

**INDICE****DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA**

## I.- ACTOS PREVIOS

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

## II.- ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

- II.1. Normativa estatal
- II.2. Normativa autonómica

## III.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- III.1. Régimen urbanístico de aplicación
  - III.1.1. Planeamiento general
  - III.1.2. Planeamiento de desarrollo
- III.2. Antecedentes en relación al sector del Polígono Industrial Prado Vega de Cuéllar
  - III.2.1. Antecedentes generales
  - III.2.2. Antecedentes particulares en relación a la modificación que se propone
- III.3. Clasificación y calificación urbanística

## IV.- DESCRIPCIÓN DEL AMBITO

- IV.1. Descripción del ámbito
- IV.2. Estructura de la propiedad

## V.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

**ANEJO A LA MEMORIA INFORMATIVA**

ANEJO ÚNICO. Documentación de las parcelas afectadas: Certificaciones catastrales de las parcelas 37214-09, 10,11,15,16,17 y 18, y 38228-11 y 12

**DN-MV. MEMORIA VINCULANTE**

## I.- OBJETO.

## II.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

## III.- REGIMEN URBANISTICO. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.

- III.1. Sobre las determinaciones de ordenación general.
- III.2. Sobre las determinaciones de ordenación detallada.

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

- IV.1. Sobre el instrumento de planeamiento de desarrollo afectado
- IV.2. Sobre la modificación del instrumento de planeamiento de desarrollo.
- IV.3. Sobre el análisis de la influencia de la Modificación propuesta sobre la ordenación del Conjunto Histórico y del Municipio.
- IV.4. Sobre la afección de la Modificación a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la Administración competente.

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

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

## VII.- RESUMEN EJECUTIVO

## VIII.- ESTUDIO ECONÓMICO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

## IX- TRÁMITE AMBIENTAL

## X.- TRAMITACIÓN

**DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA**

## I. NORMATIVA ACTUAL

## II. NORMATIVA MODIFICADA

**DI.PI. PLANOS DE INFORMACIÓN**

- PI.01 Situación en NUM de Cuéllar. Delimitación del ámbito del Estudio de Detalle
- PI.02 Determinaciones de ordenación detallada. Calificación urbanística:  
Plano de zonificación y gestión según Modificación del Plan Parcial del Sector Polígono Industrial Prado Vega  
Determinaciones de ordenación detallada: Condiciones de posición de la edificación en el ámbito

**DN.PO. PLANOS DE ORDENACIÓN**

- PO.01. Determinaciones de ordenación detallada: Calificación urbanística modificada
- PO.02. Determinaciones de ordenación detallada: Condiciones de posición de la edificación modificadas

## DI. MI. MEMORIA INFORMATIVA

### I. ACTOS PREVIOS

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

Se realiza el presente trabajo por encargo del Ayuntamiento de Cuéllar, con el fin de redactar el Estudio de Detalle que establezca determinadas modificaciones puntuales de la ordenación detallada de las parcelas catastrales 37214-09,10,11,15,16,17 y 18 y 38228-11 y 12 del Área de Planeamiento Asumido de Desarrollo Culminado número 10 (referente al sector del Polígono Industrial Prado Vega) de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales del Término de Cuéllar, que se detallarán en el cuerpo del presente documento.

#### I.2. Equipo redactor

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

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

D. Gonzalo Bobillo de Lamo. Arquitecto Director.

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

D. Paulo Paiva Fonseca. Arquitecto.

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

### II. ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

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

#### II.1 Normativa estatal

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

#### II.2 Normativa autonómica

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, modificada por Ley 13/2003, de 23 de diciembre, 9/2004, de 28 de diciembre, 13/2005, de 27 de diciembre, 14/2006, de 4 de diciembre, y 3/2010, de 26 de marzo.
- 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 y 1/2012, de 28 de febrero.
- 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 y 45/2009, de 9 de julio.
- Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).
- Orden MAM/1357/2008 de la Consejería de Medioambiente, de 21 de julio, por la que se determina qué tipo de modificaciones de planeamiento general han de someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006 de 28 de abril.



- Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Ley 12/2002, de 11 julio 2002, del Patrimonio Cultural de Castilla y León y Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Ley 3/1998 de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, y Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

### III. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

#### III.1. Régimen urbanístico de aplicación

##### III.1.1. Planeamiento general

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).

Las NUM de Cuéllar identifican al antiguo sector del Polígono Industrial Prado Vega como un Área de Planeamiento Asumido de Desarrollo Culminado, esto es, un ámbito delimitado en suelo urbano que las NUM incorporan, con las determinaciones del planeamiento anterior definitivamente aprobado y en vigor que considera compatibles con el modelo territorial y de utilización del suelo adoptado. En el presente caso, el ámbito - que ya ha alcanzado la condición de suelo urbano consolidado por la ejecución de el planeamiento de desarrollo que posteriormente se explicitará- se nombra como Área de Planeamiento Asumido de Desarrollo Culminado número 10 ( en adelante PAS-C-10), admitiéndose las determinaciones de ordenación detallada establecida por el Plan Parcial del Polígono Industrial.

A continuación se incluye la ficha particular del sector PAS-C-10 "Polígono Industrial Prado Vega" contenida en el volumen con carácter normativo de FICHAS de las NUM:

## NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUÉLLAR

FICHA DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO ASUMIDO DE DESARROLLO CULMINADO

PAS-C-10

DENOMINACIÓN:	POLÍGONO INDUSTRIAL PRADO VEGA	NÚMERO:10
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL I FASE	
FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA:	26-04-1986	
VIGENCIA DEL DOCUMENTO:	TOTAL	
GRADO DE DESARROLLO DE GESTIÓN URBANÍSTICA:	MODIFICACIÓN NN.SS. I-98 (C.P.U. 13-04-1999) PROYECTO URBANIZACIÓN 2ª ETAPA, 2ª FASE: PLENO 31-01-1996 PLAN PARCIAL II FASE MODIFICACIÓN: C.P.U. 24-05-1996 PLAN PARCIAL I Y II FASE. REFUNDICIÓN: C.P.U. 20-06-1997 MOD.PUNTUAL DEL P.P POLÍGONO INDUST. PRADO VEGA: 28-04-2005	

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m2):	103.391,49
EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN USOS PRIVADOS (m2C/Ha):	LA QUE SE DERIVE DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
USO PREDOMINANTE:	INDUSTRIAL
USO PROHIBIDO:	RESIDENCIAL

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

1. SE ASUMEN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA INCLUIDAS EN EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR POLÍGONO INDUSTRIAL PRADO VEGA Y DE SUS MODIFICACIONES, QUE SE DAN POR REPRODUCIDAS.
2. LOS USOS ADMISIBLES SE REFERIRÁN ASIMILÁNDOSE A LAS ORDENANZAS SIGUIENTES:
 

	IG
	EG
	ZV

### OBSERVACIONES

1. SE INCLUYE COMO CONDICIÓN LA ADSCRIPCIÓN DE TODOS LOS EQUIPAMIENTOS PREVISTOS POR EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO A LA ORDENANZA EQ-G, EQUIPAMIENTO GENERAL, SIN ASIGNAR USO ESPECÍFICO.
2. SERÁ DE APLICACIÓN LA CONDICIÓN ESPECIAL E23 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.
3. SE MODIFICA EL ARTÍCULO 107.2.A, B Y C DEL PLAN PARCIAL QUE LO DESARROLLA, FIJÁNDOSE CON CARÁCTER EXCEPCIONAL EL ÍNDICE DE OCUPACIÓN EN EL 87,5% EN TODOS LOS CASOS, CON LA SALVEDAD DEL CASO DE LAS PARCELAS A14 Y 21 QUE MANTIENEN EL 95%.
4. SOBRE LA PARCELA CATASTRAL 39240-02 SERÁ DE APLICACIÓN LA ORDENANZA EG. EQUIPAMIENTO GENERAL DE LAS NUM, POSIBILITÁNDOSE EL USO BÁSICO DE HOSTELERÍA EN CATEGORÍA 1ª.

### III.1.2. Planeamiento de desarrollo

En cuanto al planeamiento de desarrollo, tal y como se explicita en la ficha del PAS-C-10 de las NUM el planeamiento desarrollo de aplicación está configurado por la Modificación y Refundición de los Planes Parciales del Polígono Industrial 1ª y 2ª Fase, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia en sesión de fecha 20 de junio de 1997 y por la Modificación Puntual de este último documento, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia en sesión de fecha 28 de abril de 2005.

Asimismo, se debe hacer constar que los usos admisibles se referirán asimilándose a las ordenanzas IG, EG y ZV de las NUM, debido a su carácter previo.

Por último, la ficha del PAS-C-10 establece excepcionalmente unas nuevas determinaciones de ordenación detallada que se transcriben a continuación:

- 1. Se incluye como condición la adscripción de todos los equipamientos previstos por el planeamiento de desarrollo a la ordenanza EQ-G, equipamiento general, sin asignar uso específico.*
- 2. Será de aplicación la condición especial e23 de la normativa urbanística.*
- 3. Se modifica el artículo 107.2.a, b y c del plan parcial que lo desarrolla, fijándose con carácter excepcional el índice de ocupación en el 87,5% en todos los casos, con la salvedad del caso de las parcelas a14 y 21 que mantienen el 95%.*
- 4. Sobre la parcela catastral 39240-02 será de aplicación la ordenanza EQ. Equipamiento general de las NUM, posibilitándose el uso básico de hostelería en categoría 1ª.*

### III.2.- Antecedentes en relación al sector del Polígono Industrial Prado Vega de Cuéllar

#### III.2.1. Antecedentes generales

Con fecha 10 de enero de 1981 se aprueban definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del término de Cuéllar, figura de planeamiento de carácter general que sustituye al Plan General de 1953 de escasa implantación. En aquellas aún no aparece como suelo industrial el área del presente Proyecto.

Con fecha 26 de marzo de 1985, la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia aprueba definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cuéllar, por la que se clasificaba como suelo apto para urbanizar para uso industrial terrenos situados en el paraje Prado Vega/Camadal.

Con fecha 29 de abril de 1986, la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia aprueba definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cuéllar por la que se cambiaban condiciones de sectorización en el suelo apto para urbanizar para uso industrial del paraje Prado Vega/Camadal, fijándose en 2,5 Ha la superficie mínima del sector a desarrollar por el preceptivo Plan Parcial.

Con fecha 29 de abril de 1986 - de forma paralela al expediente citado en el párrafo anterior - la C.P.U. de Segovia aprueba definitivamente el Plan Parcial del Polígono Industrial 1ª Fase (en adelante P.P.I.1ª F).

Con fecha 30 de marzo de 1993, la C.P.U. de Segovia aprueba definitivamente el Plan Parcial del Polígono Industrial 2ª Fase (en adelante P.P.I.2ª F).

Con fecha 18 de mayo de 1993, la C.P.U. de Segovia aprueba definitivamente el Proyecto de Urbanización de la 1ª Etapa del Plan Parcial del Polígono Industrial 2ª Fase.



Con fecha 17 de diciembre de 1993, la C.P.U. de Segovia aprueba definitivamente la Modificación I-93 de las Normas Subsidiarias de Cuéllar, que diseña una nueva regulación del suelo industrial a través de la creación de dos nuevas ordenanzas: Industrial General e Industrial Mixto, que sustituyen a las de Industria General e Industria Almacén.

Con fecha 13 de agosto de 1994, la C.P.U. de Segovia aprueba definitivamente la Modificación puntual del Plan Parcial del Polígono Industrial 2ª Fase, por la que se proponía el cambio de ubicación de la parcela con la calificación de uso social.

Con fecha 24 de mayo de 1996, se aprueba definitivamente la segunda Modificación puntual del Plan Parcial del Polígono Industrial 2ª Fase, por la que se varía el Plan de Etapas afectando a la segunda y tercera de las previstas originariamente.

Con fecha 31 de enero de 1996, condicionado a la aprobación definitiva expuesta en el párrafo anterior, se aprueba definitivamente el Proyecto de Urbanización de la 2ª Etapa del Plan Parcial del Polígono Industrial 2ª Fase.

Con fecha 12 de agosto de 1996, la C.P.U. de Segovia, aprueba definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Cuéllar, donde los Planes Parciales del Polígono Industrial 1ª y 2ª Fase, aparecen como áreas de planeamiento específico -números 6 y 7- cuyas determinaciones relativas al Planeamiento aprobado se consideran compatibles con el nuevo modelo territorial y de utilización del suelo adoptado.

Con fecha 20 de junio de 1997, la C.P.U. de Segovia aprueba definitivamente la Modificación y Refundición de los Planes Parciales del Polígono Industrial 1ª y 2ª Fase.

Con fecha 17 de febrero de 2004, mediante Decreto de Alcaldía nº 74, se aprueba definitivamente el Proyecto de Urbanización de la 2ª y 3ª etapa del Plan Parcial del Polígono Industrial Prado Vega. El Proyecto contenía el de obra civil redactado por quien suscribe, el relativo a la obra eléctrica, redactado por el Ingeniero Técnico Industrial, D. Ricardo Carretero Gómez y el complementario eléctrico de línea de media tensión, Centro de Transformación y red de baja tensión, suscrito por el Ingeniero Industrial D. Jose Luis Felices Olmeda.

Con fecha 28 de abril de 2005, la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia aprobó definitivamente la Modificación del Plan Parcial del Sector Polígono Industrial Prado Vega de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cuéllar que consistió en variar la ubicación de la parcela de uso social, trasladándola al extremo suroeste del sector, donde se situaban las parcelas 44 y parte de la 45, ambas adscritas a la ordenanza Industrial General. Consecuentemente, la superficie ocupada por el equipamiento pasó a calificarse como Industrial General.

Con fecha 5 de mayo de 2011, la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia aprobó definitivamente las Normas Urbanísticas Municipales del Término de Cuéllar, identificando al sector del Polígono Industrial Prado Vega como el PAS-C-10

### III.2.2. Antecedentes particulares en relación a la modificación que se propone a través del presente Estudio de Detalle.

Con fecha 12 de junio de 2013, D. Raúl Gutiérrez Vallecillo, Director Comercial, Estudios y Planificación de ADE Parques Tecnológicos y Empresariales de Castilla y León, empresa titular del suelo en el Polígono Industrial Prado Vega de Cuéllar, presenta escrito en el Ayuntamiento de Cuéllar ( registro de entrada número 3142 de 13 de junio de 2013) donde expone, textualmente, lo siguiente:

*1.- ADE Parques Tecnológicos y Empresariales de Castilla y León, S.A. ( ADE Parques) es una empresa pública de la Junta de Castilla y León cuyo objetivo principal es la creación de suelo industrial para la generación de actividad económica.*

*En este sentido, la antigua Gesturcal, hoy ADE Parques, promovió la creación y desarrollo de un entorno industrial en el municipio de Cuéllar, denominado Prado Vega y que a fecha de hoy, la sociedad detenta la titularidad de varias parcelas, entre ellas, las número 36, 37, 41, 42, 43, 46 y la 44 S.*

*2.- Que debido a los cambios experimentados en el planeamiento de este polígono, la parcela 44S de uso social, está afecta/ sometida a una cesión por parte de ADE Parques al Ayuntamiento de Cuéllar, tal y como recoge la Memoria, Modificación del Plan Parcial Sector Polígono Industrial Prado Vega aprobado en sesión celebrada el día 31 de enero de 2005, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal Cuéllar, en su punto 2.3.4.2. "Distribución espacial de usos".*

*En este punto se recoge la obligatoriedad de cesión, que a fecha de hoy no se ha llevado a cabo, y que mediante este escrito se compromete a documentar y decer definitivamente una vez realizado su cambio de ubicación por otra de uso industrial.*

*3.- Que existe un proyecto a desarrollar por parte un industrial ya instalado en la zona, de gran relevancia por el sector en el que trabajan tanto para el municipio como para la comarca, por la generación de actividad económica y la creación de empleo. La empresa que precisa este cambio es CONTODO, S.L.*

*La inversión total se estima en 3 Millones de Euros y la creación inicial de puestos de trabajo directos asciende a 26 que sumados a los inducidos podrán llegar a 35. Esta generación de empleo (tan necesaria en este momento) y todo lo que ello conlleva, beneficios sociales, impuestos, etc., repercutirá directamente en el entorno, municipio y comarca ayudando a la reactivación económica.*

*Por todo lo anteriormente expuesto, consideramos prioritario atender las necesidades y demandas de los industriales de la zona dando respuesta por parte de las administraciones públicas al sector privado.*

*4.- El proyecto arriba mencionado precisa una superficie mínima para poder edificar y construir en ella las instalaciones necesarias. En este momento 4 de las fincas son de uso industrial, y una quinta es de uso Social. Una vez realizado el cambio de uso de social a industrial, la suma de toda la superficie de estas cinco parcelas, hará que la parcela resultante pueda acoger el proyecto de la empresa CONTODO, siendo una única parcela con una superficie total de 4.216 m<sup>2</sup>.*

*Finca S- 1.035*

*Finca 41- 748*

*Finca 42- 703*

*Finca 43- 723*

*Finca 46- 1007*

*FINCA RESULTANTE 4.216 m<sup>2</sup>*

*Esta parcela resultante da a tres frentes, y es de interés del proyecto que se considere la fachada principal aquella que linda con la Calle Cañada de la Reina del Polígono Industrial, de tal forma y manera que a la hora de practicar los retranqueos establecidos, sólo sea necesario cumplir con la retirada de 5 metros a fachada en este lado y 3 metros en los restantes.*

Por todo lo anteriormente expuesto,

Solicita:

**1.- CAMBIO DE UBICACIÓN de la finca SOCIAL por las fincas INDUSTRIALES**

*Que a instancias de esta parte se tramite de oficio por el Ilmo. Ayuntamiento modificación puntual del planeamiento vigente, o mediante instrumento de planeamiento que consideren oportuno, para cambio de uso de la parcela 44S a uso industrial, ubicándolo en las parcelas 36 y 37 en una superficie de 1.035 m<sup>2</sup> que pasarán a uso de equipamiento, quedando un resto de uso industrial.*

**2.-** *Modificación de las normas urbanísticas vigentes con el fin de considerar una única actuación resultante y por tanto sus retranqueos sean de 5m a fachada y 3 a laterales.*

**3.-** *Se documente la cesión por parte de ADE Parques al Ayuntamiento de Cuéllar de la parcela Social una vez efectuado el cambio de ubicación.*

*Este cambio de ubicación del uso de la parcela 44S arriba expuesta así como la modificación en sus normas urbanísticas, va a posibilitar la ampliación la actividad económica en un sector de relevancia, como es el sector Agroalimentario no sólo para el Municipio de Cuéllar, sino para toda la Comarca, ya que generará beneficios en términos socio económicos.*

*Con el fin de que sea considerado positivamente y a favor de los intereses de los industriales, aportamos la documentación necesaria para su estudio.*

### III.3. Clasificación y calificación urbanística.

Las NUM de Cuéllar, como ya se ha expuesto, identifican el Polígono Industrial Prado Vega como el Área de Planeamiento Asumido de Desarrollo Culminado (PAS-C-10), clasificándose todo el ámbito como suelo urbano consolidado, por efecto del paulatino cumplimiento de los deberes urbanísticos.

En cuanto a las parcelas afectadas por las modificaciones puntuales incluidas en el presente documento, todas ellas están clasificadas - evidentemente- como suelo urbano consolidado y adscritas a la Ordenanza IG. Industrial General del reiterado Plan Parcial del Polígono Industrial, a excepción de la parcela S - referencia catastral 37214/17- que se vincula la Ordenanza EG. Equipamiento General del mismo instrumento de desarrollo. En cuanto a esta parcela, se debe señalar que es el Plan Parcial el documento que la vincula al preceptivo uso social - equipamiento social, herencia de las prescripciones en materia de cesión del extinto texto refundido de la Ley del Suelo de 1.976-, con las singularidades que se expresan en el artículo 113 de la ordenanza de aplicación citada.



## IV. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

### IV.1. Descripción del ámbito

Desde la atención a la globalidad que debe presidir la alteración de un instrumento de planeamiento de desarrollo y a la que posteriormente se hará mención, el presente Estudio de Detalle pretende tener una aplicación limitada en relación al Plan Parcial, instrumento original en el que se inscribe.

De ese modo, también el ámbito afectado resulta ser restringido y está constituido por las parcelas que a continuación se identificarán.

Manzana conformada por las calles de los Pradillos, calle del Cerquilla, calle Cañada de la Reina y calle de la Vega .

Parcelas que actualmente poseen la calificación IG. Industrial General.

Denominación según el Plan Parcial: 41,42, 43, 46, 47 y 48.

Referencia catastral: 37214/09, 10, 11, 15, 16 y 18.

Parcela que actualmente posee la calificación EG. Equipamiento General.

Denominación según el Plan Parcial: S

Referencia catastral: 37214/17

Manzana conformada por las calles de los Pradillos, calle Cañada de la Reina y calle de la Vega.

Parcelas que actualmente poseen la calificación IG. Industrial General.

Denominación según el Plan Parcial: 36 y 37.

Referencia catastral: 38228/11 y 12.

### IV.2. Estructura de la propiedad.

Tal y como consta en las certificaciones catastrales que se adjuntan como anexo único a esta Memoria Informativa, la totalidad de las parcelas son propiedad de la empresa pública de la Junta de Castilla y León ADE Parques Tecnológicos y Empresariales de Castilla y León.

Se debe hacer constar que sobre el propietario de la parcela de Equipamiento General de uso social recae el compromiso de su cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento de Cuéllar, en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan Parcial de aplicación.

## V. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Las modificaciones propuestas en el presente documento no pueden ser entendidas sin analizar previamente las condiciones en el que se encuentra tanto el ámbito completo del "Polígono Industrial Prado Vega" –PAS-C-10-, como el suelo situado al sur de las dos manzanas meridionales del mismo, sobre las que se desarrolla el presente documento.

El "Polígono Industrial Prado Vega" se encuentra ocupado en gran parte por industrias de diferente carácter y tamaño, habiéndose producido agrupaciones de parcelas según las necesidades particulares de la actividad a implantar.

No obstante, quedan vacantes la manzana Noroeste (catastral 39240) y la zona meridional de las manzanas situadas al Sur (catastrales 37214 y 38228), sobre parte de las cuales se pretenden las modificaciones objeto del estudio de detalle.

Por último, indicar que ninguna de las cinco parcelas sobre las que el Plan Parcial original ubicaba las reservas de equipamiento se encuentra en la actualidad ocupada.



**ANEJO A LA MEMORIA INFORMATIVA**

ANEJO ÚNICO. Documentación de las parcelas afectadas: Certificaciones catastrales de las parcelas 37214-09, 10, 11, 15, 16, 17 y 18, y 38228-11 y 12

## DN. MV. MEMORIA VINCULANTE

### I. OBJETO

El presente Estudio de Detalle -que establece determinadas modificaciones puntuales de la ordenación detallada del PAS- C-10 (referente al sector del Polígono Industrial Prado Vega) de las vigentes NUM de Cuéllar-, tiene una doble vertiente.

En primer lugar, en función de la solicitud presentada por la empresa pública ADE Parques Tecnológicos y Empresariales de Castilla y León para posibilitar una relevante implantación, el cambio de ubicación de la parcela calificada como Equipamiento General y adscrita al uso social - referencia catastral 37214/17-, trasladándola donde se sitúan actualmente las parcelas 36 y 37 -referencias catastrales 38228/11 y 12.

En segundo término, directamente relacionada con la primera modificación y, por tanto, con la solicitud planteada, la variación del artículo 107.3 de la Ordenanza IG. Industrial General del Plan Parcial en lo relativo a posibilitar la disposición de las edificaciones en la manzana más meridional con un retranqueo mínimo de tres metros a la calle Cañada de la Reina y a la calle de la Vega, siempre que el conjunto edificatorio sea unitario y los retranqueos a la fachada de la calle del Cerquilla sea de, al menos, cinco metros.

### II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deben justificar su conveniencia acreditando, entre otros aspectos, el interés público, según señala el artículo 169.3.b)1º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León ( en adelante RUCyL).

Resulta imposible justificar el primer aspecto de la Modificación propuesta sin relacionarlo con la solicitud principal presentada por la empresa pública ADE Parques Tecnológicos y Empresariales de Castilla y León, ente titular del suelo en el Polígono Industrial Prado Vega de Cuéllar, incapaz de suministrar una parcela de superficie suficiente para acoger determinado proyecto industrial de especial envergadura en la situación actual. Efectivamente, el interés público viene determinado en esta ocasión por el acreditado compromiso de una empresa cuellarana - Contodo,S.L.- de acometer en el ámbito de referencia el desarrollo de una importante edificación de carácter industrial que implicará una evidente dinamización de la actividad económica y creación de empleo. Tal y como consta en la propia solicitud "... *La inversión total se estima en 3 Millones de euros y la creación inicial de puestos de trabajo directos asciende a 26, que sumados a los inducidos podrán llegar a 35. Esta generación de empleo (tan necesaria en este momento) y todo lo que ello conlleva, beneficios sociales, impuestos, etc., repercutirá directamente en el entorno, municipio y comarca, ayudando a la reactivación económica.*

*Por todo lo anteriormente expuesto, consideramos prioritario atender las necesidades y demandas de los industriales de la zona, dando respuesta por parte de las administraciones públicas al sector privado..."*

En cuanto al reajuste de las condiciones de posición de la edificación sobre la parcela, es evidente que nos encontramos ante una modificación de una de las determinaciones de ordenación detallada de carácter menor, íntimamente relacionada con los pormenores del proyecto de edificación a implantar sobre el ámbito reordenado.

Por tanto, la presente Modificación puntual propuesta muestra su conveniencia en la necesidad, por un lado, de alterar la zonificación para que, sin comprometer los principios de la ordenación vigente, posibiliten la implantación propuesta. Por otro, y vinculado al caso particular que se explicita en el cuerpo del documento, en regular las condiciones de posición de la edificación sobre la parcela del futuro conjunto edificado, de modo que el resultado sea compatible con la ordenación del conjunto y que responda, en lo posible, a las necesidades plantadas por el promotor.

En cuanto a la oportunidad, desde ADE Parques Tecnológicos y Empresariales de Castilla y León se ha transmitido al Ayuntamiento de Cuéllar - una vez que la propuesta fue analizada por los servicios técnicos y jurídicos municipales- la necesidad de acometer el presente documento y su tramitación con la máxima urgencia debido a los compromisos asumidos por la empresa pública y el empresario.

### III. RÉGIMEN URBANÍSTICO. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.

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

El presente Estudio de Detalle no supone alteración alguna de las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan Parcial del Polígono Industrial Prado Vega de Cuéllar e incorporadas a las NUM de Cuéllar a través del PAS-C-10. En este sentido se debe hacer constar las siguientes consideraciones que constituyen la justificación del cumplimiento del apartado 2 del artículo 132 del RUCyL.

1. En relación a la clasificación del suelo, se mantiene la clasificación de todas las parcelas afectadas como Suelo Urbano Consolidado incluidas en el PAS-C-10.
2. En cuanto a la delimitación del sector que constituye el PAS-C-10, las modificaciones introducidas a través del presente documento no suponen variación de la misma.
3. Respecto al uso predominante del Sector, se mantiene la adscripción del sector al uso predominante industrial, sin perjuicio del cambio de ubicación referido para la parcela calificada como Equipamiento General y adscrita al uso social, que se tratará como lo que es, una modificación de ordenación detallada.
4. Por último, en cuanto a la edificabilidad máxima en usos privados asignada al sector, las modificaciones introducidas no suponen variación de la misma, por cuanto el índice de edificabilidad de las ordenanzas de aplicación a las parcelas que intercambian su ubicación -IG. Industrial General y EG. Equipamiento General del Plan Parcial original-, resulta ser igual a 1,00m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en ambos casos.

Asimismo, y en relación al apartado 4 del citado artículo 132, se reitera que **la modificación propuesta no supone incremento de la edificabilidad asignada a las parcelas afectadas**, por lo que no resulta necesario prever incremento alguno de las reservas previstas de equipamientos o espacios libres públicos.

Por otra parte, tanto el carácter como el alcance de la modificación que se propone a través del presente documento – reubicación de la parcela de equipamiento adscrita al uso social y modificación de las condiciones de posición de la edificación en determinadas parcelas adscritas al uso industrial –, permiten afirmar que no se ven afectados ni los objetivos ni los criterios establecidos por el planeamiento general vigente, tal y como se establece en el artículo 136.1.a) del RUCyL.

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

El artículo 133 del RUCyL establece que los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el planeamiento general- en este caso las NUM, que asumen el Plan Parcial del sector Polígono Industrial Prado Vega como PAS-C-10 -debiendo contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y recogiendo la justificación de los extremos indicados en el artículo 136.1 del mismo texto legal, en concreto su apartado 1b), que posibilita "*... las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico...*"

En este sentido, y en relación con las determinaciones de ordenación detallada previstas en el artículo 127 del RUCyL, se debe hacer constar que el presente Estudio de Detalle afecta a un aspecto muy concreto de la calificación urbanística como resulta ser el cambio de ubicación de la parcela adscrita a la Ordenanza EG. Equipamiento General, trasladándola desde la catastral 37214/17 hasta la agrupación de las catastrales 38228/11 y 12.

Por último, se alteran las condiciones de posición de la edificación a construir en la manzana más meridional, disponiéndose de un retranqueo mínimo de tres metros a la calle Cañada de la Reina y a la calle de la Vega, siempre que el conjunto edificatorio sea unitario y los retranqueos a la fachada de la calle del Cerquilla sea de, al menos, cinco metros.

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

1.- Alteración de la ubicación de la parcela adscrita a la Ordenanza EG. Equipamiento General, trasladándola desde la catastral 37214/17 hasta la agrupación de las catastrales 38228/11 y 12, pasando de 1.035,00 m<sup>2</sup> de suelo a 1.330,75 m<sup>2</sup>, lo que evidencia el cumplimiento de los estándares que provenían de la Modificación y Refundición del original Plan Parcial del Polígono Industrial Prado Vega, hoy identificado bajo las siglas PAS-C-10.

2.- Modificación de las condiciones de posición de la edificación a implantar en las parcelas 37214-09, 10, 11, 15, 16, 17 y 18 de la manzana industrial, la más meridional, disponiéndose de un retranqueo mínimo de tres metros a la calle Cañada de la Reina y a la calle de la Vega, siempre que el conjunto edificatorio sea unitario y los retranqueos a la fachada de la calle del Cerquilla sea de, al menos, cinco metros. Se debe hacer constar que en el vigente Plan Parcial el artículo 107.3 indica que *"...la disposición de las edificaciones respetará un retranqueo mínimo de 3 m. respecto a los linderos laterales y posterior, y de 5m. respecto a la alineación de fachada..."*; reflejándose a continuación una serie de excepciones. Es obligado señalar que la redacción de este artículo ha venido ofreciendo dudas en su interpretación a lo largo del tiempo, puesto que el lindero lateral se ha identificado tanto en el caso de final de hilera como en el de la parcela en esquina. De cualquier modo, en función de la implantación que se pretende, y considerando como fachada principal la que se abre a la calle del Cerquilla, sin rebasar los índices de edificabilidad y ocupación, se posibilita la adopción de un retranqueo más reducido en la calle Cañada de la Reina y a la calle de la Vega, siempre que el conjunto edificatorio sea unitario y los retranqueos a la fachada de la calle del Cerquilla sea de, al menos, cinco metros.

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

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

En relación con las determinaciones del presente Estudio de Detalle y su vínculo con la Ley 5/99, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, en su redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, y su Reglamento, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y modificado por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, se deben hacer las siguientes consideraciones:

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

Las recientes NUM de Cuéllar - documento donde se identifica el PAS-C-10- se encuentran adaptadas a la LUCyL y a su Reglamento.

Por evidentes razones de índole temporal, el Plan Parcial del Polígono industrial Prado Vega de Cuéllar no se encuentra adaptado a excepción de la Modificación Puntual aprobada definitivamente por acuerdo de la C.T.U. de Segovia de fecha 28 de abril de 2005.

Sin embargo, al amparo de la Disposición Transitoria Primera del RUCyL, *"...las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben también cumplir lo dispuesto en este Decreto, si bien tan sólo en aquellas determinaciones que sean objeto de modificación."*

El fin del presente documento se ampara en el artículo 33.3.a) de la Ley 5/99 y artículo 131 del RUCyL, preceptos que identifican al Estudio de Detalle como instrumento capaz de establecer o modificar la ordenación detallada en suelo urbano, siempre según su objeto específico.

Es obvio, pues, que el fin de la presente Modificación se ampara en el artículo 33.3.c) de la Ley 5/99, precepto que interpretamos debe identificar al instrumento de planeamiento de desarrollo que nos ocupa - Modificación de un ámbito de suelo urbano consolidado como el Área de Planeamiento Asumido de Desarrollo Culminado número 10, heredero de un Plan Parcial ya ejecutado- como instrumento capaz de establecer la ordenación detallada citada en suelo urbano.

Por tanto, y para concluir este preámbulo, señalar que no resulta de aplicación ninguna de las disposiciones generales del capítulo primero del Título II, ni siquiera las del capítulo III relativas a las determinaciones de ordenación detallada, ambas de la reiterada Ley.

#### IV.2. Sobre la modificación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

1. El presente documento tiene la consideración de modificación por cuanto supone una alteración de alcance limitado de las determinaciones del Plan.

2. La presente modificación del PAS-C-10 de las NUM de Cuéllar contiene las determinaciones y la documentación necesarias para el fin específico que se redacta. Asimismo, al amparo del artículo 169.3.b) del RUCyL, se entiende que contiene los documentos necesarios que reflejan suficientemente las determinaciones y en especial los cambios introducidos, incluyendo la presente MEMORIA VINCULANTE donde se exponen los siguientes aspectos:

- 1.- La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
- 2.- La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
- 3.- El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

3. La Modificación propuesta no implica aumento de volumen edificable alguno -ni densidad de población, por descontado-, lo que implica que no operarían los mecanismos de compensación regulados por el artículo 58.3.d) de la Ley y 173 del RUCyL. Hay que señalar que, más bien al revés, se produce una disminución del volumen edificable, por cuanto la ordenanza Equipamiento General posee un índice de edificabilidad en volumen de 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> frente a la ordenanza Industrial General, cuyo índice es de 4,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

4. En cuanto a la consideración de la modificación de planeamiento como mecanismo tasado para adaptar o corregir una realidad concreta a determinadas necesidades, es oportuno realizar una serie de consideraciones.

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

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

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

En este sentido, la modificación del PAS-C-10 - heredera de la última Modificación Puntual aprobada en 2005- presenta un grado de concreción tal que dificulta la compatibilidad con otras posibles utilidades.

5. Por último, se debe hacer una reflexión sobre si cabe la modificación propuesta sin incurrir en la reserva de dispensación que prohíbe el artículo 62 de la ley de urbanismo regional.

A juicio de quien suscribe, la respuesta es afirmativa. Efectivamente, con la modificación de la ubicación de la parcela de equipamiento cierto es que se varía una situación prefijada a requerimiento del ente propietario de todos los terrenos, pero posibilitando un evidente interés público como es el que se articula alrededor de una inversión empresarial de envergadura sin menoscabo de la idoneidad de la situación de la dotación pública.



En cuanto al resto de modificaciones, relativas al cambio de la posición de la edificación en la parcela, referir que desarrollan excepciones que han alcanzado el grado preciso y exhaustivo de justificación; el mismo que pudiera desarrollar cualquier potencial variación al PAS-C-10.

Por otro lado, la modificación se desarrollaría como el normal ejercicio de una función básica del Plan como sería la creación y/o precisión de una de las determinaciones de ordenación detallada, inscrita en la facultad discrecional del planificador que consideramos justificada y no arbitraria. En suma, es opinión de quién suscribe que no nos encontramos ante una excepción o dispensa singular ilegal.

#### **IV.3. Sobre el análisis de la influencia de la modificación propuesta sobre la ordenación del Sector y del Municipio.**

En cumplimiento de lo establecido por el artículo 58.2 de la Ley 5/99 y 169.3 de su Reglamento, y en relación al análisis de la influencia de la modificación propuesta sobre la ordenación general del Sector y del municipio, se debe hacer constar que debido al carácter concreto de la variación diseñada no pueden invocarse repercusiones negativas que posibiliten lecturas equívocas del objetivo perseguido. En el cuerpo de la presente Modificación ha quedado acreditada la condición contenida – en su concepto y en su desarrollo– de las variaciones propuestas, que buscan – inexcusablemente– acometer una actuación especialmente atractiva en un momento crucial tanto del desarrollo del Sector como del municipio de Cuéllar.

#### **IV.4. Sobre la afección de la Modificación a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la Administración competente.**

La presente Modificación del PAS-C-10 de las NUM de Cuéllar no afecta a áreas sometidas a riesgos naturales y tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo, no precisándose el informe previo de la Agencia de Protección Civil, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.



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

Se considera que la modificación propuesta no afecta al modelo territorial definido por las NUM de Cuéllar. Efectivamente, la Modificación Puntual que se plantea supone la alteración de unas determinaciones de ordenación detallada establecidas por el PAS-C-10 que contribuirán a consolidar el uso predominante industrial en el ámbito concreto del sector.

La presente modificación puntual recoge lo señalado por las NUM en relación a la delimitación del ámbito del PAS-C-10 “ Polígono Industrial Prado Vega ”, en el plano de información correspondiente.

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

En relación con la ORDEN FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN), el presente documento se encuentra vinculado a lo estipulado para los Estudios de Detalle en el artículo 25, puesto que tiene por objeto modificar las determinaciones de ordenación detallada establecidas desde el planeamiento general, esto es, las NUM de Cuéllar. La estructura de la documentación presentada se corresponde con la establecida por la citada Instrucción.

## VII. RESUMEN EJECUTIVO

El presente apartado responde a lo previsto en el artículo 136 del RUCYL, que requiere la inclusión de un capítulo denominado “Resumen ejecutivo” con el contenido que se indica a continuación:

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

La delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente es la correspondiente a las parcelas catastrales 37214-09,10,11,15,16,17 y 18 y 38228-11 y 12 del PAS-C-10 “ Polígono Industrial Prado Vega ” de las NUM de Cuéllar.

Su delimitación es la que se recoge en la documentación gráfica adjunta al presente documento.

### 2. Ámbito en el que se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas

El ámbito en el que se suspende el otorgamiento de determinadas licencias urbanísticas resulta ser el correspondiente a las parcelas catastrales 37214-09,10,11,15,16,17 y 18 y 38228-11 y 12 del PAS-C-10 “ Polígono Industrial Prado Vega ” de las NUM de Cuéllar.

### 3. Duración de la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas

La duración de la suspensión alcanzará desde la publicación oficial del acuerdo que la produce hasta la entrada en vigor de la presente Modificación Puntual que la motivó, o como máximo durante 1 año por tratarse de un instrumento de planeamiento de desarrollo, de acuerdo a lo establecido por el artículo 156.5 del RUCyL.





## VIII. ESTUDIO ECONÓMICO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo con el artículo 135 del RUCyL, no resulta necesario la incorporación del informe de sostenibilidad económica, en el que se ponderaría en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

No obstante, se puede afirmar que de la normativa que se modifica y completa del no se derivan variaciones con respecto al planeamiento original en lo relativo al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, y por lo tanto no tendrá incidencia económica para el Ayuntamiento de Cuéllar, al margen de los ingresos relativos al equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, los relacionados con el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.) del futuro proyecto o los ulteriores vinculados al Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.), al Impuesto Municipal de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica (IMVTM), al Impuesto de Actividades Económicas (IAE) o al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IMIVTNU), en el caso de que se realizaran transacciones en los próximos años.

## IX. TRÁMITE AMBIENTAL

Al amparo del artículo 157.3 del RUCyL, se considera que la presente Modificación no debe ser objeto de evaluación ambiental puesto que se trata de un instrumento de planeamiento de desarrollo que afecta exclusivamente al suelo urbano y que no se encuentra incluido en el Anexo I del RDL 1/2008 por el que se aprueba la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos, ni se encuentra incluido en los Anejos III y IV de la Ley 11/2003, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

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

## X. TRAMITACIÓN

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

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

Señalar que en relación con el artículo 53.1 de la ley regional y artículo 156 de su Reglamento, el acuerdo de aprobación inicial del presente Estudio de Detalle determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º, 4º, 6º, 7º y 9º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288 del RUCyL, en el ámbito constituido por las parcelas catastrales 37214-09,10,11,15,16,17 y 18 y 38228-11 y 12 del PAS-C-10" Polígono Industrial Prado Vega " de las NUM de Cuéllar.

## DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

### I.NORMATIVA ACTUAL.

I.1. Parcela S de referencia catastral 37214-17 del PAS-C-10 de las NUM de Cuéllar relativo al Sector Polígono Industrial Prado Vega.

La parcela denominada S del Sector - referencia catastral 37214-17- se vincula a la ordenanza EG Equipamiento General. El Plan Parcial le adscribe al equipamiento social con las singularidades que se expresan en el artículo 113 de la ordenanza de aplicación.

Los apartados de la Memoria Justificativa del Plan Parcial que resultan modificados por el presente Estudio de Detalle se reflejan a continuación en su configuración actual:

#### ***2.3.4.2. Distribución espacial de usos.***

*En cuanto al equipamiento social existe el compromiso explícito por parte de GESTURCAL de ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Cuéllar la parcela de ese uso, culminando el proceso que se expone en el apartado 2.4.4.4. Aprovechamiento no susceptible de apropiación.*

*El equipamiento social pasa a ubicarse en la esquina suroeste de la manzana más meridional, junto al paso por el Arroyo Cerquilla. Se mantiene su superficie de 1.035,00 m<sup>2</sup> asumiendo el estándar global de todo el sector.*

#### ***2.4.3. Distribución de actividades.***

*Como ya se indicó en el punto 2.3.4.2. Distribución espacial de usos, la específica ubicación de parte del equipamiento comercial y la disposición del equipamiento social en la esquina suroeste de la manzana más meridional determina, a su vez, la situación del parque deportivo en el límite Sur del sector y el complemento de la actividad comercial a la antigua parcela nº35 de la antigua 2ª Fase.*

#### ***2.4.4.4. Aprovechamiento no susceptible de apropiación.***

*Por último, indicar que la parcela de 1.035.00 m<sup>2</sup> de suelo, adscrita al equipamiento social será la superficie que GESTURCAL deberá ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Cuéllar.*

Del mismo modo, el artículo de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial que sufre variación se refleja a continuación en su configuración textual modificada:

#### ***Artículo 12. Cesiones.***

*Deberán ser cedidos al Excmo. Ayuntamiento de la Villa de Cuéllar los terrenos destinados o vinculados a Red Viaria, espacios libres y zonas verdes, parque deportivo y equipamiento social, según se refleja en el Plano de Proyecto correspondiente.*

*Se debe hacer constar que la parcela de equipamiento social se transmitirá al Ayuntamiento de Cuéllar, poseyendo condición de bien patrimonial.*

## I.2. Condiciones de posición de la edificación.

### *Artículo 107. Industria aislada*

...

**3.** La disposición de las edificaciones respetará un retranqueo mínimo de 3m. respecto a los linderos laterales y posterior, y de 5m. respecto a la alineación de fachada. Como excepción a esta regla se describen las siguientes situaciones:

**A.** Se podrá anular el retranqueo posterior en las parcelas o suma de parcelas que, enfrentadas por su fondo y siendo del mismo propietario, alberguen o vayan a albergar un mismo conjunto edificatorio.

**B.** Se podrá anular el retranqueo lateral –que no el principal– en la situación descrita en el apartado C del número anterior.

**C.** Se podrá anular el retranqueo posterior en la situación descrita en el apartado C del número anterior.

**D.** Se podrá anular el retranqueo lateral en las parcelas que lindan con zona verde en uno de sus laterales.

## II. NORMATIVA MODIFICADA.

### II.1. Parcela S de referencia catastral 38228-11 y 12 del PAS-C-10 de las NUM de Cuéllar relativo al Sector Polígono Industrial Prado Vega.

La parcela denominada S del Sector - referencia catastral 38228-11 y 12- se vincula a la ordenanza EG Equipamiento General. El Plan Parcial le adscribe al equipamiento social con las singularidades que se expresan en el artículo 113 de la ordenanza de aplicación.

Los apartados de la Memoria Justificativa del Plan Parcial que resultan modificados por el presente Estudio de Detalle se reflejan a continuación en su configuración actual:

#### ***2.3.4.2. Distribución espacial de usos.***

*En cuanto al equipamiento social existe el compromiso explícito por parte de ADE Parques Tecnológicos y Empresariales de Castilla y León, S.A. de ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Cuéllar la parcela de uso social, culminando el proceso que se expone en el apartado 2.4.4.4. Aprovechamiento no susceptible de apropiación.*

*El equipamiento social pasa a ubicarse en el centro de la manzana más oriental de las dos meridionales, concretamente en las parcelas de referencia catastral 38228-11 y 12. Se aumenta su superficie de 1.035,00 m<sup>2</sup> hasta 1.330,75 m<sup>2</sup>, superando el estándar global de todo el sector.*

#### ***2.4.3. Distribución de actividades.***

*Como ya se indicó en el punto 2.3.4.2. Distribución espacial de usos, la específica ubicación de parte del equipamiento comercial y la disposición del equipamiento social en el centro de la manzana más oriental de las dos meridionales, se relaciona, a su vez, con la situación del parque deportivo en el límite Sur del sector y el complemento de la actividad comercial a la antigua parcela nº35 de la antigua 2ª Fase.*

#### ***2.4.4.4. Aprovechamiento no susceptible de apropiación.***

*Por último, indicar que la parcela de 1.330,75 m<sup>2</sup> de suelo, adscrita al equipamiento social será la superficie que ADE Parques Tecnológicos y Empresariales de Castilla y León, S.A. deberá ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Cuéllar.*

Del mismo modo, el artículo de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial que sufre variación se refleja a continuación en su configuración textual modificada:

#### ***Artículo 12. Cesiones.***

*Deberán ser cedidos al Excmo. Ayuntamiento de la Villa de Cuéllar los terrenos destinados o vinculados a Red Viaria, espacios libres y zonas verdes, parque deportivo y equipamiento social, según se refleja en el Plano de Proyecto correspondiente.*

*Se debe hacer constar que la parcela de equipamiento social se transmitirá al Ayuntamiento de Cuéllar, poseyendo condición de bien patrimonial.*



## II.2. Condiciones de posición de la edificación.

### *Artículo 107. Industria aislada*

...

**3.** La disposición de las edificaciones respetará un retranqueo mínimo de 3m. respecto a los linderos laterales y posterior, y de 5m. respecto a la alineación de fachada. Como excepción a esta regla se describen las siguientes situaciones:

**A.** Se podrá anular el retranqueo posterior en las parcelas o suma de parcelas que, enfrentadas por su fondo y siendo del mismo propietario, alberguen o vayan a albergar un mismo conjunto edificatorio.

**B.** Se podrá anular el retranqueo lateral –que no el principal– en la situación descrita en el apartado C del número anterior.

**C.** Se podrá anular el retranqueo posterior en la situación descrita en el apartado C del número anterior.

**D.** Se podrá anular el retranqueo lateral en las parcelas que lindan con zona verde en uno de sus laterales.

**E.** En las parcelas 37214-09, 10, 11, 15, 16, 17 y 18 se dispondrá un retranqueo mínimo de tres metros a la calle Cañada de la Reina y a la calle de la Vega, siempre que el conjunto edificatorio sea unitario y los retranqueos a la fachada de la calle del Cerquilla sea de, al menos, cinco metros.

En Cuéllar, noviembre 2013

Por el Ayuntamiento,  
El Alcalde- Presidente

Por el equipo redactor,  
El Arquitecto Director

Fdo.: D. Jesús García Pastor

Fdo.: D. Gonzalo Bobillo de Lamo