

INFORME TÉCNICO SOBRE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA CON FECHA DE NOVIEMBRE DE 2007 POR EL AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA PARA LA SUBSANACIÓN DE LAS DEFICIENCIAS EXPUESTAS EN LA ORDEN FOM/1360/2007, DE 20 DE AGOSTO QUE SUSPENDE LA APROBACIÓN DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE SEGOVIA PARA SU ADAPTACIÓN A LA LEY Y AL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

La Orden de FOM/1360/2007, de 20 de agosto, de la Consejería de Fomento, visto el dictamen del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León en sesión de 30 de julio de 2007, dispone:

"Suspender la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Segovia, hasta que por el Ayuntamiento de Segovia se obtengan los informes preceptivos señalados en el Fundamento de Derecho III y se subsanen las deficiencias relacionadas en los Fundamentos de Derecho V y VI."

Con posterioridad, el Ayuntamiento remite con fecha de octubre de 2007 y de forma gradual varios ejemplares de la nueva documentación con el objeto de subsanar las deficiencias y observaciones expuestas en la citada Orden. Tal documentación se va entregando de forma sucesiva en formato papel y digital, y duplicando algunos documentos que resultan modificados como resultado del informe arqueológico final según expresa el Ayuntamiento, y que introduce algunos cambios en algunos de los primeros ejemplares aportados.

Con fecha de 21 de noviembre de 2007, y como consecuencia de la propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y OT sobre esa documentación de octubre de 2007, celebrada el 31 de octubre de 2007, el Ayuntamiento presenta:

-Un informe urbanístico firmada a 18 de noviembre de 2007 sobre las modificaciones de la aprobación provisional, para su aprobación definitiva.

-6 CD-ROM que contienen al completo el texto refundido de la revisión del PGOU de Segovia con sus modificaciones posteriores.

Se elabora el presente informe técnico con el objeto de detectar las correcciones y subsanaciones de contenido técnico planteadas por el Ayuntamiento en esta nueva documentación presentada, y de acuerdo con la propuesta de la Ponencia Técnica, ratificada en el acuerdo del Consejo de Urbanismo y OT de 21 de noviembre.

1. ORGANIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN: Con carácter general, y previamente al estudio concreto de las subsanaciones, se destaca el desorden existente en la documentación presentada, con entregas sucesivas en formato papel y DVD, y con algunos ejemplares que se duplican y triplican debido a cambios producidos entre sus diversas entregas, lo que otorga poca seguridad en la supervisión de la documentación, dificulta su análisis y puede inducir a posibles errores u omisiones importantes en el presente informe.

Por tanto se considera que debería presentarse un solo documento, con copia idéntica tanto en papel como el DVD, y en una única entrega, de forma que se pueda tener un control pleno del documento. Por otra parte, El Ayuntamiento debería presentar un texto refundido una vez subsanadas todas las deficiencias y aprobado el

documento, de forma que se integren todas las determinaciones y alteraciones en un único documento.

Se presenta solamente un Texto Refundido en formato digital CD-ROM (6 unidades), sobre el cual se elabora el presente informe.

2. INFORME JUSTIFICATIVO MUNICIPAL: *Por otra parte, no se dispone de un informe municipal que de forma exhaustiva concrete las subsanaciones que se presentan en la nueva documentación, localice los cambios en los diversos documentos y justifique pormenorizadamente todas y cada uno de las innovaciones en la documentación. Es especialmente destacable la existencia de cambios en numerosos sectores de suelo urbanizable (se desconoce si afecta también a otros ámbitos) que se producen como consecuencia de los informes arqueológicos, y que al margen de los propios informes arqueológicos, no disponen de identificación o justificación alguna, ni siquiera en el Memoria Vinculante. Existe un apartado en la Memoria Vinculante dentro del Anexo X, que comenta parte de los cambios producidos, pero con poco detalle y omitiendo muchas de las alteraciones producidas.*

Por todo ello, debería constar un informe municipal que aclarase, identificase, localizase y justificase todos los cambio debidos a las observaciones y deficiencias contenidas en la Orden de Suspensión, y garantizando que no existen otros cambios al margen motivados por criterios de oportunidad, que no tendrían cabida en el momento de la tramitación en que se encuentra el plan.

Se presenta un informe urbanístico municipal, firmado por el Jefe del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Segovia, cuyo fin en el apartado VIII es contestar y aclarar las cuestiones pendientes del informe propuesta acordado por la Ponencia Técnica en su sesión de 31 de octubre de 2007.

3. Corrección de un error cartográfico de unos 60 m. al suroeste del PV 11.
En el Anexo X a la Memoria Vinculante, el Ayuntamiento dice detectar el error y proceder a su subsanación.

No se considera oportuno hacer observaciones técnicas adicionales.

4. ÁMBITOS CONTRADICTORIOS CON LAS DOTSE: *El art 107 de la Normativa establece una serie de ámbitos (5) cuyas determinaciones del Plan General quedan condicionadas en su vigencia a la modificación de las Directrices de Ordenación de Segovia y Entorno -DOTSE- por incompatibilidad en su regulación, y mientras tanto, se establece para estas zonas el documento de las DOTSE como régimen normativo de aplicación transitoria. Los ámbitos que se recogen son los siguientes:*

Tres de los ámbitos propuestos (2. Crecimiento oriental de Zamarramala, 3. Altos del Parador y 5. Crecimiento sur de Revenga) corresponden con las zonas identificadas en la Orden de Suspensión, y por lo tanto, serían los ámbitos cuya aprobación definitiva sería suspendida en tanto no se procediese a modificar las DOTSE, y siempre que tal modificación permitiese desarrollar las determinaciones previstas.

Los otros dos ámbitos, aparentemente no encuentran su justificación en la subsanación de la documentación de acuerdo con la Orden de Suspensión, por lo que debería aclararse su inclusión en el presente apartado, y en caso de no corresponder con una subsanación o corrección directamente motivada por el cumplimiento de la citada Orden, no sería admisible por entenderse que son alteraciones que corresponden con un criterio de oportunidad.



1. Nuevo cementerio al Norte de Zamarramala



2. Crecimiento oriental de Zamarramala



3. Altos del Parador



4. Altos del Pinarillo



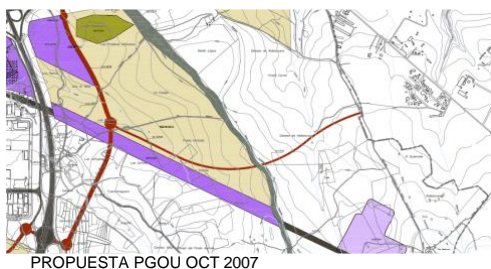
5. Crecimiento sur de Revenga

El Ayuntamiento, en su informe urbanístico, declara que en el documento aprobado provisionalmente ya se recogía la contradicción con las DOTSE en estos cinco ámbitos y la afección visual de los otros dos ámbitos a la protección visual de las DOTSE, y fundamenta la propuesta en su carácter de dotaciones públicas esenciales para el modelo territorial, como es el nuevo cementerio y la ampliación del sistema general del Parque del Pinarillo.

5. CORREDORES ESTRATÉGICOS DE LAS DOTSE: Se establece un nuevo viario de conexión entre la nueva estación del AVE y el corredor Segovia - la Granja, con carácter de sistema general, y denominado con los códigos G-V-UZ-26 (incluido para su obtención en el sector de suelo urbanizable UZD-R-05-S) y G-V-R-31 (incluido para su obtención en suelo rústico por expropiación).

El viario garantiza la conexión del eje CN-603 y AP-61 Madrid-San Rafael-Segovia con la carretera CL-601 que une Segovia con San Ildefonso o La Granja, finalizando en un camino coincidente con el límite del término municipal con Palazuelos, y garantiza la conexión estratégica Sur establecida en las DOTSE. No se prevé la conexión Norte directa prevista en las DOTSE entre la nueva Estación del AVE y el núcleo de Palazuelos de Eresma. Por tanto se podría considerar a nivel técnico que se cumple la directriz básica del art. 15, garantizando el enlace del viario estructurante exigido, pero no se sigue a nivel estratégico el mismo esquema que figura en los planos, en el caso de la conexión con Palazuelos, si bien en las DOTSE en los planos de la serie A corresponden con un esquema que desarrolla una directriz de aplicación básica, y no plena.

En todo caso, y a nivel documental, se debería aclarar si la parte del nuevo sistema general denominado G-V-R-31 corresponde en cuanto a clasificación con suelo urbanizable o con suelo rústico, puesto que se incluye en los cuadros del Anexo II a la Memoria Vinculante dentro de la sección de suelo rústico y con un código correspondiente a suelo rústico, pero sin embargo figura en su fila correspondiente como suelo urbanizable. Lo mismo ocurre con el G-VE-R-23.



En cuanto a la procedencia del corredor municipal propuesto de acuerdo con las DOTSE no se consideran oportunas mayores consideraciones técnicas desde el punto de vista urbanístico.

Se aclara que el nuevo sistema general denominado G-V-R-31 corresponde en cuanto a clasificación con un suelo rústico, proponiendo corregir en el texto refundido la consiguiente tabla. Asimismo, el G-VE-R-23 también se ubica en suelo rústico.

Examinada la nueva documentación en CD-ROM, se observa que no se corrigen las tablas en lo que se refiere a la clasificación de suelo de estos sistemas generales.

6. PLANEAMIENTO EN CONJUNTOS HISTÓRICOS. Según la memoria vinculante de la documentación presentada (DVD 20/10/2007), en el apartado 9, pág 119 se dice textualmente:

"No obstante, de acuerdo con el criterio expresado por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, en este documento para Aprobación Definitiva se ha optado por remitir la ordenación de las Áreas Históricas a un Plan Especial, estableciendo como ordenación transitoria la definida para el ámbito a través de las ordenanzas 1 y 2 con cautelas que evitan problemas de interpretación en relación con la legislación de patrimonio, en el sentido de evitar los incrementos de volumen o los cambios de alineaciones. El Plan identifica pues los elementos valiosos de los edificios, les asigna un nivel de protección y define posibilidades de intervención que deberán ser objeto de un estudio más detallado en el Plan Especial."

Se incluye una ficha con la delimitación del Plan Especial remitido ("Plan Especial de las Áreas Históricas" -PEAH-), que se delimita con un criterio envolvente a la totalidad de conjuntos históricos declarados (centro histórico, conjuntos parciales declarados por Decreto de 12 de julio de 1941 y la Plaza de Santa Eulalia). Como consecuencia de la remisión de la Protección de los conjuntos históricos al PEAH, desaparecen los 21 PERP que se proponían en el documento aprobado provisionalmente.



Sería recomendable que en la citada ficha se enumerasen e incluso delimitasen con carácter informativo, los ámbitos de los diferentes conjuntos históricos declarados, a fin de comprobar su inclusión y la idoneidad de la delimitación global propuesta para el Plan Especial.

Desde el punto de vista urbanístico, como criterio de protección de los conjuntos históricos, la solución formal propuesta (remisión a un plan especial y ordenación transitoria restrictiva) se considera admisible, sin que se proceda entrar en otro tipo de valoraciones sectoriales que trascienden el presente análisis técnico.

Nota: Se detecta que la mencionada ficha consta en la versión 1º presentada en papel, en la versión 3ª presentada en DVD 20/10/2007) pero no consta en la versión 2ª en papel. Se resalta esta cuestión a fin de que se compruebe su presencia en la versión definitiva en papel, que haya de ser diligenciada.

No se considera oportuno hacer observaciones técnicas adicionales. La ficha se incluye dentro del "Anexo 2 a la Normativa, Fichas de Ámbitos".

9. CATÁLOGO.

El artículo número 254 (correspondiente con el anterior artículo 273 del documento aprobado provisionalmente) en su punto 2.b sustituye la antigua redacción por un nuevo texto donde se hace constar que "*Las fichas de catalogación reflejan el nivel de protección asignada a cada elemento*". Se suprime por tanto la referencia anterior a la ausencia de edificios con protección en el plano 12.1 sin ficha de catalogación, y se suprimen asimismo las referencias a los Estudios Detallados que se obligaban a redactar en estos casos.

Asimismo, en el Capítulo 2 "*Regulación de las Condiciones de Protección y Actuación en Edificios*", Libro 3 de la Normativa, se suprime, dentro de la depuración de artículos realizada presumiblemente como resultado del criterio adoptado de remisión a un Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos, el anterior artículo 244-h que regulaba los denominados "Estudios Detallados". También se suprime al completo el anterior Capítulo 6 titulado "*Previsión de Desarrollo mediante Planeamiento Especial y Fomento de la Rehabilitación*".

En el artículo 253 "*Condiciones generales de interpretación de las Ordenanzas Zonales*" se añade un nuevo apartado 6, que versa sobre la aplicación de las Ordenanzas 1 y 2 (edificios protegidos y no protegidos en los recintos históricos, respectivamente), y donde se hace constar la inclusión en la normativa presentada de unas "ordenanzas transitorias" en estos recintos hasta la entrada en vigor del Plan Especial de las Áreas Históricas -PEAHI-, así como las determinaciones de ordenación general que rigen la redacción del citado PEAHI. A modo de ejemplo, y de acuerdo con lo dictaminado en la Orden, se considera como determinación de ordenación general el establecimiento por el PEAHI de un régimen para las iglesias y ermitas, construcciones industriales, agrarias y de otros usos situados fuera de la serie 12 de planos de catalogación.

Así pues, en conclusión, esta prescripción pierde gran parte de su eficacia al disponerse en el documento el nuevo criterio de diferir la protección de estas áreas históricas a un Planeamiento Especial que deberá redactarse de acuerdo con las determinaciones de ordenación general incluidas en el plan. Por tanto, será en ese Plan Especial el que deba garantizar el cumplimiento de esta prescripción en su caso, siempre que tal y como apunta el artículo citado, se garantice en el plan general la ordenación general de los elementos catalogados.

En todo caso, el Plan General se suprime la figura de los Estudios Detallados y se someten a regulación las Ermitas e iglesias situadas fuera de la serie 12 de planos de catalogación, por lo que se entiende cumplida la prescripción.

No se considera oportuno hacer observaciones técnicas adicionales.

10. ÁREAS INUNDABLES. Sector NC-A-02-S

El Ayuntamiento presenta como "Addenda al Anexo X de la Memoria Vinculante" una reproducción del informe de la Confederación Hidrográfica, de fecha de 21 de enero de 2004, firmado por el jefe de Área y jefe del servicio de GDPH, y una copia otro escrito posterior de contestación a requerimiento municipal, firmada por el jefe del Servicio de GDPH, de 18 de enero de 2005, pronunciándose ambos en sentido favorable. Dichos pronunciamientos recaen sobre una modificación del "Plan Especial de Protección Histórico Artístico del Paisaje y Reforma Interior de San Lorenzo, Valle de Eresma y San Marcos", y del anteproyecto de 12 viviendas que desarrollan la actuación.

El Ayuntamiento justifica en el Anexo X de la Memoria Vinculante la adecuación del planeamiento asumido, de acuerdo con el informe aportado.

No se considera oportuno hacer observaciones técnicas adicionales.

11. ÁREAS INUNDABLES. PERP 01

Como consecuencia de la remisión de la Protección de los conjuntos históricos al PEAHI, desaparecen los PERP. El Ayuntamiento justifica en el Anexo X de la Memoria Vinculante que esta zona se trata de suelo de suelo urbano consolidado y contenido en el Plan Especial de San Lorenzo, por lo que procede el mantenimiento de esa

ordenación. Por otro lado, el Ayuntamiento reconoce que "si bien se pueden establecer medidas correctoras".

Se sigue considerando técnicamente, que si bien se trata de un suelo urbano consolidado por la urbanización y por el planeamiento (no por la edificación, puesto que las zonas de edificación se prevén como Nueva Edificación), sigue existiendo un riesgo potencial que no disminuye por tal condición aludida.

En cuanto a las medidas correctoras, el Ayuntamiento reconoce que se pueden establecer, pero de facto no se establecen, y tampoco se condiciona el futuro PEAHI en este extremo (además, las atribuciones del Plan Especial serían en materia de protección cultural, no la previsión de riesgos).

Por tanto se considera que en este caso no queda resuelta la prescripción realizada puesto que no se reduce el riesgo existente.

Según justifica el Informe urbanístico municipal, las Normas Urbanísticas establecen como medidas correctoras la obligación de ubicar las zonas habitables a cota no inferior a la definida por el periodo de retorno de los 100 años, y el sometimiento de la licencia a informe vinculante de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Además, el informe municipal justifica que las zonas se incluyen dentro del ámbito del PEAHI, y que por tanto el propio Plan Especial regulará la ordenación detallada. En este caso se recuerda que la ordenación detallada en suelo urbano consolidado ha de establecerla el PGOU.

Por tanto, desde el punto de vista urbanístico se prevé el riesgo, sin perjuicio de que las medidas concretas establecidas para evitarlo sean valoradas por técnicos competentes en materia de riesgos o en materia hidráulica.

14. ÁREAS INUNDABLES. ZONA SUELO URBANO Hoja 5.91

El Ayuntamiento considera las edificaciones preexistentes como ya consolidadas en un suelo urbano por lo que opta por mantener las condiciones de la Aprobación Provisional.

Por tanto, no se mantiene el criterio municipal sin ninguna información, justificación o determinación adicionales, por lo que se considera que no se reduce el riesgo existente.

Se establecen las mismas medidas ya citadas en el antiguo PERP 1, por lo que no procede comentario adicional alguno.

15. MEMORIA. Apto. 4. SUR-D Asumido (pág. 78)

En el suelo urbanizable delimitado se plantean como en suelo urbano no consolidado sectores "Asumidos"; sin embargo en este caso no se arbitra el mismo mecanismo del suelo urbano no consolidado, planteando "ordenaciones transitorias" y ordenaciones alternativas, sin que se justifique esta particularidad respecto el suelo urbano.

No se corrige ni justifica en la Memoria esta prescripción.

El informe municipal justifica la ausencia de ordenaciones alternativas en suelo urbanizable debido a que los sectores afectados cumplen las determinaciones del RUCyL. Por tanto se considera justificado.

16. NORMATIVA

-Se detecta que el índice del tomo de Normativa Libro 1 y 2 esta incorrectamente paginado, repitiendo la página 63 en casi todos los apartados del mismo.

El error consta corregido en el documento.

17. Art. 34 y 35. Sistemas locales (pág. 41 y 42) Arts. 45 y 46 en la nueva numeración:
En el Anexo X de la Memoria Vinculante figura la aceptación de la recomendación de la Orden, sin embargo no se altera la redacción en los artículos correspondientes, siguiendo figurando "metros cuadrados edificables en el uso predominante".

La deficiencia consta corregida en el documento.

18. Art. 46. Categorías de Suelo Rústico (pág. 48) Art. 55 en la nueva numeración:
El Anexo X de la Memoria Vinculante dice que se incluye en el art. 46 del nuevo documento la mención al suelo rústico de Entorno Urbano de Madrona Noroeste -RPI-M.
Sin embargo, en el art. 46 del nuevo documento, que se renumera con el 55, no aparece referencia alguna siendo la misma redacción del artículo 46 anterior en cuanto al suelo de Entorno Urbano y en cuanto al Suelo Rústico Común.

El informe urbanístico justifica el error en el documento por el cambio de la categoría de este suelo entre la aprobación inicial y la provisional. Se rectifica el error y se añade un nuevo apartado 1.4 en el art. 55 denominado Suelo Rústico de Entorno Urbano de Madrona Noroeste.

19. Art. 58. Suelo rústico común (pág. 51) Art. 57 en la nueva numeración:
El Anexo X de la Memoria Vinculante dice que se diferencian los usos de acuerdo con la Orden. Sin embargo el nuevo texto presentado del artículo sigue la misma redacción del anterior documento.

Se diferencian los usos permitidos de los autorizables en el nuevo documento.

20. Art. 147. Cómputo de edificabilidad (pág. 170) Art. 164 en la nueva numeración:
El Anexo X de la Memoria Vinculante acepta la sugerencia y establece el cómputo cuando se superen las plazas mínimas de aparcamiento a prever en cada uso.

El art. 164 añade un apartado nuevo dentro de los casos de "exclusión del cómputo de edificabilidad" (apartado 2.a) donde se recoge como caso general "los aparcamientos bajo rasante correspondientes a la dotación mínima obligatoria para cada uso".

Se considera admisible la corrección propuesta.

Dentro de este mismo apartado 2.a, se observa que se suprime unos de los casos contemplados en el anterior documento aprobado provisionalmente (soportales y otros), sin que se justifique la supresión, y sin que corresponda con ninguna de las prescripciones que se contienen en la Orden de Suspensión. Por tanto se debería incorporar de nuevo el apartado suprimido.

No se considera oportuno hacer observaciones técnicas adicionales en cuanto a los aparcamientos.

En cuanto a los cambios evidenciados en el apartado 2.a, se justifica su alteración en la existencia de un error en la documentación, al figurar una contradicción en el supuesto de los "soportales y otros", que se incluían y excluían del cómputo de edificabilidad simultáneamente.

21. Art. 194. Usos (pág. 212) Art. 212 en la nueva numeración:

El Anexo X de la Memoria Vinculante dice que el citado artículo contempla el uso de zona verde como subcategoría.

El nuevo texto presentado del artículo sigue la misma redacción del anterior documento, sin que se aprecie la condición de subcategoría.

La deficiencia consta corregida en el documento.

22. Art. 196. Usos (pág. 214) Art. 214 en la nueva numeración:

El Anexo X de la Memoria Vinculante dice que se sustituye la denominación existente (dotaciones) por exigida en la Orden (equipamientos).

Sin embargo el nuevo texto presentado del artículo sigue la misma redacción del anterior documento.

La deficiencia consta corregida en el documento.

23. Art. 263. Ordenanza 3. Grado 2º. Obras admisibles (pág. 364) Art. 214 en la nueva numeración:

El Anexo X de la Memoria Vinculante dice que el artículo precisa de forma inequívoca el ámbito de aplicación y que se incluye como anexo al Plan el Convenio que motiva la situación.

Sin embargo la justificación del Anexo 10 no aporta una mayor información o mayor claridad, el nuevo texto presentado del artículo 214 sigue la misma redacción del anterior documento, y se desconoce la ubicación y denominación del citado convenio.

Por tanto no se aporta o localiza información alguna que aclare la observación realizada.

La deficiencia consta corregida en el documento, señalando las tres únicas parcelas afectadas, según se incluye en la nueva redacción del art. 309 de la normativa.

24. Art. 312 y ss. Ordenanza 9. Edificabilidad (pág. 408 y ss.) Art. 363 y siguientes en la nueva numeración:

Se crea un nuevo art. 364 con el título "condiciones generales de edificabilidad" y define la forma de hallar el índice de edificabilidad.

Se considera admisible la rectificación.

Se suprime asimismo el art. 313 según la numeración anterior del documento aprobado provisionalmente, titulado "condiciones de parcela". Se observa que el contenido del artículo se traslada a los nuevos artículos 366 y 367, en una nueva forma de organizar el contenido de los antiguos artículos 313 y 314. Si bien aparentemente no se producen modificaciones de contenido, estos cambios de forma deberían resaltarse y justificarse en el Anexo X de la Memoria Vinculante.

Respecto a la supresión del artículo 313, el Informe Municipal justifica los cambios para facilitar la lectura de la norma.

25. Art. 361. Espacios Libres públicos (pág. 459) Art. 413 en la nueva numeración:

El Anexo X de la Memoria Vinculante dice que se rebaja la citada compatibilidad al 10%.

Se altera mínimamente la redacción del apartado 2.c, pero exclusivamente a los efectos de referir el Plan Especial que permite el incremento del uso compatible hasta el 20% a la normativa del PGOU, en lugar de al art. 89.b como se hacía en el texto anterior.

Por tanto, no se suprime la excepcionalidad del 20%, por lo que no se entiende subsanada esta prescripción.

Se suprime la excepcionalidad del 20%, dejando una compatibilidad del 10% en el caso de garajes aparcamiento. En todo caso la compatibilidad máxima del 10% debería abarcar a todos los usos compatibles, y no exclusivamente al de garaje-aparcamiento.

26. Art. 362 y ss. Ordenanza 17. Edificabilidad (pág. 460 y ss.) Art. 414 y ss en la nueva numeración:

El Anexo X de la Memoria Vinculante dice que se corrige la deficiencia, al igual que el resto de ordenanzas.

Sin embargo el nuevo texto presentado aparentemente sigue la misma redacción del anterior documento sin que se observen cambios.

La deficiencia consta corregida en el documento.

27. FICHAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SU-NC ASUMIDO

La nueva documentación renumera consecutivamente los sectores propuestos, y en consecuencia según la documentación aportada y salvo error en su identificación, cambian las denominaciones de los siguientes sectores:

En cuanto a las fichas contenidas en la nueva documentación, no se aportan las correspondientes a la "Ordenación Alternativa" de los siguientes sectores (según la

nueva denominación), ni tampoco se justifica en el documento (Anexo X a la memoria Vinculante) su ausencia:

**NC-A-01-S
NC-A-02-S
NC-A-03-S
NC-A-15-S**

Al no corresponder con ninguna de las prescripciones contenidas en la orden de suspensión, y no haber en este momento de la tramitación la inclusión de nuevas decisiones o cuestiones de oportunidad, se considera que deberían aportarse las mencionadas fichas, salvo causa justificada.

El informe Municipal justifica que debido al avanzado grado de ejecución material de los 4 ámbitos señalados, carece de sentido plantear una ordenación alternativa.

28. Sector NC-A-02-S

Los índices de variedad de uso, tipológica, integración social, etc. hacen referencia (al igual que la ficha de ordenación transitoria) al plan asumido (Plan Especial), pero se desconocen tales parámetros al no reproducirlos en la ficha ni aportarse dicho plan.

No consta información adicional en la ficha.

En el nuevo documento sigue sin constar la información requerida.

29. Sector NC-A-09-H Ahora NC-A-11-H

La reserva de suelo para equipamientos (602 m²) no cumple el mínimo exigido por el Reglamento de Urbanismo, ni considerando el aprovechamiento lucrativo ponderado (652 m² de EQ), ni considerando la edificabilidad máxima (691 m² de EQ).

En la ficha existe un error material al no aparecer el texto "Ordenación Detallada" como en el resto de fichas.

Se subsana la superficie de equipamientos, constando ahora 700 m² de superficie.

En la nueva documentación no aparece subsanado el error relativo al rótulo de "Ordenación Detallada".

30. SU-NC GENÉRICO

La nueva documentación renumera consecutivamente los sectores propuestos y realiza algún cambio, y en consecuencia alteran las denominaciones de los sectores, que según la documentación aportada y salvo error en su identificación, disponen de las siguientes correspondencias:

El sector denominado en la Aprobación Provisional como NC-G-18-S no se localiza en el nuevo documento, y tampoco se cita cambio alguno en el Anexo X a la Memoria Vinculante.

El informe municipal justifica la supresión del mencionado sector en base a las exigencias del informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Por tanto se clasifica como suelo urbano consolidado y se suprimen las cesiones.

En todo caso, desde el punto de vista técnico se considera que la clasificación de suelo, y por tanto, las dotaciones generadas como consecuencia, responden a determinaciones urbanísticas, en aplicación de los criterios expresados en la normativa urbanística, sin perjuicio de que el órgano sectorial en materia de patrimonio cultural pueda establecer condiciones a la ordenación propuesta.

31. Sector NC-G-08-S (nuevo instituto)

El Anexo X a la Memoria Vinculante justifica la supresión del sector de suelo urbano no consolidado en base a su condición de equipamiento en la totalidad de la parcela, y en la pérdida de la finalidad pretendida (obtención del suelo), puesto que ya se está realizando dicha obtención por medio de una Actuación Aislada de Expropiación.

El art. 25 del RUCyL permite clasificar como suelo urbano consolidado las parcelas sustenten dotaciones urbanísticas propias de zonas urbanas o donde se prevea su ubicación mediante actuaciones aisladas.

No se considera oportuno hacer observaciones técnicas adicionales.

32. Sector NC-G-09-S

La superficie de Espacios Libres Públicos prevista (1.357 m²) no cumple la reserva mínima de 15 m²/100 m² exigida en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, ni referida a la edificabilidad total (12.654 m², es decir 1.898 m²), ni referida al aprovechamiento lucrativo ponderado (14.400 m², es decir, 2.160 m²), siendo este último el parámetro de referencia para otros sectores. Si bien este sector asume un convenio previo (Ficha de Convenios Asumidos 2), no se extrae de la ficha que el ámbito corresponda con un planeamiento previo asumido, por lo que no se encontraría en ese caso al amparo del art. 109, debiendo en ese caso cumplir todas y cada unas de las prescripciones reglamentarias para este tipo de ámbito de suelo urbano no consolidado. En caso contrario, y si así se acreditara documentalmente, se debería incluir como Planeamiento Asumido.

El Anexo X a la Memoria Vinculante indica que se corregirá y aclarará el contenido de las zonas verdes y zonas deportivas, incluyendo de forma pormenorizada el convenio con el Ministerio de Defensa. Sin embargo, en la ficha se siguen manteniendo 1.357 m² de ELP, inferiores a los 1.885 m² exigidos, y no consta aclaración alguna.

Se considera que, aún existiendo un convenio previo que cuantifique las cesiones, la superficie de Espacios Libre Públicos debe cumplir inexorablemente y en todo caso el mínimo reglamentario establecido.

El informe municipal asume la prescripción, proponiendo la calificación de 528 m² de espacios libres públicos adicionales.

La ficha en la nueva documentación aportada no varía respecto la anterior, por lo que no se subsana la deficiencia.

33. Sector NC-G-14-S Ahora sector NC-G-07-S

La nueva ficha prevé un sistema local de equipamientos total equivalente a una superficie de 5.470 m², cumpliendo el mínimo establecido de 4.697 m².

Se constata que en la nueva ficha, de los dos espacios de equipamiento denominados con el código SC-UNC, la superficie del antiguo SC-UNC-61 de 3.332 m² varía en cuanto a superficie en la nueva ficha, denominándolo ahora SC-UNC-21, y midiendo 2.138 m² de superficie. Sin embargo en los planos de ordenación y calificación, no se aprecia cambio alguno en la delimitación de estos usos. Por tanto debería aclararse.

El Informe municipal alega que la cifra anterior expresada en las fichas correspondía con un error material al no coincidir con la superficie grafiada, por lo que con la corrección realizada queda corregida esa discrepancia.

34. Sector NC-G-15-S (antigua estación ferroviaria). Ahora sector NC-R-01-S

En el nuevo documento, tal y como se justifica en el Anexo X de la Memoria Vinculante, se reconvierte el presente sector en un sector sin ordenación detallada, es decir, de planeamiento remitido. Se hace constar por tanto tan solo la ordenación general, y se suprime la ordenación detallada.

No se considera oportuno hacer observaciones técnicas adicionales.

35. Sector NC-G-16-S (Las Lastras). Ahora sector NC-R-02-S

En el nuevo documento, tal y como se justifica en el Anexo X de la Memoria Vinculante, se reconvierte el presente sector en un sector sin ordenación detallada, es decir, de planeamiento remitido. Se hace constar por tanto tan solo la ordenación general, y se suprime la ordenación detallada.

No se considera oportuno hacer observaciones técnicas adicionales.

36. Sector NC-G-17-S

Ahora sector NC-G-06-S

Se justifica la ausencia de dotación de equipamientos por el limitado tamaño del equipamiento y la cercanía de los ELP a la sierra, lo que motiva la concentración de las cesiones en los Espacios Libres Públicos, cuya superficie prevista (3.701 m²) supera ampliamente el doble de la exigencia reglamentaria (1.323 m²).

No se considera oportuno hacer observaciones técnicas adicionales.

37. Sector NC-G-18-S

No se localiza en la documentación aportada la nueva ficha del sector, por lo que se desconoce si se subsanan o no las deficiencias expuestas.

Al suprimirse el sector, como ya se ha comentado, no resulta procedente esta deficiencia.

38. Sector NC-G-24-H. Ahora sector NC-G-14-H

La nueva ficha mantiene la superficie de equipamientos anterior, sin motivación u observación alguna, por lo que no se entiende subsanada la deficiencia.

El informe municipal considera que la propuesta es compatible con el RUCyL, y se remite a las nuevas observaciones incluidas en la propia ficha del sector. En la ficha no se incluye más observaciones que la cita reglamentaria del art. 106.3 que habilita tal situación.

Si bien la ordenación alude a un caso admitido en el RUCyL, deben justificarse detalladamente las razones especiales que obligan a esa excepcionalidad, tal y como dice el propio art. 106.3 del RUCyL. Por tanto, debe constar una justificación adecuada, que no basta con citar el precepto legal que habilita tal excepcionalidad.

39. Sector NC-G-26-H. Ahora sector NC-G-16-H

Se justifica la compensación del sistema de Equipamientos mediante el sistema local de Espacios Libres Públicos, según permite el art. 106.3.a del RUCyL, y cuya superficie prevista (2.879 m²) supera ampliamente la exigencia reglamentaria (1.654 m²). Se motiva en base a la consolidación de la zona, sin mayores argumentos.

No se considera oportuno hacer observaciones técnicas adicionales.

40. Sector NC-G-27-H. Ahora sector NC-G-17-H

Se justifica la compensación del sistema de Equipamientos mediante el sistema local de Espacios Libres Públicos, según permite el art. 106.3.a del RUCyL, y cuya superficie prevista (1.390 m²) supera la exigencia reglamentaria (1.076 m²) en 314 m². En el caso de los equipamientos, el déficit asciende a 269 m², por lo que la compensación en ELP supera por un reducido margen el déficit de equipamientos. Se motiva en base a la consolidación de la zona, sin mayores argumentos.

No se considera oportuno hacer observaciones técnicas adicionales.

41. Sector NC-G-30-F

Ahora sector NC-G-24-F

Se justifica la compensación del sistema de Equipamientos mediante el sistema local de Espacios Libres Públicos, según permite el art. 106.3.a del RUCyL, y cuya superficie prevista (2.909 m²) supera ampliamente el doble de la exigencia reglamentaria (979 m²). Se motiva en base a la consolidación de la zona, sin mayores argumentos.

42. Sector NC-G-35-R

Ahora sector NC-G-25-R

La superficie de equipamientos (1.046 m²) no cumple la reserva mínima de 15 m²/100 m², ni sobre la edificabilidad total (10.170 m², es decir 1.525 m²) ni sobre el aprovechamiento lucrativo ponderado (8.596 m², es decir, 1.289 m²). Debe preverse el mínimo reglamentario, o justificar las condiciones especiales junto con el destino alternativo, en su caso.

La nueva ficha incrementa los equipamientos a 1.734 m², por lo que cumple tanto en Equipamientos como en Espacios Libres Públicos los mínimos reglamentarios.

Sin embargo, en el plano de ordenación de la ficha, y en los planos de calificación, sigue recogándose la misma delimitación de la parcela destinada a equipamientos que en la ordenación anterior, por lo que deberá corregirse.

El informe municipal recoge la decisión de suprimir el citado sector NC-G-25-R, por la imposibilidad de aportar una ordenación coherente con la delimitación resultante de las afecciones arqueológicas. Desaparece también el sector en la documentación presentada.

43. Sector NC-G-36-R

Ahora sector NC-G-34-R

La superficie de equipamientos (1.533 m²) no cumple la reserva mínima de 15 m²/100 m², ni sobre la edificabilidad total (14.355 m², es decir 2.153 m²) ni sobre el aprovechamiento lucrativo ponderado (13.064 m², es decir, 1.959 m²). Debe preverse el mínimo reglamentario, o justificar las condiciones especiales junto con el destino alternativo, en su caso.

Se justifica la compensación del sistema de Equipamientos mediante el sistema local de Espacios Libres Públicos, según permite el art. 106.3.a del RUCyL, y cuya superficie prevista (4.479 m²) supera el doble de la exigencia reglamentaria (2.153 m²). Se motiva en base a la consolidación de la zona, sin mayores argumentos.

No se considera oportuno hacer observaciones técnicas adicionales.

44. FICHAS DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO. SUR-D ASUMIDO

Sector UZD-A-02-S

Se debería reflejar la información sobre la ubicación (Hoja Plano) de las partes discontinuas del sector destinadas a SG equipamientos.

No se observan novedades en la ficha aportada en formato DVD (En el tomo entregado no se localiza) por lo que no se entiende subsanada la prescripción.

El informe municipal justifica que se aportan los sistemas generales en la misma hoja, en ventanas gráficas independientes.

45. SUR-D REMITIDO

La nueva documentación renumera consecutivamente los sectores propuestos y realiza algún cambio, y en consecuencia alteran las denominaciones de los sectores, que según la documentación aportada y salvo error en su identificación, disponen de las siguientes correspondencias:

Del examen de las citadas alteraciones se considera que deberían de tenerse en cuenta las siguientes observaciones:

-Varios sectores son afectados y alterados como consecuencia de los informes sobre yacimientos arqueológicos, sin que exista una relación ni una justificación de los sectores afectados ni del alcance de los cambios realizados. Aparentemente se trataría de los sectores con la siguiente numeración: 2, 5, 8, 10, 16, 17, 29, 30 y 31. Por tanto, se debería presentar un informe aclarando estos conceptos debido a la complejidad de su identificación, la comparación en sus parámetros con la propuesta anterior, y la justificación de las alteraciones producidas. En tanto no se presente esta documentación, el presente informe solo se centra en el cotejo de las deficiencias expuestas en la Orden de Suspensión y las correcciones propuestas en la nueva documentación.

El informe municipal constata la nueva redacción del art. 72.4, donde identifica los sectores afectados de suelo urbano y urbanizable y las medidas generales urbanísticas a adoptar.

No consta una justificación pormenorizada de cada uno de los sectores, indicando asimismo su clasificación y parámetros del estado previo (documento aprobado provisionalmente) y la clasificación y parámetros del estado resultante tras la nueva información arqueológica.

-Por otra parte, existen una serie de sectores que, en cumplimiento de la orden de suspensión, incorporan ahora terrenos destinados a sistemas generales. La mayor parte de ellos se extraen del sistema general denominado con el código G-CO-UZ-1. Debería justificarse en la memoria Vinculante, Anexo X, el cambio de asignación del citado sistema general, de 1 a 9 sectores, el criterio de asignación a cada sector y las repercusiones urbanísticas.



Documento AP

Documento Oct 2007

Respecto al reparto de sistemas generales, y en concreto del G-CO-UZ-1, se justifica su asignación, pero no los criterios de reparto (proporcionalidad a edificabilidad, superficie, etc.)

46. Sector UZD-R-01-S

El sector es de uso predominante terciario, pero se prevé un uso residencial con 73 viviendas. Por tanto, debe preverse el índice de integración social (IIS) pues su porcentaje en el Reglamento de Urbanismo se refiere siempre a la edificabilidad residencial, sea o no sea predominante.

Se prevé un 30%, y por tanto se subsana.

No se considera oportuno hacer observaciones técnicas adicionales.

47. Sector UZD-R-02-S

La mayor parte de las determinaciones de ordenación general se remiten al convenio suscrito. Las determinaciones de la ficha deben expresar los parámetros numéricos concretos de la ordenación, y no referirse al convenio suscrito. En todo en caso, y con carácter general, son los convenios los que deben remitirse a las determinaciones de las fichas del Plan General, y no viceversa. Por tanto, hasta que no se expresen las cifras correspondientes, se desconoce la corrección y la legalidad de los parámetros previstos.

Vista la documentación se establecen las siguientes consideraciones:

- No se incluye la ficha correspondiente en el último tomo disponible en formato papel, y del anexo presentado posteriormente (Bonaf) falta un ejemplar (solo consta entregado uno y remitido a la DG de Patrimonio). En el DVD sí consta la ficha.

Se aportan las fichas en la nueva documentación.

-Se sustituyen las alusiones al Convenio por las magnitudes y parámetros reales de la modificación, observando las siguientes deficiencias:

-El índice de integración social previsto (15%), tanto en la ordenación general como en la ordenación detallada incluida, es inferior al mínimo reglamentario establecido del 20%.

-Se incluye la ordenación detallada en la ficha cuando en principio se considera un sector remitido, es decir, sin ordenación detallada.

Se incrementa en la ficha el índice hasta el 10%.

Se justifica que aunque se denomine sector remitido, siempre ha incorporado la ordenación detallada fruto del Convenio.

- Ni la propia ficha ni el Anexo X a la Memoria Vinculante incluyen justificación alguna sobre los cambios realizados en el sector, ni sobre las nuevas circunstancias y su alcance en las determinaciones previstas, como es el caso de las afecciones arqueológicas. Las nuevas zonas de yacimientos arqueológicos se clasifican como suelo urbanizable e incluso la ordenación detallada establece viarios y usos privados sobre estos terrenos.



Ficha antigua y nueva: Delimitación del sector



Ficha nueva: Afecciones arqueológicas



Ficha nueva: Esquema de ordenación

Tal y como se ha comentado con anterioridad, no se analizan detalladamente y sector a sector las repercusiones derivadas de las afecciones arqueológicas.

48. ESTUDIOS DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. EDU 1

Se suprime el Estudio de Detalle, incluyéndolo dentro del ámbito del Plan Especial de Áreas Históricas PEAHI. En lugar de corregirse el presumible error en el texto, se opta implícitamente por reconocer su desarrollo adecuado mediante Plan Especial, incluyéndolo en el ámbito del PEAHI. Si bien no se cuestiona la decisión, puesto que puede estar relacionada directamente con las observaciones hechas al Plan General por la orden de suspensión, se debería justificar el criterio seguido para dicho cambio con mayor detalle.

No se observan cambios o justificaciones adicionales.

CONCLUSIONES:

Si bien técnicamente se realizan las consideraciones pertinentes en cada uno de los apartados, aspectos que no pueden sintetizarse en unas conclusiones generales, sí se considera condición necesaria para la aprobación del documento la subsanación de los siguientes aspectos formales que se recogen a continuación. En el resto de observaciones se estará a otras consideraciones de tipo jurídico, o a otras valoraciones que hayan de realizar los órganos competentes o los adecuados para su consideración previa a su aprobación:

5. CORREDORES ESTRATÉGICOS DE LAS DOTSE: Examinada la nueva documentación en CD-ROM, se observa que no se corrigen las tablas en lo que se refiere a la clasificación de suelo de estos sistemas generales, constando aún como urbanizables.

25. Art. 361. Espacios Libres públicos (pág. 459) Art. 413 en la nueva numeración:

En todo caso la compatibilidad máxima del 10% debería abarcar a todos los usos compatibles, y no exclusivamente al de garaje-aparcamiento.

28. Sector NC-A-02-S

En el nuevo documento sigue sin constar la información requerida relativa a los índices de variedad de uso, tipológica, integración social, etc. que hacen referencia al plan asumido.

29. Sector NC-A-09-H Ahora NC-A-11-H

En la nueva documentación no aparece subsanado el error relativo al rótulo de "Ordenación Detallada".

30. SU-NC GENÉRICO. NC-G-18-S

Se suprime el mencionado sector por exigencia del informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Desde el punto de vista técnico se considera que la clasificación de suelo responde a determinaciones urbanísticas, sin perjuicio de que el órgano sectorial en materia de patrimonio cultural pueda establecer condiciones a la ordenación propuesta.

32. Sector NC-G-09-S

El informe municipal asume la prescripción, proponiendo la calificación de 528 m² de espacios libres públicos adicionales, pero la ficha en la nueva documentación aportada no varía estos datos, por lo que no se subsana la deficiencia.

38. Sector NC-G-24-H. *Ahora sector NC-G-14-H*

Si bien la ordenación alude a un caso admitido en el RUCyL, deben justificarse detalladamente las razones especiales que obligan a esa excepcionalidad, tal y como dice el propio art. 106.3 del RUCyL. Por tanto, debe constar una justificación adecuada, que no basta con citar el precepto legal que habilita tal excepcionalidad.

45. SUR-D REMITIDO

No consta una justificación pormenorizada de cada uno de los sectores, indicando asimismo su clasificación y parámetros del estado previo (documento aprobado provisionalmente) y la clasificación y parámetros del estado resultante tras la nueva información arqueológica.

Respecto al reparto de sistemas generales, y en concreto del G-CO-UZ-1, se justifica su asignación, pero no los criterios de reparto (proporcionalidad a edificabilidad, superficie, etc.)

Fdo: Juan Cayetano Ayala López
Arquitecto Asesor del CUyOT
Valladolid, a 5 de diciembre de 2007

EL JEFE DEL SERVICIO
DE URBANISMO

Fdo.: Francisco Pablos Álvarez

EL DIRECTOR GENERAL

Fdo: Angel M^a Marinero Peral