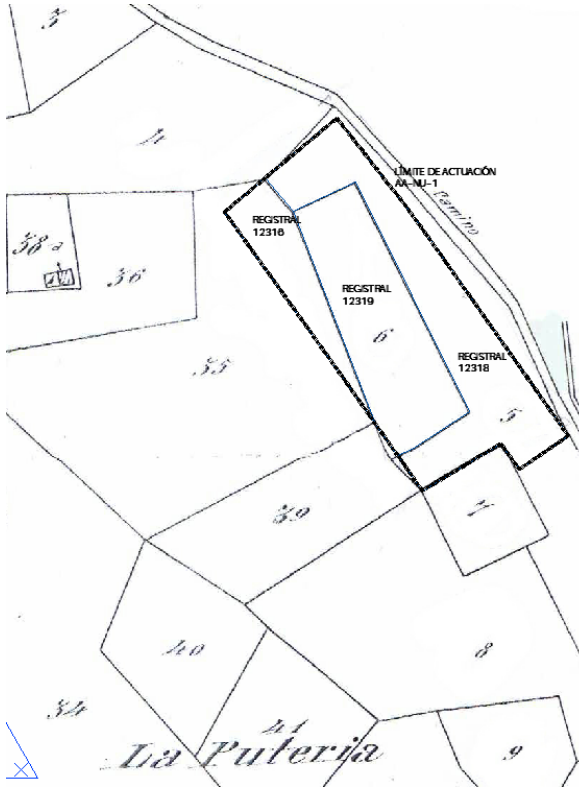
Estas edificaciones se encuentran, como ya se ha expuesto, en la situación de Fuera de Ordenación de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente, y serán demolidas conforme al "Proyecto Básico y de Ejecución de Demolición de las edificaciones del antiguo Matadero Municipal situado en la AANU-1 de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

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 Municipal, según los datos obrantes en el proyecto de demolición citado obtenidos del levantamiento topográfico, asciende a 1.269,05 m<sup>2</sup>.

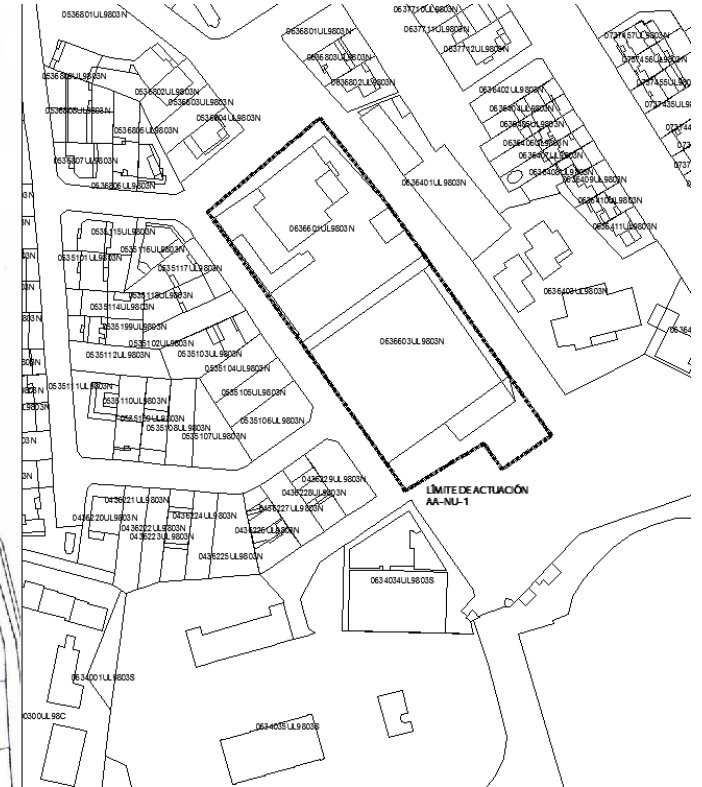
4. Al amparo del artículo 8, apartado 1) del Real Decreto 1093/97, la aprobación definitiva del presente documento constituye título suficiente para la corrección de superficies y linderos de la finca inicial III de la Unidad de Normalización y Urbanización AA-NU-1 de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar.

### PLANOS

DELIMITACIÓN DE LA AA-NU-1 SOBRE EL PLANO DE CATASTRO ANTIGUO



DELIMITACIÓN DE LA AA-NU-1 SOBRE LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL ACTUAL



SUPERPUESTO DE LA DELIMITACIÓN DE LA AA-NU-1 Y LAS FINCAS APORTADAS SOBRE EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

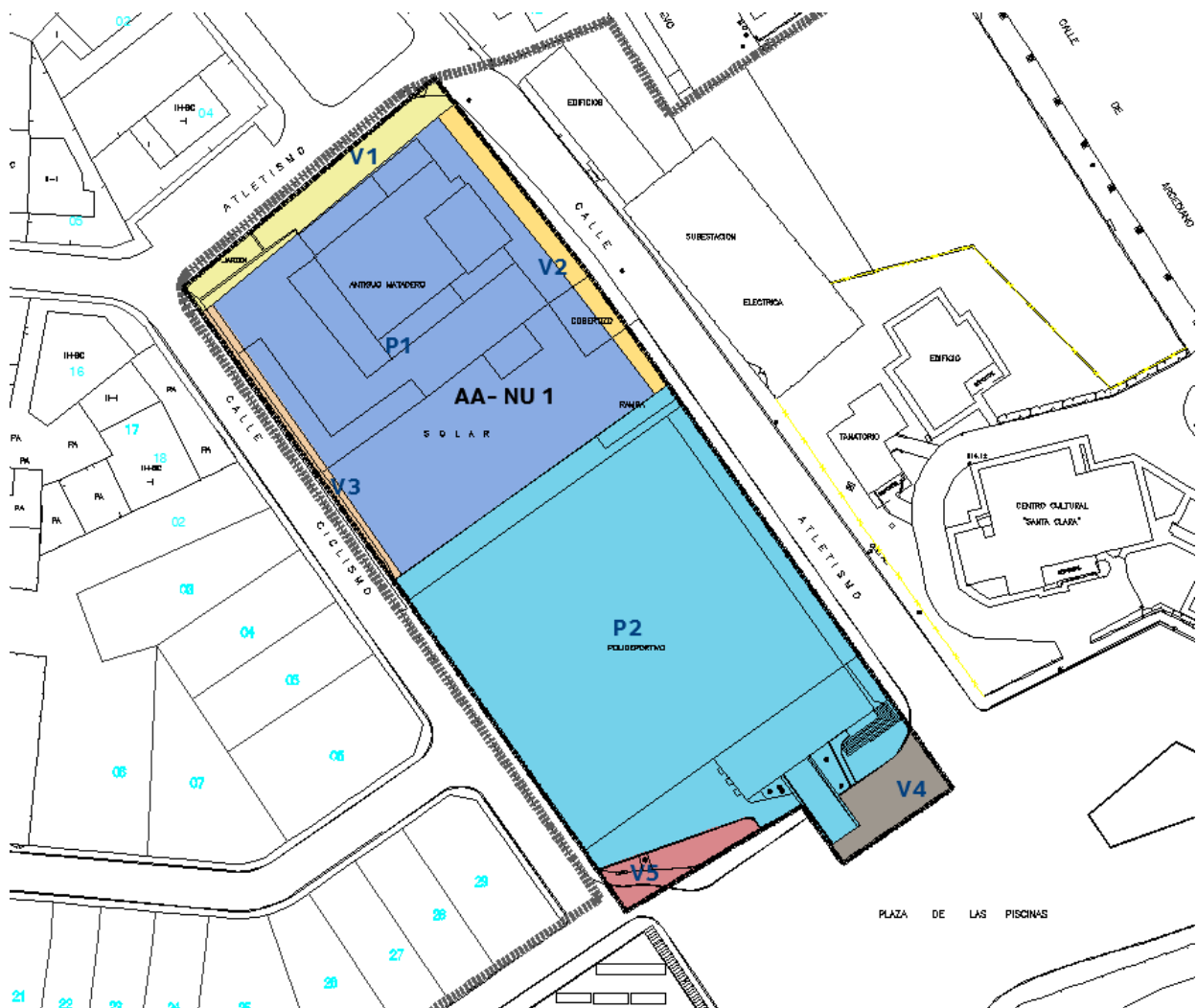


### III.3. Adjudicación de las parcelas resultantes.

La adjudicación de las parcelas resultantes de la normalización se lleva a cabo, al amparo del artículo 217 del RUCyL, siguiendo las reglas establecidas en el artículo 248 del citado reglamento.

En este caso, se adjudican las parcelas teniendo en cuenta la configuración actual de las parcelas catastrales y respetando la ubicación las construcciones existentes que no se encuentran calificadas como fuera de ordenación. Puesto que se trata de un único propietario inicial, el Ayuntamiento de Cuéllar, la adjudicación es proporcional al coeficiente de derecho en base a la superficie aportada, que es el total de la superficie del ámbito. En todo caso, resulta una adjudicación respetuosa con las determinaciones establecidas por el planeamiento vigente.

Por tanto, resultan dos parcelas destinadas a equipamiento, la que se constituye sobre los terrenos ocupados por el antiguo matadero, identificada como P-1 y la constituida sobre el ámbito que contiene las edificaciones vinculadas al polideportivo municipal, identificada como P-2, y cinco parcelas que regularizan el viario circundante a las parcelas edificables. La solución adoptada es la que se refleja en el esquema adjunto:



Conforme a los requerimientos del planeamiento general vigente y las determinaciones de ordenación detallada de la Unidad de Normalización y Urbanización AA-NU-1, la adjudicación se articula en los siguientes términos:

Parcelas vinculadas a la ordenanza EG. Equipamiento General.

El área de suelo que resulta después de excluir las de viario público es la superficie adscrita a la Ordenanza de Equipamiento General EG.

Sobre el plano de parcelas resultantes se comprueba que, en base al amplio margen de libertad compositiva que caracteriza a la citada ordenanza, se puede materializar el aprovechamiento asignado.

Parcelas vinculadas al viario público

De uso vinculado al viario y a la comunicación, resultan de la cesión gratuita y obligatoria del sistema viario las parcelas V-1 hacia la calle Atletismo por la parte norte, V-2 a la calle Atletismo por la parte este, V-3 hacia la calle Ciclismo, V-4 y V-5 a la plaza de las Piscinas.

La definición gráfica de las parcelas resultantes se acompaña en el plano de ordenación correspondiente.

#### III.4. Descripción de las parcelas adjudicadas.

La descripción de las parcelas adjudicadas se lleva a cabo siguiendo lo dispuesto en el artículo 249.1.e) del RUCyL, complementándose con los requisitos de la legislación hipotecaria para su inscripción y plenitud de efectos en el Registro de la Propiedad.

De esta forma se acompañan a continuación las fichas correspondientes a cada una de las parcelas de resultado, que incluyen – además de lo señalado en el artículo citado anteriormente– la determinación de la cuota y del importe que se atribuye en la cuenta de liquidación provisional a cada una de ellas, con advertencia de su carácter provisional hasta la liquidación definitiva de la reparcelación, según se especifica en el apartado f) del apartado 1 de dicho artículo.

Se deben hacer constar dos consideraciones de especial relevancia sobre las parcelas adjudicadas edificables: la relativa a la distribución de las cargas de urbanización y su calificación jurídica.

Según se puede observar en el plano de parcelas resultantes, la parcela resultante P-1 – sobre la que se asentaba el antiguo matadero municipal– no se encuentra urbanizada conforme a la ordenación prevista por el planeamiento – alineaciones y organización del viario. Por el contrario, la parcela resultante P-2 sobre la que se implanta el polideportivo municipal sí se adecúa a dichas determinaciones. Efectivamente, mientras las parcelas resultantes de viario V1, V2 y V3 responden a las acreditadas carencias de urbanización que supondrá la inexcusable ejecución de obras de ampliación, reforma y mejora de dichos viales, las parcelas V4 y V5 nacen de la necesidad de regularizar la situación jurídica del suelo ya explicada, pero no incorporan la obligación de realizar, dentro de su geometría, obra de urbanización alguna. Es por ello que el Estudio de Detalle señalaba– dentro de sus condiciones particulares– que el proyecto que contenga las determinaciones completas de urbanización de los viales V1, V2 y V3 podría ser presentado y tramitado de forma independiente o junto al proyecto de edificación de la parcela de equipamiento norte – parcela P1–, en un intento de diferenciar la situación de un equipamiento posible de otro edificado, ordenado y sin deberes pendientes que no fueran los generados por la caótica realidad registral. Asimismo, la ejecución de cualquier equipamiento sobre la parcela P-1 requerirá inevitablemente la ejecución de las obras de urbanización previstas por el planeamiento y su concreción en función de la edificación que se implante (acometidas de instalaciones, accesos peatonal y rodado, previsión de aparcamientos,...), por lo que se estima oportuno que el Proyecto de Urbanización se vincule al Proyecto de la nueva edificación, ya sea como documento incorporado o independiente pero coordinado.

Por tanto, en la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación y al amparo de la propiedad única de la totalidad de los terrenos normalizados y sin que pueda invocarse perjuicio alguno a la propia administración actuante o a terceros, se ha propuesto distribuir las cargas de urbanización en función de esas circunstancias, de modo que los costes de urbanización y gastos derivados de la ejecución de la urbanización de los viales V1, V2 y V3 se atribuyan únicamente a la P-1 y el resto de los gastos a ambas parcelas resultantes en función de su aprovechamiento.



En cuanto a la calificación jurídica de las parcelas resultantes edificables y tal como se expresa en el apartado VIII del Estudio de Detalle, el Inventario de Bienes Inmuebles Urbanos del Ayuntamiento de Cuéllar identifica con los números de matrícula 9 y 18 el pabellón polideportivo cubierto y el antiguo matadero comarcal, atribuyendo, en ambos casos, la naturaleza *"Demanial –Servicio Público"*.

En la coyuntura de la parcela todavía ocupada por las edificaciones e instalaciones del antiguo matadero, y que se convertirá en la parcela resultante de equipamiento norte P-1, el verdadero objetivo que persigue el Ayuntamiento es obtener una parcela normalizada, libre de construcciones y con un claro grado de definición de sus deberes, capaz de ser destinada a cualquiera de los fines previstos en el artículo 125 del RUCyL, y que sea susceptible de transmisión a favor de otras Administraciones Públicas o entidades privadas de interés público sin ánimo de lucro con las exigencias y condiciones establecidos en el artículo 127 del RUCyL.

Para ello, el Ayuntamiento de Cuéllar tramitará el oportuno expediente de modificación de la calificación jurídica de la parcela resultante referida.

Se adjuntan a continuación las FICHAS correspondientes a las parcelas resultantes.



## PARCELA NORMALIZADA P-1

**DATOS PERSONALES**

Propietario: Ayuntamiento de Cuéllar  
 Nombre: Ayuntamiento de Cuéllar  
 Domicilio: Plaza Mayor 1  
 100% del pleno dominio

N.I.F.: P4007200A  
 Localidad: 40200 CUÉLLAR (Segovia)

**DATOS DE LA PARCELA**

Naturaleza: Urbana Superficie: 2.540,00 m<sup>2</sup>  
 Linderos: Norte: parcela normalizada V-1 (calle Atletismo)  
 Sur: parcela normalizada P-2  
 Este: parcela normalizada V-2 (calle Atletismo)  
 Oeste: parcela normalizada V-3 (calle Ciclismo)  
 Ordenanza de aplicación: Ordenanza EG. Equipamiento General  
 Edificabilidad: 3.810,00 m<sup>2</sup>c

**COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA PARCELA:**

Área 2540.0337 perímetro 201.8101  
 X=390512.2434 Y=4583400.6926 Z=0.0000  
 X=390494.1076 Y=4583423.4381 Z=0.0000  
 X=390458.7236 Y=4583394.0079 Z=0.0000  
 X=390488.4037 Y=4583351.5835 Z=0.0000  
 X=390528.1274 Y=4583380.0334 Z=0.0000  
 X=390512.2434 Y=4583400.6926 Z=0.0000

**DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

Titular registral: Ayuntamiento de Cuéllar  
 100% del pleno dominio

Descripción: Parcela en la Actuación Aislada de Normalización y Urbanización AA-NU-1 de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar (Segovia), adscrita a la Ordenanza EG, Equipamiento General. De morfología rectangular, posee una superficie de 2.540,00 m<sup>2</sup>. Linda al Norte: parcela normalizada V-1 (calle Atletismo); Sur: parcela normalizada P-2; Este: parcela normalizada V-2 (calle Atletismo); Oeste: parcela normalizada V-3 (calle Ciclismo).

Título: Es propiedad del Ayuntamiento de Cuéllar, por efecto de la Normalización incluida en el Proyecto de Normalización de la Actuación Aislada de Normalización y Urbanización AA-NU-1, que será aprobado por el Ayuntamiento de Cuéllar como parcela normalizada, en virtud de la aportación del 42,7912% de las fincas iniciales I, II y III.

Usos: Los permitidos por la Ordenanza de aplicación.

Construcciones y vuelos: Sobre esta parcela se encuentran situadas las siguientes edificaciones calificadas como Fuera de Ordenación por el planeamiento vigente:

**Antiguo Matadero Municipal**

Edificaciones vinculadas a los usos que las fincas en su día tuvieron como Matadero y naves ganaderas, y un vallado parcial a dichas construcciones, con la siguiente descripción:

**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.

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 Municipal, según los datos obrantes en el proyecto de demolición citado obtenidos del levantamiento topográfico, asciende a 1.269,05 m<sup>2</sup>.

Estas edificaciones serán demolidas conforme al Proyecto Básico y de Ejecución de Demolición de las edificaciones del antiguo Matadero Municipal situado en la AA-NU-1 de las NUM de Cuéllar.

Cargas: Afecta al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la normalización y urbanización que se desglosan en la Cuenta de Liquidación Provisional, como carga real. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos.

Inscripción: Se solicita del Registro de la Propiedad de Cuéllar, la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la Normalización incluida en el presente.

#### **DATOS DE PARTICIPACIÓN FINANCIERA**

Coeficiente de adjudicación: 42,7912 %

Coeficiente de participación en la financiación: 91,34 %

Aportación económica: 99.700,54 €



PARCELA NORMALIZADA P-2

**DATOS PERSONALES**

Propietario: Ayuntamiento de Cuéllar  
 Nombre: Ayuntamiento de Cuéllar  
 Domicilio: Plaza Mayor 1  
 100% del pleno dominio

N.I.F.: P4007200A  
 Localidad: 40200 CUÉLLAR (Segovia)

**DATOS DE LA PARCELA**

Naturaleza: Urbana Superficie: 3.395,80 m<sup>2</sup>  
 Linderos: Norte: parcela normalizada P-1  
 Sur: parcelas normalizadas V-3 y V-4 y plaza Piscinas  
 Este: calle Atletismo  
 Oeste: calle Ciclismo  
 Ordenanza de aplicación: Ordenanza EG. Equipamiento General  
 Edificabilidad: 5.093,70 m<sup>2</sup>c

**COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA PARCELA:**

Área 3395.8131 perímetro 244.7141  
 X=390530.1138 Y=4583381.4706 Z= 0.0000  
 X=390528.1276 Y=4583380.0348 Z= 0.0000  
 X=390488.4036 Y=4583351.5836 Z= 0.0000  
 X=390487.0675 Y=4583350.6266 Z= 0.0000  
 X=390489.3502 Y=4583347.4401 Z= 0.0000  
 X=390509.5450 Y=4583318.7669 Z= 0.0000  
 X=390516.9528 Y=4583308.2621 Z= 0.0000  
 X=390518.9994 Y=4583305.2938 Z= 0.0000  
 X=390534.5086 Y=4583310.7714 Z= 0.0000  
 X=390542.4236 Y=4583313.4227 Z= 0.0000  
 curvatura -0.3553  
 centro X=390542.8723 Y=4583312.2169 Z= 0.0000  
 radio 1.2866  
 ángulo inicial 110  
 ángulo final 32  
 X=390543.9614 Y=4583312.9019 Z= 0.0000  
 X=390544.8672 Y=4583311.5113 Z= 0.0000  
 X=390551.1971 Y=4583315.2218 Z= 0.0000  
 X=390555.6246 Y=4583309.0179 Z= 0.0000  
 X=390560.2238 Y=4583312.3007 Z= 0.0000  
 X=390557.0082 Y=4583316.8058 Z= 0.0000  
 X=390565.6106 Y=4583322.8144 Z= 0.0000  
 curvatura 0.1591  
 centro X=390559.7267 Y=4583329.0591 Z= 0.0000  
 radio 8.5800  
 ángulo inicial 313  
 ángulo final 349  
 X=390568.1621 Y=4583327.4902 Z= 0.0000  
 X=390530.1138 Y=4583381.4706 Z= 0.0000

**DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

Titular registral: Ayuntamiento de Cuéllar  
100% del pleno dominio

Descripción: Parcela en la Actuación Aislada de Normalización y Urbanización AA-NU-1 de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar (Segovia), adscrita a la Ordenanza EG. Equipamiento General. De morfología rectangular, posee una superficie de 3.395,80 m<sup>2</sup>. Linda: Norte parcela normalizada P-1; Sur: parcelas normalizadas V-3 y V-4 y plaza Piscinas; Este: calle Atletismo; Oeste: calle Ciclismo.

Título: Es propiedad del Ayuntamiento de Cuéllar, por efecto de la Normalización incluida en el Proyecto de Normalización de la Actuación Aislada de Normalización y Urbanización AA-NU-1, que será aprobado por el Ayuntamiento de Cuéllar como parcela normalizada, en virtud de la aportación del 57,2088 % de las fincas iniciales I, II y III.

Usos: Los permitidos por la Ordenanza de aplicación.

Construcciones y vuelos: Existe una construcción que a continuación se describe:

**Polideportivo Municipal de Cuéllar:**

Se trata de una construcción de dos plantas más un sótano destinado 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.

Cargas: Afecta al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la normalización y urbanización que se desglosan en la Cuenta de Liquidación Provisional, como carga real. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos.

Inscripción: Se solicita del Registro de la Propiedad de Cuéllar, la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la Normalización incluida en el presente Proyecto.

**DATOS DE PARTICIPACIÓN FINANCIERA**

Coeficiente de adjudicación: 57,2088 %  
Coeficiente de participación en la financiación: 8,66 %  
Aportación económica: 9.448,75 €



## PARCELA NORMALIZADA V-1

### DATOS PERSONALES

Propietario: Ayuntamiento de Cuéllar  
Nombre: Ayuntamiento de Cuéllar  
Domicilio: Plaza Mayor 1  
100% del pleno dominio

N.I.F.: P4007200A  
Localidad: 40200 CUÉLLAR (Segovia)

### DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana Superficie: 258,10 m<sup>2</sup>  
Linderos: Norte: calle Atletismo  
Sur: parcela normalizada P-1 y parcelas normalizadas V-2 y V-3 (viarío público)  
Este: calle Atletismo  
Oeste: calle Ciclismo  
Uso: Viarío Público  
Edificabilidad: No tiene

### DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Titular registral: Ayuntamiento de Cuéllar.

Carácter: Uso y dominio público.

Descripción: Parcela en la Actuación Aislada de Normalización y Urbanización AA-NU-1 de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar (Segovia), adscrita al viario público, de morfología rectangular. Posee una superficie de 258,10 m<sup>2</sup> de suelo. Linda: Norte: calle Atletismo; Sur: parcela normalizada P-1 y parcelas normalizadas V-2 y V-3 (viarío público); Este: calle Atletismo; Oeste: calle Ciclismo.

Título: Adjudicada al Ayuntamiento de Cuéllar, en pleno dominio, por efecto de la normalización incluida en el Proyecto de Normalización de la Actuación Aislada de Normalización y Urbanización AA-NU-1, que será aprobado por el Ayuntamiento de Cuéllar, como parcela normalizada en virtud de cesión gratuita y obligatoria de terrenos adscritos al sistema viario público.

Uso predominante: Viarío y comunicación.

Construcciones y vuelos: No tiene.

Cargas: No tiene.

Inscripción: Se solicita del Registro de la Propiedad de Cuéllar, la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la normalización incluida en el presente Proyecto.

### DATOS DE PARTICIPACIÓN FINANCIERA

No procede.



## PARCELA NORMALIZADA V-2

**DATOS PERSONALES**

Propietario: Nombre: Ayuntamiento de Cuéllar  
Domicilio: Plaza Mayor 1  
100% del pleno dominio

N.I.F.: P4007200A  
Localidad: 40200 CUÉLLAR (Segovia)

**DATOS DE LA PARCELA**

Naturaleza: Urbana  
Linderos: Norte: parcela normalizada V-1  
Sur: parcela normalizada P-2  
Este: calle Atletismo  
Oeste: parcela normalizada P-1

Superficie: 168,70 m<sup>2</sup>

Uso: Viario Público  
Edificabilidad: No tiene

**DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

Titular registral: Ayuntamiento de Cuéllar.

Carácter: Uso y dominio público.

Descripción: Parcela en la Actuación Aislada de Normalización y Urbanización AA-NU-1" de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar (Segovia), adscrita al viario público, de morfología irregular. Posee una superficie de 168,70 m<sup>2</sup> de suelo. Linda: Norte: parcela normalizada V-1; Sur: parcela normalizada P-2; Este: calle Atletismo; Oeste: parcela normalizada P-1.

Título: Adjudicada al Ayuntamiento de Cuéllar, en pleno dominio, por efecto de la normalización incluida en el Proyecto de Normalización de la Actuación Aislada de Normalización y Urbanización AA-NU-1, que será aprobado por el Ayuntamiento de Cuéllar, como parcela normalizada en virtud de cesión gratuita y obligatoria de terrenos adscritos al sistema viario público.

Uso predominante: Viario y comunicación.

Construcciones y vuelos: No tiene.

Cargas: No tiene.

Inscripción: Se solicita del Registro de la Propiedad de Cuéllar, la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la normalización incluida en el presente Proyecto.

**DATOS DE PARTICIPACIÓN FINANCIERA**

No procede.











## DOCUMENTO IV. TASACIÓN DE LOS DERECHOS E INSTALACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DERRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

### IV.1. Preámbulo

En el presente caso, procede la extinción de las edificaciones vinculadas al antiguo matadero comarcal, situados sobre la parcela normalizada P-1 por su condición de fuera de ordenación. Puesto que dichas edificaciones serán demolidas conforme al Proyecto Básico y de Ejecución de Demolición de las edificaciones del antiguo Matadero Municipal situado en la AA-NU-1 de las NUM de Cuéllar promovido por el Ayuntamiento de Cuéllar en calidad de propietario único de los terrenos incluidos en la unidad, no cabe indemnización por este concepto en el presente Proyecto de Normalización.

## DOCUMENTO V. TASACIÓN DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES A LAS DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN.

### V.1. Preámbulo

Es necesario señalar que, puesto que el Ayuntamiento de Cuéllar es el propietario único de los terrenos y el único adjudicatario, no se producen diferencias de adjudicación ni procede, por tanto, indemnización alguna por este concepto.



## DOCUMENTO VI. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

### VI.1. Preámbulo.

La Cuenta de Liquidación Provisional contiene, junto con la enumeración de todas las parcelas adjudicadas y de acuerdo con lo previsto en el artículo 249.2.b) del RUCyL, las cantidades de signo positivo o negativo resultantes de los siguientes conceptos:

- 1º Costes de las obras de urbanización.
- 2º Coste previsto de conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.
- 3º Gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística (proyectos y otros).
- 4º Indemnizaciones a los propietarios, si procediere.
- 5º Compensaciones en metálico, por diferencias de adjudicación, ya sean excesos o defectos, si procediere.

La Cuenta de Liquidación Provisional será, por tanto, el resumen de un conjunto de cálculos contables que podrán englobarse dentro de lo que se denomina análisis económico-financiero.

Para la determinación de la carga económica que ha de gravar las parcelas adjudicadas, es preciso realizar un cálculo previo que permita conocer con suficiente aproximación el coste de la actuación urbanística (incluyendo los datos del Proyecto de Urbanización en cuanto al importe de las obras, los honorarios profesionales y demás gastos).

En los párrafos siguientes se procederá a la evaluación –o explicitación, en su caso– de las diversas partidas, para concluir con los sucesivos repartos que patenten, como resultado, la Cuenta de Liquidación Provisional.

### VI.2. Costes de urbanización.

Tal y como ha quedado indicado en el apartado 7. Definición de las obras de urbanización necesarias de la Memoria Justificativa, la cuantificación económica de las obras es la que se refleja a continuación:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (obra civil + obra eléctrica)	<b>71.625,76 €</b>
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (19% PEM)	13.608,89€
<b>PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>	<b>85.234,65 €</b>

Reiterar que la previsión económica que se refleja en la presente cuenta de liquidación posee un especial carácter provisional, a expensas de la redacción y aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

### VI.3. Otros costes.

De acuerdo con lo preceptuado por el artículo 249.2.b) del RUCyL, se cargarán, como gastos repartibles a prorrata entre los adjudicatarios de las parcelas resultantes, además del coste previsto de la ejecución material de la urbanización, los gastos derivados de la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento, los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

#### VI.4. Distribución de los costes de urbanización.

De acuerdo con el artículo 249 del Reglamento, los gastos de urbanización y de proyectos correspondientes que se distribuirán a cada una de las parcelas resultantes en la Cuenta de Liquidación Provisional son los siguientes:

CUADRO RESUMEN DE LA INVERSIÓN PREVISTA	
PEM URBANIZACIÓN CONSIDERADO	71.625,76 €
19% PEM =GG+BI	13.608,89€
<b>PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>	<b>85.234,65 €</b>
GASTOS URBANIZACIÓN	23.914,64 €
<b>TOTAL INVERSIÓN PREVISTA</b>	<b>109.149,29 €</b>

#### CÁLCULO DE GASTOS DERIVADOS DE LA URBANIZACIÓN

##### GASTOS DERIVADOS DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA

Honorarios Estudio de Detalle	7.200,00	
Honorarios Proyecto de normalización	5.600,00	
Honorarios Proyecto Demolición	3.000,00	
Gastos de Registro y Otros (1% PEM)	716,26	
		<b>16.516,26 €</b>

##### GASTOS DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Honorarios Obra Civil		
Honorarios Redacción Proyecto Obra civil	2.983,21	
Honorarios dirección obra Arquitecto Obra civil	1.278,52	
Honorarios Dirección Obra Arquitecto Técnico Obra civil	1.278,52	
Honorarios por Coordinación Seguridad y Salud	300,00	
Honorarios Obra Eléctrica		
Honorarios Proyecto Obra Eléctrica y Dirección de obra	1.200,00	
Gastos mantenimiento urbanización (0,5%PEM)	358,13	
		<b>7.398,38 €</b>

<b>TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN</b>	<b>23.914,64 €</b>
----------------------------------	--------------------

El presente Proyecto de Normalización incluye la siguiente distribución de los gastos de urbanización:

. Gastos derivados del planeamiento y la gestión urbanística y gastos derivados de la ejecución de la urbanización, atribuidos a la parcela resultante P-1:

<b>GASTOS ATRIBUIDOS A LA PARCELA P-1</b>	
PEM URBANIZACIÓN CONSIDERADO (100%)	71.625,76 €
19% GG+BI	13.608,89 €
<b>PRESUPUESTO DE CONTRATA (100%)</b>	<b>85.234,65 €</b>
GASTOS DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN (100%)	7.398,38 €
GASTOS DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO Y LA GESTIÓN URBANÍSTICA (42,7912 % de 16.516,26 €)	7.067,51 €
<b>TOTAL GASTOS ATRIBUIDOS A LA PARCELA P-1</b>	<b>99.700,54 €</b>

. Gastos derivados del planeamiento y la gestión urbanística, atribuidos a la parcela resultante P-2:

<b>GASTOS ATRIBUIDOS A LA PARCELA P-2</b>	
GASTOS DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO Y LA GESTIÓN URBANÍSTICA (57,2088 % de 16.516,26 €)	9.448,75 €
<b>TOTAL GASTOS ATRIBUIDOS A LA PARCELA P-2</b>	<b>9.448,75 €</b>

#### VI.5. Cuenta de Liquidación Provisional.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 249.2.c) del Reglamento de Urbanismo, la aportación financiera que ha de implantarse a cada parcela resultante, con indicación de su titular es la contenida en el CUADRO RESUMEN. Los valores de dicho cuadro, obtenidos como consecuencia de la Liquidación Provisional de cada parcela se llevan a las FICHAS correspondientes a las parcelas resultantes, del Documento III de la presente normalización, para completar las mismas a efectos económicos, registrales y otros que pudieran producirse.

De acuerdo con lo establecido en el art. 249.1.f) del Reglamento de Urbanismo, se advierte que la determinación de la cuota y del importe que se atribuye en la cuenta de liquidación provisional a cada una de las parcelas resultantes de la reparcelación, tienen carácter provisional hasta la liquidación definitiva de la normalización.

#### CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

PARCELA RESULTANTE		COEFICIENTE DE PROPIEDAD	SUPERFICIE RESULTANTE	EDIFICABILIDAD PARCELA RESULTANTE	COEFICIENTE DE ADJUDICACIÓN	APORTACIÓN FINANCIERA
P1	Ayuntamiento de Cuéllar	100%	2.540,00	3.810,00	42,7912%	99.700,54 €
P2	Ayuntamiento de Cuéllar	100%	3.395,80	5.093,70	57,2088%	9.448,75 €
						<b>109.149,29 €</b>
V1	Ayuntamiento de Cuéllar	100%	258,10			
V2	Ayuntamiento de Cuéllar	100%	168,70			
V3	Ayuntamiento de Cuéllar	100%	100,03			
V4	Ayuntamiento de Cuéllar	100%	163,10			
V5	Ayuntamiento de Cuéllar	100%	133,95			
			<b>6.759,68</b>	<b>8.903,70</b>	<b>100,000%</b>	





## DOCUMENTO VII. PLANOS.

De acuerdo con lo explicitado en los apartados anteriores - artículos 241.e) y 249.2.a) del RUCyL - se acompañan los planos, cuyo número y denominación se indican a continuación:

### PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI-01.- Situación en las NUM de Cuéllar
- PI-02.- Situación en catastros
- PI-03.- Delimitación del ámbito de actuación. Levantamiento Taquimétrico
- PI-04.- Construcciones existentes. Antiguo Matadero
- PI-05.- Construcciones existentes. Polideportivo municipal
- PI-06.- Infraestructuras existentes
- PI-07.- Fincas aportadas.

### PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO-01.- Ordenación que se ejecuta.
- PO-02.- Parcelas resultantes.
- PO-03.- Georreferencia de las Parcelas resultantes.
- PO-04.- Superpuesto de información y parcelas resultantes.
- PO-05.- Localización de cesiones.
- PO-06.- Propuesta de urbanización.

En Valladolid, diciembre 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



D. PLANOS.