

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

JULIO/2021

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA PARA DESARROLLAR EL SECTOR DE SUELO  
URBANO NO CONSOLIDADO DENOMINADO "NC-G-09-S  
ACUARTELAMIENTO LEONES DE CASTILLA"

El presente trabajo de Redacción de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana para desarrollar el sector denominado “NC-G-09-S Acuartelamiento Leones de Castilla” ha sido elaborado por un equipo del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, de acuerdo con el Encargo realizado por el Excmo. Ayuntamiento de Segovia a la Fundación General de la Universidad de Valladolid y a dicho Instituto, realizado en mayo de 2016.

# MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DENOMINADO “NC-G-09-S ACUARTELAMIENTO LEONES DE CASTILLA”. Documento para aprobación inicial.

## 1. MEMORIA VINCULANTE

1.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN: El cumplimiento del Convenio del Ayuntamiento de Segovia con el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) del Ministerio de Defensa

1.2. ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN

1.2.1. *Ordenación del Sector en el Plan General de Ordenación Urbana de Segovia vigente (2008).*

1.2.2. *Convenio entre el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) del Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Segovia*

1.3 SINGULARIDAD DEL ÁMBITO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN: Un espacio *interior* de la ciudad en un entorno estable y a la vez cambiante

1.3.1. *Características del lugar y de su inserción en la estructura urbana*

1.3.2. *Proximidad del Convento de San Antonio el Real*

1.3.3. *Un espacio contiguo a la Universidad. Un entorno de SSGG*

1.3.4. *En el borde del ámbito del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia.*

1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

1.4.1. *Interés público de la presente modificación*

1.4.2. *Justificación de la delimitación del ámbito del sector*

1.4.3. *Cumplimiento del RUCyL y desarrollo del Convenio*

1.4.4. *Una acción de regeneración urbana estratégica por posición y efectos en un entorno urbano*

1.5. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL: Características de la ordenación propuesta, derivada del convenio. (Existente y propuesto)

1.6. APROXIMACIÓN A LA ORDENACION DETALLADA. Estudio de alternativas

1.6.1. *Estudio de alternativas para garantizar tanto el cumplimiento del Convenio como un diseño urbano de calidad sostenible*

1.6.2. *Valoración comparada de las propuestas*

1.7. DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA. Ordenación resultante del sector. Cambios introducidos en la ordenación detallada

1.8. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO URBANO Y TERRITORIAL

1.8.1. *Justificación de las determinaciones del instrumento urbanístico modificado que se alteran.*

1.8.2. *Cumplimiento de la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016.*

1.9. RESUMEN EJECUTIVO

1.9.1. *Delimitación del ámbito*

1.9.2. *Alcance de la alteración proyectada*

1.9.3. *Ámbito donde se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas. Duración de la suspensión.*

## 2 NORMATIVA

## 3. ESTUDIO ECONÓMICO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

3.1. ESTUDIO ECONÓMICO

3.1.1. *Ingresos potenciales derivados del desarrollo del sector*

3.1.2. *Gastos previstos*

3.1.3. *Valoración económica del desarrollo del Sector*

3.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

3.2.1. *Evaluación de gastos generados por costes de mantenimiento y prestación de servicios.*

3.2.2. *Evaluación de ingresos regulares u ordinarios*

3.2.3. *Balance ordinario: sostenibilidad*

#### **4. PLANOS DE ORDENACION**

- 4.1. TABLA RESUMEN DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN
- 4.2. PLANOS DE ORDENACIÓN PGOU VIGENTE DEL SECTOR
- 4.3. PLANOS DE ORDENACIÓN REFORMADOS DEL SECTOR
- 4.4. LÍMITE DEL SECTOR PROPUESTO
- 4.5. DISEÑO URBANO RESULTANTE EN DESARROLLO DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN REFORMADAS.
- 4.6. PLANOS PGOU 2007 (hoja 8-54, 8-55)
- 4.7. PLANOS MODIFICADOS PGOU 2007 (hoja 8-54, 8-55)

#### **5. INFORMES COMPLEMENTARIOS**

INFORME 1: PATRIMONIO HISTÓRICO. Sobre el posible Impacto Visual de la ordenación urbanística del Sector NC-G-09S sobre el BIC Convento de San Antonio el Real.

INFORME 2: Justificación del cumplimiento de la ley 5/2009, de 4 de junio, de ruido de Castilla y León.

INFORME 3: ACCESIBILIDAD UNIVERSAL. Orden VIV/561/2010. Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para acceso y utilización de espacios públicos urbanizados

#### **6. ANEXOS:**

ANEXO 1: CONVENIO

ANEXO 2: FICHA CATASTRAL. Identidad de los propietarios.

# MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DENOMINADO “NC-G-09-S ACUARTELAMIENTO LEONES DE CASTILLA”

## DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

### 1. MEMORIA VINCULANTE.

#### **1.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN: El cumplimiento del Convenio del Ayuntamiento de Segovia con el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) del Ministerio de Defensa.**

El objeto de la modificación es el de dar cumplimiento al Convenio entre el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) del Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Segovia, referente al edificio denominado “Casa Quemada” y el acuartelamiento “Leones de Castilla” de Segovia, tal y como se aprueba en el pleno municipal el 27 de febrero de 2015 (Adenda para la ejecución de la Novación).

La modificación desarrollará en el ámbito afectado tanto la Ordenación General como la Ordenación Detallada, procediendo a un ligero ajuste de la delimitación del Sector que se adapte a las condiciones reales del mismo, tanto topográficas como de propiedad que garantice el mejor cumplimiento del Convenio y manteniendo los parámetros urbanísticos que en dicho convenio se establece.

En este contexto la presente actuación, de regeneración urbana y planteada en un contexto de iniciativa pública, busca una mejora de la ordenación del sector existente, integrándolo en la estructura urbana mediante un rediseño del viario y del espacio público, obteniendo suelo para dotaciones y facilitando la construcción de vivienda tanto de protección pública como libre.

La justificación de la presente modificación deriva del propio cumplimiento del Convenio, firmado institucionalmente en defensa de los intereses generales con el fin de resolver un espacio interior abandonado y/o infrutilizado de Segovia, con beneficios claros para su entorno urbano con un impacto positivo en la estructura del barrio, junto a la universidad pública y con un impacto positivo en el sistema de espacios públicos y equipamientos urbanos.

#### **1.2. ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN.**

##### ***1.2.1. Ordenación del Sector en el Plan General de Ordenación Urbana de Segovia vigente (2008).***

La última revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Segovia se aprueba definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de 22 de mayo de 2007 (Orden FOM/ 2113/2007. Publicación BOCyL de 3 de enero 2008). Era una aprobación parcial que contemplaba la suspensión en el ámbito del Plan Especial de las áreas históricas y otras zonas de Segovia. Posteriormente se redacta un nuevo documento denominado “DALS”, que se aprueba definitivamente por ORDEN FYM/73/2013, de 8 de enero y se levanta la suspensión parcial acordada por la Orden FOM/2113/2007, (Publicado en el BOCyL de fecha 20 de febrero de 2013).



El ámbito de la modificación se incluye en un sector de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada definida por el PGOU (NC-G-09-S) "Acuartelamiento Leones de Castilla". El PGOU marca unas condiciones donde el sector tiene una superficie de 18.419 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 12.564 m<sup>2</sup> edificables, marcando un total de 122 viviendas (98 de protección oficial).

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEGOVIA  
APROBACIÓN DEFINITIVA: OCTUBRE 2007  
ANEXO 7º: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA DESDE EL PLAN GENERAL Y CON ORDENACIÓN REBETIDA A PEH

Localidad	Parcela	Código	Nombre	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie (m <sup>2</sup> )	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas
Segovia (PS)	2	NC-G-09-S	Alfaguera Grande	103.221	80.281	180.867	Reservado urbanístico	81.911	0	122	0	122	0				
	1	NC-G-09-S	Las Lomas	80.421	0	36.022	Reservado urbanístico	17.720	40	122	0	122	0				
				<b>283.642</b>	<b>80.281</b>	<b>216.889</b>		<b>99.631</b>	<b>40</b>	<b>244</b>	<b>0</b>	<b>244</b>	<b>0</b>				
Segovia	2	NC-G-09-S	San Lorenzo	80.181	22.880	126.824	Reservado urbanístico	38.572	54	440	30	277	100	34.221	2.378		
	1	NC-G-09-S	Barrios	10.522	0	11.902	Reservado urbanístico	14.124	0	80	30	44	0	14.121	0.000		
	1	NC-G-09-S	Alfaguera Pequeña	10.447	0	0.000	Reservado urbanístico	0.000	0	0	0	0	0	0.000	0.000		
	2	NC-G-09-S	El Valle de San	0.000	0	0.000	Reservado urbanístico	0.000	0	0	0	0	0	0.000	0.000		
	2	NC-G-09-S	San Juan	10.000	0	10.000	Reservado urbanístico	10.000	0	0	0	0	0	10.000	0.000		
	1	NC-G-09-S	San Juan de los Ríos	0.000	0	0.000	Reservado urbanístico	0.000	0	0	0	0	0	0.000	0.000		
	2	NC-G-09-S	San Juan de los Ríos	0.000	0	0.000	Reservado urbanístico	0.000	0	0	0	0	0	0.000	0.000		
				<b>100.700</b>	<b>22.880</b>	<b>148.824</b>		<b>62.696</b>	<b>54</b>	<b>440</b>	<b>30</b>	<b>277</b>	<b>100</b>	<b>34.221</b>	<b>2.378</b>		
Segovia	1	NC-G-09-S	Alfaguera Pequeña	10.447	0	0.000	Reservado urbanístico	0.000	0	0	0	0	0	0.000	0.000		
	1	NC-G-09-S	Alfaguera Pequeña	10.447	0	0.000	Reservado urbanístico	0.000	0	0	0	0	0	0.000	0.000		
				<b>20.894</b>	<b>0</b>	<b>0.000</b>		<b>0.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>		
Segovia	2	NC-G-09-S	San Juan de los Ríos	0.000	0	0.000	Reservado urbanístico	0.000	0	0	0	0	0	0.000	0.000		
	1	NC-G-09-S	San Juan de los Ríos	0.000	0	0.000	Reservado urbanístico	0.000	0	0	0	0	0	0.000	0.000		
				<b>0.000</b>	<b>0</b>	<b>0.000</b>		<b>0.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>		
Segovia	2	NC-G-09-S	San Juan de los Ríos	0.000	0	0.000	Reservado urbanístico	0.000	0	0	0	0	0	0.000	0.000		
	1	NC-G-09-S	San Juan de los Ríos	0.000	0	0.000	Reservado urbanístico	0.000	0	0	0	0	0	0.000	0.000		
				<b>0.000</b>	<b>0</b>	<b>0.000</b>		<b>0.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>		
Segovia	2	NC-G-09-S	San Juan de los Ríos	0.000	0	0.000	Reservado urbanístico	0.000	0	0	0	0	0	0.000	0.000		
	1	NC-G-09-S	San Juan de los Ríos	0.000	0	0.000	Reservado urbanístico	0.000	0	0	0	0	0	0.000	0.000		
				<b>0.000</b>	<b>0</b>	<b>0.000</b>		<b>0.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>		
				<b>20.894</b>	<b>0</b>	<b>0.000</b>		<b>0.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>		
				<b>100.700</b>	<b>22.880</b>	<b>148.824</b>		<b>62.696</b>	<b>54</b>	<b>440</b>	<b>30</b>	<b>277</b>	<b>100</b>	<b>34.221</b>	<b>2.378</b>		

Figura 1. Ficha resumen de sectores de suelo urbano no consolidado ordenados por el PGOU.

La ficha de desarrollo del sector del PGOU establece tanto la ordenación general como la detallada. Añadimos a continuación las fichas de ordenación del PGOU. Como puede comprobarse el Plan General apenas desarrolla la ordenación detallada, limitándose a establecer los parámetros urbanísticos y un diseño esquemático, asignando parcelas y usos y definiendo, también esquemáticamente viario e infraestructuras.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

Ordenación DETALLADA desde P.G.O.U.

Octubre 2007

NOMBRE	Asentamiento Leonis de Castilla	CÓDIGO	NC-G-09-S	HOJA PLANO	8.54-8.55
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.		

ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (Ha)	1,8419	SUPERFICIE BRUTA (Ha)	2,8422
----------------------	--------	-----------------------	--------

B) USOS

USO PREDOMINANTE	TIPOLOGIA PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial colectivo	Vivienda colectiva en bloques	VPP, Terr. Oficinas, Dotacional	Resto

Los usos reflejados como compatibles y prohibidos se refieren a su asentamiento en edificio exclusivo, no a la compatibilidad en el interior de edificios

C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	La ordenación detallada es modificable mediante Estatuto de Detalle
--	---

D) DENSIDAD	Densidad máxima de edificación (m <sup>2</sup> construidos en usos privados por hectárea)		8.821
MÁXIMA (viv/Ha)	86 Viviendas totales	122 MÍNIMA (viv/Ha)	96 Viviendas totales

E) ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA

USO	21%	TIPOLOGIA	0%	INTEGRACIÓN SOCIAL	88%
-----	-----	-----------	----	--------------------	-----

F) INCLUSIÓN DE SISTEMAS GENERALES

CÓDIGO	G-VE-UNC-2					
SUP. (m <sup>2</sup> )	2.003					
El SG preexistente no se considera en el cálculo de aprovechamiento					SUP. TOTAL (m <sup>2</sup> )	2.003

ORDENACIÓN DETALLADA

A) CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Ordenanzas de aplicación (asignación según plano de ordenación)	5-9, 14, 15, 16 según normativa
---	---------------------------------

B) SISTEMAS LOCALES

CÓDIGO	EL-UNC-28	SC-UNC-14	D-UNC-2				
SUP. (m <sup>2</sup> )	1.357	1.680	7.277				
SUP. E.L.	1.357	RUCYL	1.885	SUP. EQ	8.957	RUCYL	1.885
Plazas de aparcamiento en vía pública					125	RUCYL	125

C) DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

Uso	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Aprovechamiento (UA)
Viv. colectiva libre		1,476	2,952
Viv. protegida	86 (vivi)	11,088	11,088
Viv. unifamiliar adosada			0
Terciario			0
Dotacional privado			0
Totales	12.044		14.040
Aprovechamiento medio			0,7623

D) DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	El sector se compone de una Unidad de Actuación única
--	---

E) USOS FUERA DE ORDENACIÓN	Todos los usos y edificaciones preexistentes
-----------------------------	--

F) PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS	Ocho años para el conjunto de los deberes urbanísticos
---	--

G) ÁREAS DE TANTO Y RETRACTO	No se establecen en el presente sector
------------------------------	--

NOMBRE	Asentamiento Leonis de Castilla	CÓDIGO	NC-G-09-S	HOJA PLANO	8.54-8.55
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.		

OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

Integración en la trama urbana de los terrenos ocupados por instalaciones militares, incluyendo transformación a uso residencial  
 Ampliación de los vieiros situados al Norte  
 La ordenación refleja el resultado de convenio firmado entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Segovia  
 Dicho convenio es anterior a la entrada en vigor de la modificación del RUCYL de 2006

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

Ordenación DETALLADA desde P.G.O.U.

Octubre 2007

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR  
 Ordenación DETALLADA desde P.G.O.U. Octubre 2007

NOMBRE	Acuartelamiento Leones de Castilla	CÓDIGO	NC-G-09-S	HOJA PLANO	8.54-8.55
CLAVE DE SUELO	Urbano No Consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.		

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



IMPOSICIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

- 1\_ Ampliación de la calle Coronel Rexach
- 2\_ Prolongación hasta Coronel Rexach de la calle de la Dehesa, siguiendo el borde del sector
- 3\_ Disposición de espacios libres en zona central del ámbito, con frente a calle Coronel Rexach
- 4\_ Conservación del equipamiento militar existente

ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS

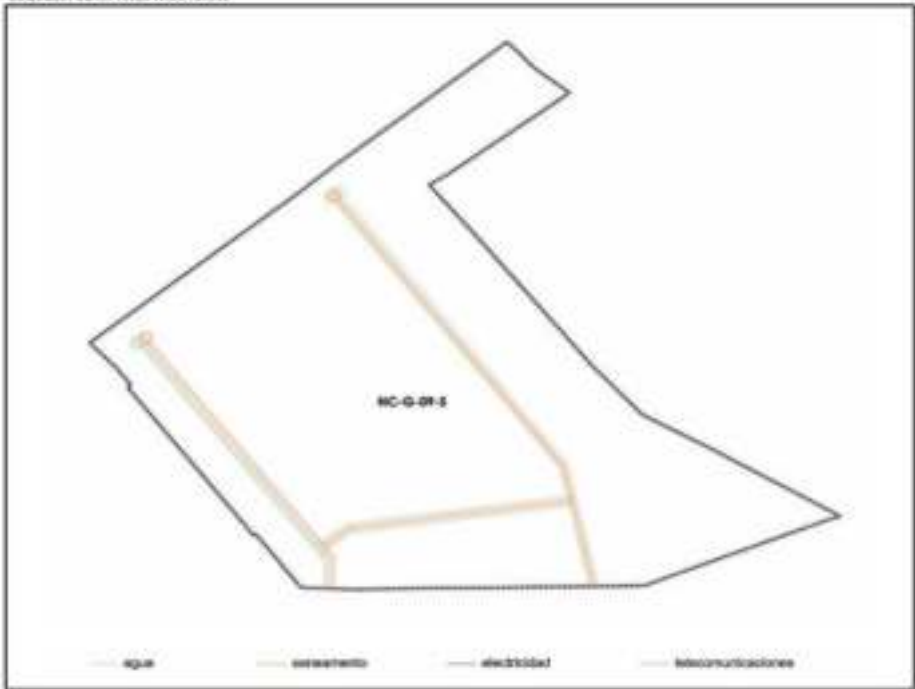


Figura 2. Ficha del sector NC-G-09-S en PGOU de Segovia 2007.

Aprobado inicialmente por Ac. nº 101 de Pleno de fecha 29/04/2019 y D.A. 2021/08856 de fecha 07/09/2021. Este documento sustituye al diligenciado con "código de identificación único 1353134765372546233". LA SECRETARÍA GENERAL  
 Código de identificación único 14165564177210111310. Documento firmado electrónicamente (arts. 42 y 43 Ley 40/2015). Autenticidad verificable en https://sede.segovia.es/validacion



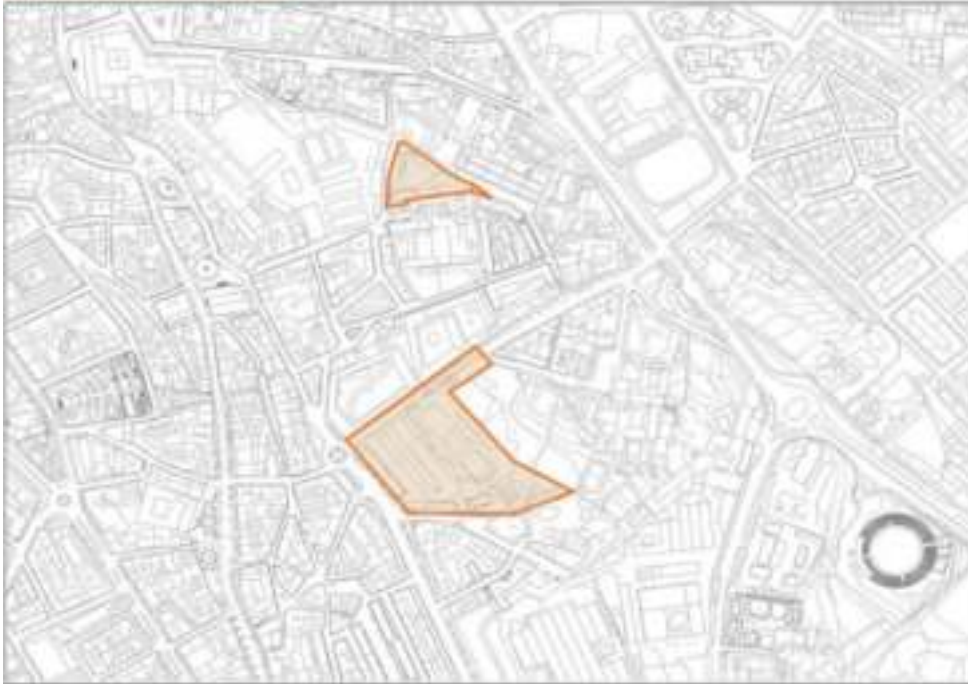
En el PGOU ya se hacía alusión al convenio entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Segovia, incluyendo una ficha propia del convenio que hace referencia a los datos publicados el 4 de julio de 2005. Hay que destacar que el convenio se firmó inicialmente en 1993, en 2005 se modifican varias estipulaciones (BOCyL, 4 julio de 2005) y la presente modificación recoge el estado final y como se publica con su última Adenda. (BOCyL, 27 octubre de 2015).

AREA DE PLANEAMIENTO ASUMIDO - CONVENIOS URBANISTICOS

2

<b>NOMBRE</b>	Casa Quemada y Acuartelamiento Leonor de Castilla	<b>HOJA PLANO</b>	8-54,8-55,8-44,8-45
<b>CLASE DE SUELO</b>	urbano no consolidado / urbano consolidado	<b>FECHA</b>	octubre 2007

DELIMITACIÓN EN PLANO PARCELARIO



<b>PARTES</b>	Ayuntamiento de Segovia Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED)
---------------	--

<b>GATOS DE REFERENCIA</b>	ref. catastral 6526323 ref. catastral 6433101
----------------------------	--

<b>SUPERFICIE DEL AMBITO AFECTADO</b>	( 3585 m2 + 20 422 m2 ) total = 34 017 m2
---------------------------------------	---

<b>OBJETO</b>	Última revisión, referente al edificio denominado "Casa Quemada" y al acuartelamiento "Leonor de Castilla"
---------------	--

<b>FECHA DE RESOLUCIÓN</b>	21.08.2005	<b>FECHA DE PUBLICACIÓN</b>	04.07.2005
----------------------------	------------	-----------------------------	------------

ESTIPULACIONES

1. El Ayuntamiento de Segovia se compromete a la transmisión a la GIED de una superficie de terrenos de 118.870 m2 en el "Sector Boral" del Polígono de Baterías de Segovia.  
A esta parcela corresponderá la edificabilidad de 0,1 m2 / m2 prevista en la Modificación del Plan General para la incorporación del Nuevo Sector de suelo urbanizable delimitado con ordenación paralela: Sector V - Prado Boral, y estará ajena al resto del Sector por vietas en sus linderos norte, sur y este, y además, mediante la colocación de barreras vegetales de modo que aislen la zona militar del resto de las parcelas colindantes del Sector.

2. El Ayuntamiento de Segovia podrá materializar en los terrenos del Acuartelamiento "Leonor de Castilla" sitos al sur de la Calle Coronel Rexach un total de 6.843 m2 edificados.

Se refleja el convenio delimitando un sector de SUNC: NC-G-09-S

Figura 3. Ficha del convenio en PGOU de Segovia 2007.

### 1.2.2. Convenio entre el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) del Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Segovia.

El 3 de julio de 2015, se aprobó definitivamente la Adenda para la ejecución del Convenio entre el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) del Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Segovia, referente al edificio denominado «Casa Quemada» y al acuartelamiento «Leones de Castilla» de Segovia, suscrita el 21 de junio de 2005. (BOCyL Núm. 208. 27 de octubre de 2015).



Figura 4. Primera página del BOCyL que recoge la aprobación de la Adenda para la ejecución del Convenio.

En las estipulaciones acuerdan:

1ª. Transmisión al INVIED de los terrenos que integran el sistema general denominado G-SC-UZ-9: Ampliación Militar Baterías, incluido en el Sector UZD-G-02-S: Prado Bonal (118.670 m<sup>2</sup>) excluyéndose los correspondientes al «Cordel de Santillana».

- a) Se cederán los terrenos ya obtenidos mediante ocupación directa por el Ayuntamiento y los obtenidos con la resolución de los procedimientos de modificación de trazado de la denominada «*Colada de Jarrillos*» y permuta con otros terrenos municipales. Se trata de unos terrenos con una superficie de 102.355,59 m<sup>2</sup> (118.670 – 16.314,41 = 102.355,59 m<sup>2</sup>).
- b) El resto de los terrenos del Sistema General quedan excluidos del presente Convenio. Se trata de la superficie con forma de cuña de 16.314,41 m<sup>2</sup> que forman parte del «Cordel de Santillana».

2ª Quedan excluidos del Convenio los terrenos del Ministerio de Defensa incluidos, como parte de la finca aportada A-3, en el proyecto de Actuación NC-G-02-S. Se trata de una superficie con forma triangular de 796,19 m<sup>2</sup> que linda al norte con el resto de la finca aportada A-3, al Sur y Este con el nuevo ramal de acceso desde Madrid al núcleo urbano de Segovia (carretera de San Rafael) y al Oeste con el trazado de la antigua carretera de San Rafael. En consecuencia, la superficie 252.270 m<sup>2</sup> a entregar por el Ayuntamiento de Segovia se reduce hasta 251.473,87 m<sup>2</sup> (252.270,00 – 796,19).

3ª El Ayuntamiento de Segovia transmitirá al Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), una superficie de terreno de 102.355,59 m<sup>2</sup> en el Sector Bonal del Polígono de Baterías de Segovia, para afectarla a la Defensa Nacional (edificabilidad 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

El Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa patrimonializará el 59,298% de los aprovechamientos que resulten en los terrenos del Acuartelamiento Leones de Castilla, al Sur de la calle Coronel Rexach, es decir, 7.116 m<sup>2</sup> de los 12.000 m<sup>2</sup> edificables. Por su parte el Ayuntamiento de Segovia patrimonializará el restante 40,702%, es decir, 4.884 m<sup>2</sup> y adicionalmente 3.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad a los que tenía derecho por el Convenio suscrito el 30 de noviembre de 1993 y que no pudo materializar en el inmueble «*Casa Quemada*».

El Ministerio de Defensa actualmente dispone de 867 m<sup>2</sup> de su propiedad en el sector (edificio existente en C/ General Santiago), que se destinarán a equipamiento. En contraprestación por la cesión de estos terrenos se le adjudica al Ministerio de Defensa una edificabilidad adicional resultante de convertir los 867 m<sup>2</sup> de equipamiento en un uso residencial equivalente. Esta equivalencia se establece en 607 m<sup>2</sup> de uso residencial. Por lo tanto, el Ministerio de Defensa, a través del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, patrimonializará sobre los terrenos del Acuartelamiento de Los Leones **7.723 m<sup>2</sup>c** de uso residencial.

La edificabilidad que le corresponde al Ministerio de Defensa (7.723 m<sup>2</sup>) será de vivienda en régimen libre, es decir, sin limitación de precio de venta. La edificación de la residencia militar y su parcela, como ya hemos advertido anteriormente y podemos ver en el plano de ordenación, se mantendrá como equipamiento público.

Por su parte, el Ayuntamiento podrá materializar en los terrenos del Acuartelamiento Leones de Castilla sitios al sur de la calle Coronel Rexach un total de **7.884 m<sup>2</sup>** edificables, resultantes de los 4.884 m<sup>2</sup> iniciales que le correspondían en el equilibrio de prestaciones y contraprestaciones derivadas del Convenio suscrito en noviembre de 1993, más los 3.000 m<sup>2</sup> que no pudo materializar en Casa Quemada.

El Ayuntamiento de Segovia se compromete al mantenimiento de la parcela de 7.277,76 m<sup>2</sup>, que figuraba como zona verde deportiva en el plano del Anexo V de la novación del Convenio del 2005, como equipamiento público no lucrativo.

El Ayuntamiento de Segovia transmitirá la superficie de 102.355,59 m<sup>2</sup> de terrenos en el Polígono de Baterías de Segovia (Sector Bonal), en el plazo de seis meses contados a partir de la firma de la presente Adenda. Una vez transmitida la titularidad de la parcela indicada el Ayuntamiento recibirá la superficie de suelo sobre la que podrá materializar los 7.884 m<sup>2</sup> edificables y los 7.277,76 m<sup>2</sup> de suelo para equipamiento público no lucrativo.

4ª Sobre el Sector NC-G-09-S se adquieren una serie de compromisos de gestión.

- El aprovechamiento materializable sobre el Sector NC-G-09-S equivalente al valor de los terrenos excluidos de la presente permuta se incorporará en una parcela resultante independiente cuyo adjudicatario será Instituto de Vivienda Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED).
- El aprovechamiento materializable asignado a las parcelas adjudicadas al Instituto de Vivienda Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) será para vivienda de régimen libre.
- Los gastos de urbanización del Sector NC-G-09-S, que se estimarán en el proyecto de Actuación y se incluirán detalladamente en el de Urbanización, se repartirán en proporción al aprovechamiento que corresponda materializar a cada titular dentro del sector.
- El Ayuntamiento de Segovia redactará cuantas modificaciones de planeamiento y licencias de segregación y demolición sean necesarias para el cumplimiento de los compromisos del Convenio.

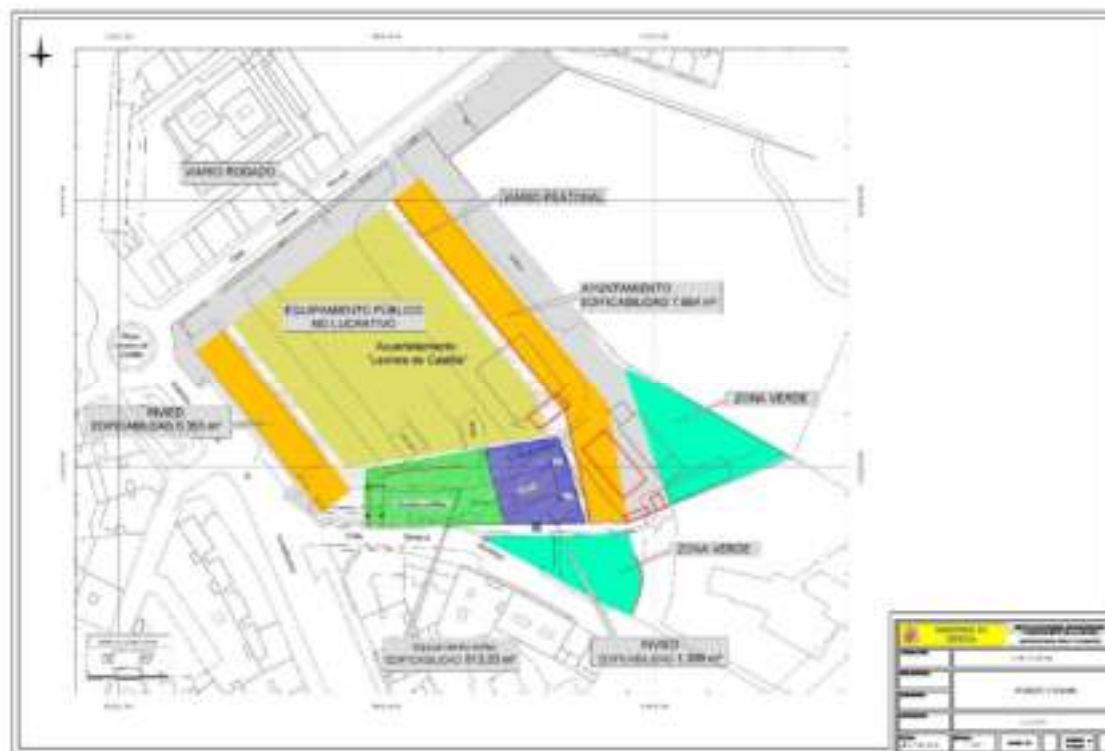


Figura 5. Anexo 5 del convenio entre INVIED y el Ayuntamiento de Segovia. Plano de reparto de edificabilidades según Convenio.

### **1.3. SINGULARIDAD DEL ÁMBITO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN: Un espacio interior de la ciudad en un entorno estable y a la vez cambiante.**



### 1.3.1. Características del lugar y de su inserción en la estructura urbana.

El espacio que ocupa el sector, como su nombre indica, se corresponde con los antiguos cuarteles “Leones de Castilla”, un gran espacio interior en una trama muy consolidada de la ciudad de Segovia. El sector, situado en un lugar privilegiado, se rodea en su extremo Este de las tapias del Convento de San Antonio el Real, un complejo histórico artístico de gran relevancia en la ciudad.

Al Oeste limita con un gran viario estructurante, la Avenida de la Constitución, junto con la plaza del Alto de los Leones de Castilla, viario que comunica la zona sur con el centro histórico.

Al Norte el sector es atravesado por la Calle Coronel Rexach, viario obtenido recientemente que es determinante para el acceso al Campus María Zambrano, gran equipamiento educativo situado al Norte del sector con el que mantendrá una estrecha relación.

Al Sur limita con la calle General Santiago, viario actualmente en fondo de saco. Aunque la calle no se encuentra dentro del límite del sector, en el futuro desarrollo se pretende incorporar a la fase de urbanización esta calle con el objeto de crear nuevos espacios libres y mejorar la trama urbana en esta zona. Con una urbanización conjunta se mejorará el acceso y la movilidad de las manzanas colindantes, donde tomará mayor relevancia los equipamientos situados en el entorno de esta calle.



Figura 6. Imágenes de los límites del sector: calle Coronel Rexach, Avda. Constitución, tapias del convento y calle General Santiago.

Fuera del límite, como resultado del convenio, se acuerda la consolidación y continuidad de la Academia de Artillería, al aumentar el terreno en 10 Ha al sur del Polígono de Baterías, una zona próxima al círculo de la Artes y la Tecnología, necesario para las prácticas militares, actividad que se venía haciendo en estos terrenos, y gracias a esta actuación dispondrán de un espacio más adecuado a las afueras de la ciudad.



Figura 7. Plano de situación en relación con su entorno, donde se aprecia el gran vacío dentro de una malla urbana totalmente consolidada.

### 1.3.2. Proximidad del Convento de San Antonio el Real.

El ámbito de ordenación limita con el Conjunto monumental del Convento de San Antonio el Real, declarado e incoado BIC el 3 de junio de 1931. Situado a extramuros, cerca del arranque de la parte elevada del Acueducto romano, fue construido en el año 1455 por Enrique IV de Castilla sobre la base de su casa de campo, conocida como “El Campillo”, situada en un bosque cercano a la ciudad de Segovia.

La reina Isabel la Católica cedió el Convento de San Antonio el Real a las monjas Clarisas que entraron a vivir el 12 de abril del año 1488. El conjunto constituye uno de los monumentos más importantes y completos de la ciudad con la capilla mayor, los coros, cinco claustros y una hermosa huerta en las que se desarrolla un completo programa religioso y artístico. Se considera un hito desde el punto de vista de paisaje urbano y visual, por su ubicación, aislado en el entorno del paraje pintoresco y rodeado de zona verde en todo su perímetro.

Se trata de una pieza arquitectónica de gran complejidad, con una importante presencia de tapias y espadañas, de hecho, una de estas tapias, la de más longitud, es el límite Este del sector fruto de esta modificación. Los espacios libres interiores, tanto los que rodean la edificación (la huerta), como los que se localizan en su interior (claustros) son de alto valor.

Tanto las huertas como los espacios libres de edificación, condicionan la ordenación del sector que se estudia siempre bajo la premisa de poder incluir algunos de estos espacios a la trama urbana dotando al ámbito de un potente espacio libre. El entorno de protección del convento de San Antonio el Real abarca gran parte de los terrenos del sector y de las manzanas colindantes, dentro de este ámbito se ordenan la mayoría de espacios libres y equipamientos públicos, con el objeto de respetar los espacios del convento adyacentes y dotar al sector de una cierta unidad concentrando dichos espacios en la misma zona.

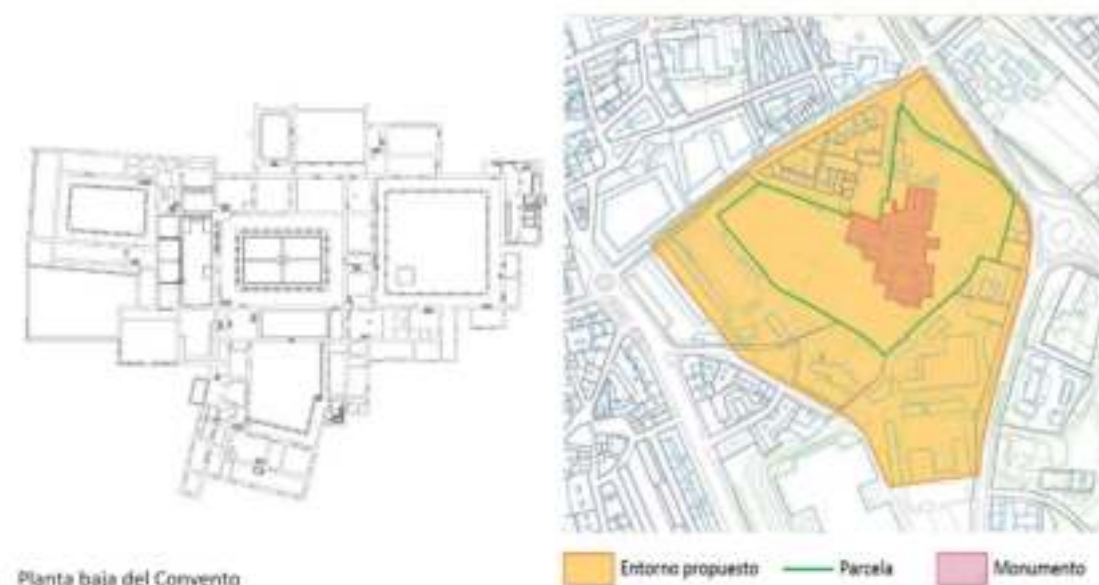


Figura 8. Catálogo de Plan Especial de Áreas Históricas de Segovia. Ficha del Convento de San Antonio el Real. Entorno de protección.

Dada la influencia aparente que tiene el convento sobre el sector, se ha realizado un documento específico sobre el impacto visual de la ordenación urbanística del sector sobre el BIC, que se incorpora a este documento para aprobación inicial (Ver Informe 1. “Sobre el posible impacto visual de la ordenación urbanística del sector NC-G-09S sobre el BIC Convento de San Antonio el Real”). Tras un exhaustivo estudio de las vistas desde dentro hacia fuera y desde fuera hacia adentro se comprueba que existe una distancia relativa entre el convento y el ámbito ordenado, distancia que produce el vacío de las antiguas huertas del Convento evita superposiciones y/o yuxtaposiciones incómodas. El desnivel entre el ámbito ordenado y el Convento es sustancial (cota Av/ Constitución (996 m) y cota acceso Convento (1.016 m), supone una diferencia de 20 m de desnivel). La posición dominante del Convento evita conflictos visuales. Todo ello, como se explica en el anexo, amortigua cualquier impacto visual posible.

Los viarios circundantes (Av/ Constitución, Coronel Rexach, etc.) están muy consolidados y desde ellos no se perciben impactos (en cierto modo el Convento está en el interior de una gran-manzana (salvo las dos vías interiores de acceso) por lo que se demuestra una “neutralidad visual” de los espacios públicos del entorno y un “aislamiento” relativo del Convento.

Las vistas (visión próxima y visión lejana) desde la Plaza de la Universidad / Avenida Constitución y desde la calle Coronel Rexach -los ámbitos más sensibles próximos al ámbito ordenado- no se “alteran” por la ordenación respecto a las que existían cuando los cuarteles estaban en funcionamiento. De hecho, la permeabilidad que introduce la ordenación favorece vistas más amables.





Figura 9. Vista desde la entrada suroeste (Carretera de la Granja). La ordenación propuesta se entremezcla en la trama urbana sin notas disonantes.

### 1.3.3. Un espacio contiguo a la Universidad. Un entorno de SSGG.

En septiembre de 2.012 se inicia el primer curso del nuevo Campus Universitario María Zambrano, perteneciente a la Universidad de Valladolid, construido sobre los viejos solares que ocupaba el Regimiento de Artillería en la Plaza de la Universidad. Esta operación urbanística planificada mediante un Proyecto Regional (Decreto 75/2005, de 20 de octubre. BOCyL. 207 de 26 de octubre de 2005) supuso la consolidación del tejido urbano al norte de la calle Coronel Rexach y la implantación de un nuevo equipamiento universitario en posición de centralidad.

El proyecto de la Universidad ha pasado por diversas fases desde su aprobación en 2005, primero la materialización de la primera fase (2009) que respondía a un concurso de ideas y posteriormente un estudio de detalle, en 2009, que modificó varias determinaciones de ordenación detallada: alineaciones, alturas reguladoras, accesos y dotación de plazas de aparcamiento (BOCyL31. 16 de febrero 2009). Actualmente la universidad se encuentra en construcción de la segunda fase (BOE 28/06/2016). Además, el Ayuntamiento junto la Universidad está en fase de redacción de una modificación del PGOU, donde se recogen todos los cambios que se han producido desde la aprobación del Proyecto Regional hasta la finalización de las obras, trasladando de forma precisa las alineaciones finales e identificando las parcelas de cada propiedad para un adecuado mantenimiento y utilización de dichos espacios.

Si hacemos una estimación aproximada de usuarios del Campus podría alcanzar una media de 3.300 alumnos y 275 trabajadores, por lo que estamos hablando de un volumen de actividad significativo. El funcionamiento adecuado de este tipo de dotaciones implica, no solo un edificio donde impartir la enseñanza, sino una serie de edificios y espacios que los hagan más funcionales y versátiles (bibliotecas, facultades, aulas, residencias estudiantiles, áreas de esparcimiento, cafeterías, tiendas) y sobre todo jardines y parques.



Por eso, el Ayuntamiento de Segovia quiere impulsar el sector Leones de Castilla, como un espacio versátil con la generación de un gran equipamiento de servicios comunitarios que pueda congrega diversos servicios demandados por la comunidad universitaria: biblioteca, espacios deportivos, residencia universitaria, servicios de bar y restaurante, oficina, comercial, etc.

#### **1.3.4. En el borde del ámbito del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia.**

El sector objeto de modificación es colindante con el límite del PEAHIS, aunque está situado fuera del ámbito de dicho Plan.

El Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia (PEAHIS) es un documento aprobado definitivamente por Acuerdo de 6 de septiembre de 2019, del Ayuntamiento de Segovia (BOCyL N° 230 de 28 de noviembre de 2019), que regula el desarrollo futuro de una parte importante de la ciudad. En concreto, el PEAHIS abarca el Sitio incluido en la Lista de Patrimonio Mundial, los Conjuntos Históricos declarados, el Paraje Pintoresco y las áreas relevantes circundantes.

El sector que nos ocupa está situado parcialmente en el entorno propuesto para el BIC del Convento de San Antonio el Real. Esta circunstancia, unida a la colindancia con el límite del Plan Especial, hace que la ordenación propuesta para el sector tenga en cuenta las determinaciones del PEAHIS, haciendo especial hincapié en el tratamiento edificatorio del perímetro de la tapia del convento, para integrar y equilibrar las relaciones entre el BIC y el entorno de arquitecturas actuales. La ordenación propuesta respetará dichas tapias.

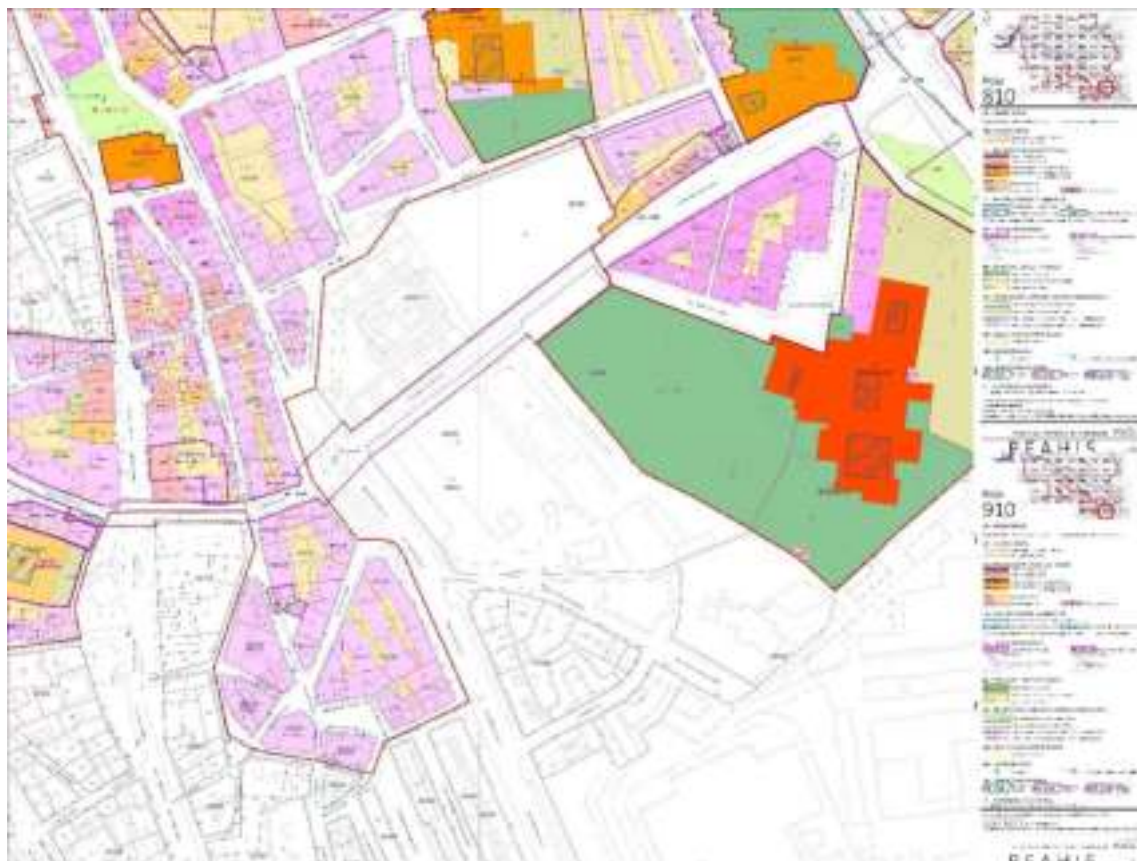


Figura 10. Planos del Plan Especial de Áreas Históricas de Segovia.

El Plan Especial persigue la utilización y conservación del Convento de San Antonio el Real y así mismo el mantenimiento de la huerta garantizando su preservación futura como espacio libre de edificación, manteniendo los usos hosteleros y hoteleros actuales. El complejo tiene una gran calidad arquitectónica, valores históricos y ambientales. El PEAHIS protege la vegetación de la huerta y su espacio libre y propone nuevas construcciones que permitan la ampliación del hotel existente para ayudar al mantenimiento y conservación del Bien de Interés Cultural.

La modificación junto a la propuesta del Plan Especial para el recinto de San Antonio el Real aportará un elemento de unión mediante espacios públicos que aseguran un adecuado mallado verde, así se puede ver en el documento anexo de vistas, donde se estudia el impacto y la relación de la ordenación del sector con el ámbito de San Antonio el Real.

El PEAHIS establece las condiciones de alturas de edificios de alrededor. Así, las edificaciones que dan frente a la Avenida de la Constitución y Plaza de la Universidad que regula el PEAHIS oscilan entre IV y VI alturas (Una altura de edificación máxima entre 18,25 m y 18,70 m) lo que condicionará en gran medida la regulación de alturas del Sector (Figura 11a, 11b).

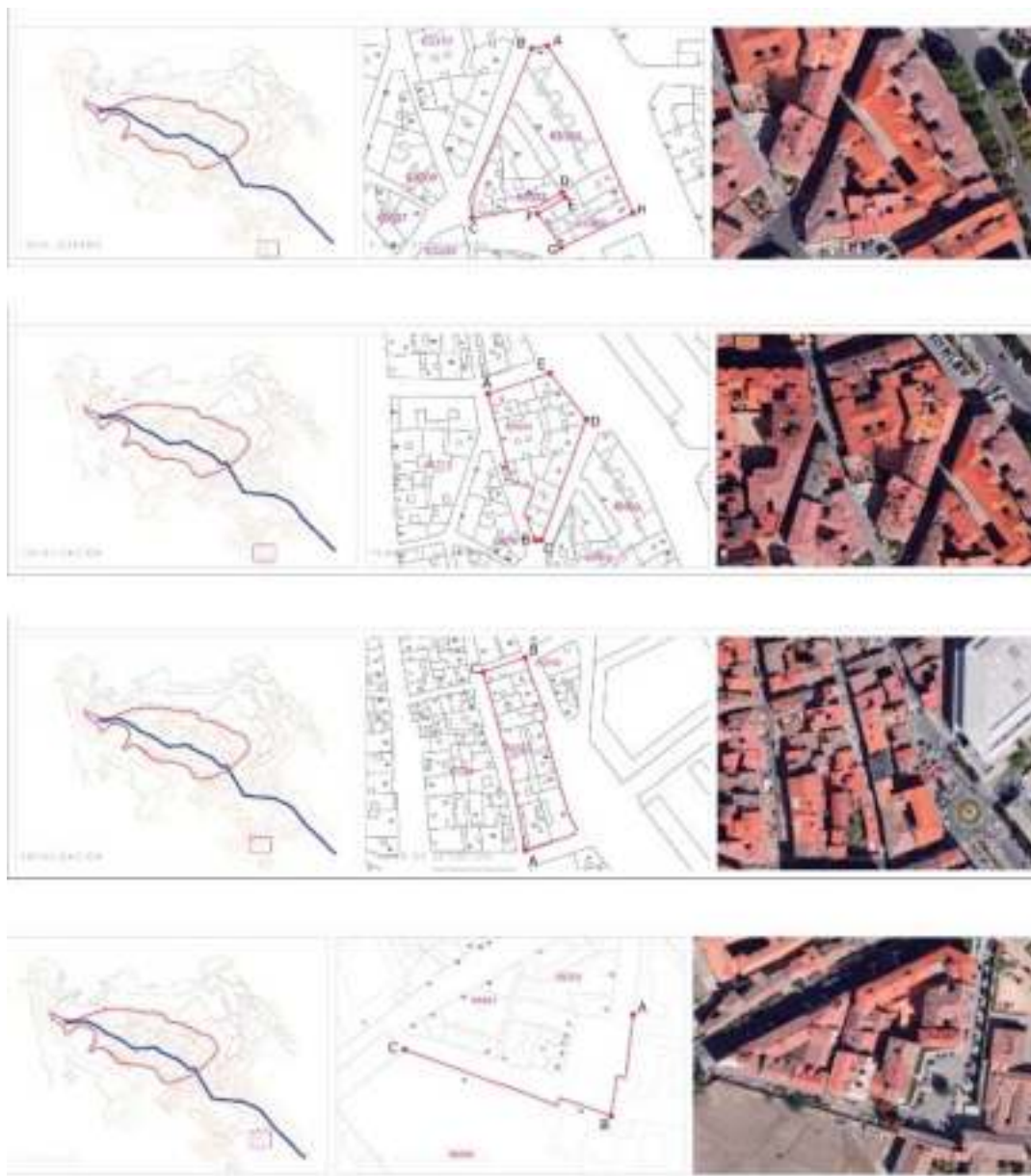


Figura 11.a. Propuesta y estudio de alturas en PEAHIS en torno al sector NC-G-09-S. Aprobación inicial. Relación de alturas en manzanas circundantes a zona de actuación.

En cualquier caso, las alturas de las edificaciones consolidadas en el frente de la Plaza de la Universidad varían entre las 3 y 7 plantas.

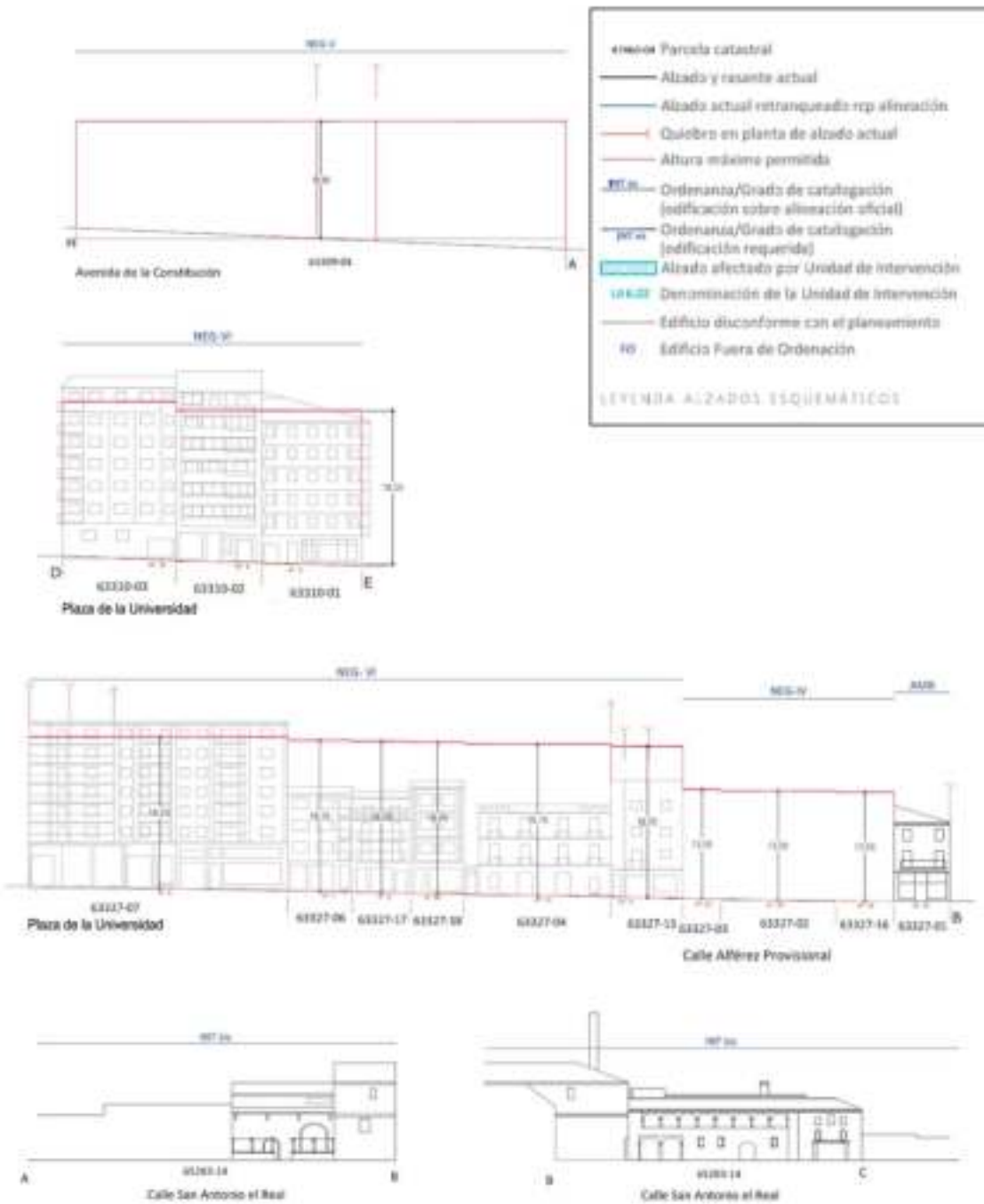


Figura 11.b. Propuesta y estudio de alturas en PEAHIS en torno al sector NC-G-09-S. Aprobación inicial. Estudio de alturas máximas en relación con entorno.

Aprobado inicialmente por Ac. nº 101 de Pleno de fecha 29/04/2019 y D.A. 2021/08856 de fecha 07/09/2021. Este documento sustituye al diligenciado con "código de identificación único 1353134765372546233". LA SECRETARÍA GENERAL  
Código de identificación único 14165564177210111310. Documento firmado electrónicamente (arts. 42 y 43 Ley 40/2015). Autenticidad verificable en https://sede.segovia.es/validacion



## **1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA DE LA MODIFICACIÓN.**

### ***1.4.1 Interés público de la presente modificación.***

El objeto de la presente modificación es dar cumplimiento al convenio con el INVIED, convenio que establece las condiciones generales de ordenación del sector y donde se definen unos compromisos en relación con su edificabilidad residencial. La presente modificación trata de recoger, por lo tanto, el Convenio firmado y como es evidente y se justifica más adelante ha de cumplir con la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La actuación de transformación urbanística del sector NC-G-09-S es de iniciativa municipal y garantiza la incorporación de los terrenos del Acuartelamiento Leones de Castilla a la trama de la ciudad, con la creación de nuevas dotaciones, espacios verdes y vivienda de régimen libre y protegido.

Por lo tanto, la presente modificación se justifica en un conjunto de intereses directamente relacionados con el interés público que derivan tanto del cumplimiento de un convenio público aprobado, como de los objetivos propios de la regeneración urbana. Estamos en un marco profundamente ligado a los criterios que la LUCyL marca para la actividad urbana pública (Art.4) y, a mayores, que la Ley 7/2014, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo de Castilla y León, planteaba para la regeneración urbana (Art.4), que posteriormente se incluye en el RUCyL.

El acuerdo que se recoge en el Convenio evidencia en sus detalles el interés general y el beneficio para la ciudad: normalización y regeneración de un espacio urbano interior, incorporar dicho espacio a la trama urbana de la ciudad, mejorar la estructura urbana (viario, dotaciones, espacios libres públicos en dicho ámbito, pero con efecto directo en su entorno), incidir en el mercado de la vivienda con una oferta accesible, creando un conjunto de vivienda protegida en suelo público.

Esta actuación adquiere especial relevancia y utilidad pública si se observa la centralidad y ubicación del ámbito dentro del tejido urbano y supone una oportunidad para obtener nuevas dotaciones, espacios públicos y posibilidades de alojamiento, útiles para la ciudad y para la comunidad universitaria, complementando el Campus María Zambrano.

Son, por lo tanto, objetivos directos y de claro interés público que promueven la consolidación y regeneración de un fragmento interior del tejido urbano de Segovia. La implantación de un nuevo equipamiento de utilidad para el futuro universitario y la dotación de espacios libres, complementan un espacio mixto y diverso con un conjunto residencial bien insertado y de servicio de la ciudad.

### ***1.4.2 Justificación de la delimitación del ámbito del sector.***

Para garantizar el cumplimiento del Convenio se mantiene el límite del ámbito original con unas mínimas modificaciones para adaptarse a la realidad existente manteniendo las superficies del sector para evitar desequilibrios en los términos del Convenio entre Ayuntamiento e INVIED, que se operan fundamentalmente en relación con la Universidad.

En la Modificación se traslada el pequeño cambio de alineaciones producido a raíz de la ejecución material del edificio de la Universidad, límite norte del sector, dejando plasmada la nueva alineación que se corresponde con el edificio universitario

construido. A efectos de la superficie neta del sector, ésta no varía (La Modificación de las alineaciones de la Universidad y su adaptación a lo realmente construido es un objetivo actual del Ayuntamiento de Segovia, la cual se está tramitando de forma paralela con la modificación presente con la que guarda una estrecha relación).

El cambio de alineación no solo responde a un ajuste de lo construido, la naturaleza del edificio, de uso público, se ha visto en la necesidad de ocupar varias superficies de dominio público indispensable para una accesibilidad adecuada para el edificio. Fruto de este cambio distintos suelos han cambiado de categoría de suelo, y parte de los suelos que antes pertenecían al SSGG de la Universidad pasaran a viario. Del mismo modo parte de los suelos que antes pertenecían al sector (SUNC) pasarán a formar parte del sistema general de la Universidad. Los terrenos exteriores a las alineaciones serán objeto de cesión obligatoria y gratuita, previa desafección en su caso.

A efectos de contabilizar la edificabilidad total del sector, el cambio de alineación con el pequeño cambio de límite, no modifica ésta al afectar solo a un SSGG viario, la superficie neta no varía y por lo tanto la edificabilidad permanece inalterable.



Figura 12. Variación de límite del sector NC-G-09-S, en azul se muestran las variaciones de superficie en relación con límite original. Aprobación en relación con la universidad y calles colindantes.

A su vez, la inserción funcional del ámbito en la estructura urbana propone una ordenación que incorpora el viario de borde. Esta ampliación afecta parcialmente a las calles General Santiago y Avenida de la Constitución, manteniendo por completo –tal y como ya estaba– la calle Coronel Rexach en su borde. Aunque este ámbito no forma parte del sector, es vital ordenarlo de cara a una futura actuación a desarrollar por parte del Ayuntamiento que facilite la ordenación y gestión del espacio circundante al sector. Sólo así se puede cumplir con el objetivo de promover una mejora de la estructura urbana, del espacio público y facilitar la movilidad tanto peatonal como rodada. Esta ampliación, aunque se vea materializada en los planos de ordenación no forma parte del sector, se propone como una mejora que podría ejecutarse al mismo tiempo que el

sector, no produce ningún aumento de edificabilidad respecto lo marcado en el Convenio, se trata de una proposición de urbanización conjunta que garantice una adecuada integración y mejora urbana del ámbito y sus alrededores.



Figura 13. Relación del sector con su entorno. Ordenación del viario y espacio libre circundante.

### 1.4.3 Cumplimiento del RUCyL y desarrollo del Convenio.

Como se ha indicado anteriormente, el desarrollo del Convenio conduce al incremento de 3.043 m<sup>2</sup> residenciales en el sector respecto de la edificabilidad definida en el Plan vigente. Esta variación, tal y como se hace en la presente modificación, ha de ser acorde con el cumplimiento de los parámetros estipulados en el RUCyL.

La actuación urbanística del Sector NC-G-09-S tiene su origen en un Convenio de permuta suscrito entre el Ayuntamiento de Segovia y el Ministerio de Defensa, a través de la GIED (Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa), cuya novación del año 2.005 reparte una edificabilidad de 15.000 m<sup>2</sup> en el Sector Acuartelamiento Leones de Castilla entre ambas Administraciones. Pese a que con posterioridad a la novación del Convenio, el Ayuntamiento redacta y aprueba, en lo que le corresponde, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, no se incluye allí la edificabilidad necesaria para materializar los compromisos adquiridos por las partes. El PGOU adjudica, según ficha de desarrollo del Sector, tan sólo 12.564 m<sup>2</sup>, lo que imposibilita la completa ejecución del Convenio firmado y, por tanto, la actuación urbanística que de este se deriva.

La presente modificación cumple tanto en sus determinaciones de Ordenación General como en sus determinaciones de Ordenación Detallada con lo establecido en el RUCyL.

Con estas premisas y a efectos de justificación del artículo 173 del RUCyL se considera lo siguiente:

*-Reserva para dotaciones.*

Las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas deberán mantener la proporción existente en el sector, con un mínimo de 10 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles (Art. 106 RUCyL). En consecuencia, el sector deberá contar con una reserva mínima de  $10 \times 15.607/100 = 1.560,7 \text{ m}^2$ . La previsión de un gran equipamiento de 5.264 m<sup>2</sup>, facilitará un amplio cumplimiento del espacio de reserva para dotaciones.

*-La densidad resultante*

El sector cuenta con una superficie neta de 1,82 Ha. El RUCyL establece en el art.86 bis que en los sectores de suelo urbano no consolidado, la densidad de población y la edificabilidad ha de respetar que el número de viviendas se encuentre entre las 30 y 70 viviendas por hectárea y hasta 10.000 m<sup>2</sup> edificables por Ha.; el sector ha de estar entre 54 y 127 viviendas y no superar los 18.181,27 m<sup>2</sup> edificables. Los nuevos parámetros cumplen sobradamente con los límites marcados por el RUCyL como figura más detalladamente en la ficha del sector.

*-Índice de variedad de uso*

El RUCyL establece en su *Art. 86.2.d* un “índice de variedad de uso” en suelo urbano no consolidado, que como mínimo ha de ser 10% de la edificabilidad total del sector para otros usos que no sean el predominante. El Convenio no contempla dicha exigencia en ninguno de sus apartados, sólo marca una edificabilidad total de 15.607 m<sup>2</sup>, el 10% serían 1.560,7 m<sup>2</sup>, que se incorporaría como parte de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento para otros usos. Cualquier aumento de edificabilidad no debe perjudicar lo comprometido con INVIED, y debe encontrarse dentro de los márgenes del RUCyL donde la edificabilidad máxima del sector no puede superar los 18.181 m<sup>2</sup> edificables (Art 86 bis a).

*-Índice de Integración social*

El RUCyL establece un porcentaje de edificabilidad residencial destinada a vivienda de protección pública (Art. 86.2.e) como “índice de integración social” que de acuerdo con el Art. 87 impone un mínimo del 30%. Dicha exigencia habría que cumplirla en las parcelas asignadas al Ayuntamiento, ya que el Convenio garantiza al INVIED vivienda libre. Su disminución a sólo un 10% del total para vivienda protegida exige una justificación referida al conjunto de la política municipal de vivienda (Art. 87.2 a. RUCyL). Finalmente se propone un 45%, puesto que es máximo que puede materializarse, debido al que el resto de la edificabilidad residencial 55% le corresponde al INVIED y el convenio establece que sea para vivienda libre.

La propuesta de ordenación de la modificación cumple con los estándares mínimos establecidos en el RUCyL (Art. 104, 105 y 106). Sin embargo, el Convenio marcaba una edificabilidad de equipamiento público no lucrativo. La modificación plantea cumplir esta edificabilidad de forma equilibrada garantizando equipamientos, espacios libres, viarios peatonalizados, zonas de estancia, etc. con un diseño urbano integrado que a la población de Segovia y no sólo a los residentes del sector.



Serian:

Equipamientos: 5.263,39 m<sup>2</sup> (Mínimo RUCyL: 1.560,7 m<sup>2</sup>)

Espacios libres públicos: 2.543,11 m<sup>2</sup> (Mínimo RUCyL: 2.341,05 m<sup>2</sup>)

Aparcamientos: 102 plazas de uso público en superficie (Mínimo RUCyL: 156 plazas - 78 de uso público).

Recordemos que aplicando el Art. 104 del RUCyL el sector debe prever 156 plazas de aparcamiento de las cuales la mitad han de ser de uso público. En la modificación se establecen 102 plazas de aparcamiento en superficie de uso público, un 30% más que las exigibles por ley. Tanto los edificios residenciales como el equipamiento dispondrán de plazas de aparcamiento bajo rasante al servicio de los usuarios y propietarios de las viviendas y para complementar el resto de plazas de aparcamiento fijadas por el RUCyL. A mayores, la Unidad Urbana en la que se sitúa el sector dispone de un aparcamiento público en la C/ José Zorrilla N° 38, con una reserva de 318 plazas de aparcamiento. En definitiva, el desarrollo del sector junto con el aparcamiento público de la C/ José Zorrilla, generará una gran reserva de plazas de aparcamiento a disposición de los habitantes de la zona y de los usuarios de los equipamientos de rango municipal y supramunicipal.

En la siguiente tabla se muestra una comparativa donde se establecen los resultados que plantea el Convenio, lo que establece la presente modificación considerando el PGOU que se modifica y estableciendo una clara referencia con lo que impone el RUCyL.

Modificación NC-G-09-S	CONVENIO	MODIFICACIÓN PGOU	PGOU VIGENTE
<b>Edificabilidad</b>	Edificabilidad residencial: 15.607 m <sup>2</sup> (7.723-INVIED + 7.884 Ayto)	Edificabilidad residencial: 15.607 m <sup>2</sup>	Edificabilidad residencial: 12.564 m <sup>2</sup>
	No hay edificabilidad asignada a otros usos.	Edificabilidad otros usos: Obligación cumplimiento Art 86.2 RUCyL *(1)	Edificabilidad otros usos: 21% de índice de variedad de uso.
	No se contempla	Exigencia de cumplir Art. 87 RUCyL (mínimo 30%) *(2)	88% de VPO
<b>Equipamientos públicos</b>	7.277,76 m <sup>2</sup> , de "equipamiento público no lucrativo" (zona verde deportiva)	Exigencia de cumplir Art. 106 RUCyL (mínimo 1.560,7 m <sup>2</sup> ) *(3)	8.957 m <sup>2</sup>
<b>Espacios libres públicos</b>	No se especifica	Exigencia de cumplir Art. 105 RUCyL (mínimo 2.341,05 m <sup>2</sup> )	1.357 m <sup>2</sup>
<b>Aparcamientos</b>	No se especifica	Exigencia de cumplir Art. 104 RUCyL (156 plazas, la mitad de uso público) *(4)	125 plazas

(1) Para cumplir el Art.86. 2. d. sobre el índice variedad de uso vale con añadir un 10% de edificabilidad en usos terciarios o análogos. (1.560,7 m<sup>2</sup>; lo que implica reducir la edificabilidad residencial (de Ayuntamiento o INVIED). La edificabilidad máxima posible en el sector según RUCyL sería 18.419 m<sup>2</sup> (Art.86 bis a)).

(2) El Art. 87 sobre reserva para viviendas con protección pública exige una reserva de entre el 30% y el 80%. Se recomienda plantear en la modificación el mínimo del 30% en las parcelas que corresponden al Ayuntamiento. De forma justificada el PGOU podría reducir esta reserva al 10%, asociando dicha reserva al cumplimiento global de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector (Art. 87.2.a).

(3) Para cumplir el RUCyL se reorganiza la cesión prevista en el Convenio para dotaciones entre Equipamiento Público y Espacio Libre Público (5.263 m<sup>2</sup> equipamiento y 2.543,11 m<sup>2</sup> de ELP) El Art. 106 y 107 del RUCyL establece una reserva mínima de 1.560,7 m<sup>2</sup> de equipamiento y 2.341,05 m<sup>2</sup> de ELP.

(4) El Art. 104 del RUCyL exigirá 156 plazas de aparcamiento. La modificación ordena 102 plazas en superficie y resto bajo rasante al servicio de viviendas.

Figura 14. Tabla resumen donde se muestran los principales cambios y justificaciones de la modificación en relación con el convenio y el PGOU vigente.

### *-Ventajas complementarias*

Complementariamente y en desarrollo de los objetivos del Convenio, de la ordenación destacamos:

- Se amplía la dotación de espacios libres públicos.
- Se mejora e incrementa el sistema local viario, incorporando los aparcamientos correspondientes en viario público.
- El ajuste de las condiciones volumétricas, fondos y alturas busca materializar la edificabilidad del convenio entre el Ayuntamiento y la GIED, mejorando los aspectos señalados de la estructura urbana. No se sobrepasaran en ningún caso los parámetros reglamentarios (cabría, según RUCyL, un aprovechamiento privativo de hasta 18.181,27 m<sup>2</sup> edificados con 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y teniendo en cuenta las condiciones de regeneración urbana) por debajo de la densidad media del entorno en esta parte de la ciudad.
- El diseño urbano propuesto fomenta medidas pasivas de eficiencia energética (orientación edificación). El desarrollo del sector puede facilitar la incorporación de sistemas colaborativos de energía y de otras infraestructuras de servicios.
- El nuevo volumen edificable correspondiente al Ayuntamiento, y que formará parte del patrimonio municipal del suelo, se destina, en su mayor parte a la construcción de vivienda de protección pública. Esta actuación será incluida como preferente en el Plan de Vivienda Municipal y su finalidad es dar respuesta a las nuevas necesidades residenciales generadas por el nuevo Campus María Zambrano (UVA). El ajuste de la proporción de vivienda de protección del sector tiene en cuenta los parámetros reglamentarios.

#### **1.4.4 Una acción de regeneración urbana estratégica por posición y efectos en un entorno urbano**

La presente actuación, de iniciativa pública, se puede considerar prioritaria por el elevado interés que supone la incorporación del sector a la ciudad, por la obtención de suelo para un equipamiento público (necesario para el Campus Universitario) y por sus ventajas en materia de vivienda. El Ayuntamiento de Segovia, considera vital dicha actuación, dentro de sus programas de desarrollo urbano y vivienda.

Este tipo de actuaciones están en sintonía con las recientes normativas en materia de regeneración tanto estatales “LEY 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (BOE 27/06/2013)” y “Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana” como propias de nuestra comunidad “LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014)”; donde prima el desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. También se hace hincapié en la vivienda, con especial atención a las modalidades de protección pública con impulso de espacios vulnerables.

Entre los principios generales de la actividad urbanística que desarrolla la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se incide en “Impulsar la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbana, de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado” (Art. 5.3 g). Algo que es aplicable al sector modificado, en la medida que aborda un “ámbito” de suelo urbano interior y abandonado.

Aunque el sector no implica la “rehabilitación de edificios” sí se trata de una actuación donde se “mejora la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, incluidos espacio libres, servicios urbanos e infraestructuras...”. (Art. 447 RUCyL). No es necesario cumplir las condiciones de “actuación integrada” para beneficiarse de las ventajas que establece el RUCyL. Resaltar que aunque en la modificación no se opte por beneficiarse de las condiciones especiales que desarrolla la ley para sectores de regeneración urbana, estamos ante un caso claro y relevante de “regeneración urbana”, en sentido estricto y en desarrollo del espíritu de la reciente reforma legislativa que desea impulsar la transformación y mejora del interior de la ciudad.

El sector, un espacio militar en proceso de degradación y abandono, es un lugar potencial de regeneración. Se trata de un valioso y central espacio intersticial infrutilizado en la ciudad de Segovia. La actuación mantiene y recupera la vida urbana en este espacio con mezcla de usos (dotaciones, vivienda, terciario). Es una actuación donde se recuperan los valores urbanísticos, arquitectónicos, y paisajísticos de los espacios urbanos (recuperación de un espacio actualmente abandonado), mejora de espacios libres a bajo coste. Al carecer de población las medidas que el Reglamento marca para estas actuaciones de mantenimiento de población y rehabilitación de edificios no son aplicables.

La relación con el entorno donde se desarrolla genera un gran impacto positivo, no solo con la mejora de la estructura urbana, sino como lugar de oportunidad para la construcción de vivienda pública en un entorno rodeado de dotaciones y espacios libres de gran valor.



*Figura 15. Propuesta de ordenación. Relación con el entorno. A simple vista se observa el respeto y un adecuado encaje en la malla urbana respetando las vistas del complejo de San Antonio el Real y la adecuación a las alturas máximas del entorno de la Avda. Constitución.*



### **1.5. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL: Características de la ordenación propuesta, derivada del convenio. (Existente y propuesto).**

En términos de Ordenación General los parámetros no se modifican sustancialmente, básicamente es una adaptación de valores a la corrección del cambio de superficie del sector con el propósito de mejorar la ordenación, los viarios y zonas peatonales circundantes. El resto de cambios vienen fijados por el cumplimiento del Convenio.

La edificabilidad máxima viene marcada por el convenio con una edificabilidad total residencial de 15.607 m<sup>2</sup> edificables (INVIED: 7.723 m<sup>2</sup> y Ayuntamiento: 7.884 m<sup>2</sup>). El resto de edificabilidad se reserva para usos no lucrativos.

A modo de resumen, en cuanto a los parámetros de ordenación general, respecto al PGOU vigente los cambios producidos son los siguientes:

- Pequeña corrección de los límites del sector que trata de recoger la modificación de alineaciones marcada por la Universidad que afecta al propio límite del sector y a los sistemas generales G-VE-UNC-2 (calle Coronel Rexach) y G-C-UC3-4 (Universidad).
- La edificabilidad propuesta (fruto del convenio con INVIED).
- Mayor compatibilidad de usos, donde prima la vivienda de protección oficial
- Ajuste de índice de variedad de uso (siempre dentro de los límites marcados por el RUCyL)

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR			
Ordención DETALLADA desde P.G.O.U.			
Octubre 2007			
NOMBRE	Apartamiento Leones de Castilla	CÓDIGO	NC-G-09-S
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	HOJA PLANO	8.04-8.05
		FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.
<b>ORDENACIÓN GENERAL</b>			
<b>A) SUPERFICIES</b>			
SUPERFICIE META (Has)	1,849	SUPERFICIE BRUTA (Has)	2,042
<b>B) USO</b>			
USO PREDOMINANTE	TIPOLOGÍA PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial colectiva	Vivienda colectiva en bloques	VFP, Terc. Oficinas, Dotacional	Resto
Los usos reflejados como compatibles y prohibidos se refieren a su asentamiento en edificio exclusivo, no a la compatibilidad en el interior de edificios.			
<b>C) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA</b>		La ordenación detallada es modificable mediante Estudio de Detalle	
<b>D) DENSIDAD</b>		Densidad máxima de edificación (m <sup>2</sup> construidos en usos privados por hectárea)	
MÁXIMA (vivi/ha)	88 Viviendas totales	MÍNIMA (vivi/ha)	88 Viviendas totales
	122		122
<b>E) ÍNDICE DE VARIEDAD URBANA</b>			
USO	21%	TIPOLOGÍA	0%
		INTEGRACIÓN SOCIAL	88%
<b>F) INCLUSIÓN DE SISTEMAS GENERALES</b>			
CÓDIGO	G-VE-UNC-2		
SLUP (m <sup>2</sup> )	2.003		
El SG preexistente no se considera en el cálculo de aprovechamiento		SUP. TOTAL (m <sup>2</sup> )	2.003

Figura 16. Determinaciones de ordenación general vigentes en el PGOU 2007. Extracto de la ficha del PGOU en lo relativo a las condiciones de desarrollo del sector de ordenación general.

<b>NOMBRE</b> Acuartelamiento Leones de Castilla			
<b>CLASE DE SUELO</b> Urbano No Consolidado		Modificación PGOU Leones de Castilla	
<b>ORDENACIÓN GENERAL</b>			
<b>A) Superficies</b>			
<b>SUPERFICIE NETA (m<sup>2</sup>)</b> 18.419		<b>SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>)</b> 20.422	
<b>B) Uso</b>			
<b>USO PREDOMINANTE</b> Residencial	<b>TIPOLOGIA PREDOMINANTE</b> Torre	<b>USOS COMPATIBLES</b> Terciario y Dotacional	<b>USOS PROHIBIDOS</b> Resto
<b>C)Plazo para establecer la ordenación detallada</b>		La ordenación detallada es modificable mediante Estudio de Detalle	
<b>D)Densidad</b>		Densidad máxima de edificación (m <sup>2</sup> construidos en usos privados por Ha) 8.473,3	
<b>MÁXIMA (viv/Ha)</b> 70	<b>Viviendas totales</b> 127	<b>MÍNIMA (viv/Ha)</b> 30	<b>Viviendas totales</b> 54
<b>E)Índice de variedad urbana</b>			
<b>USO</b> 10%	<b>TIPOLOGIA</b> 10%	<b>INTEGRACIÓN SOCIAL</b> 45%	
<b>F)Inclusión de Sistemas Generales</b>			
<b>G-VE-UNC-2</b>	<b>Superficie Total</b>		2.003 m <sup>2</sup>

El 36 preexistente y obtenido no se considera en el cálculo de aprovechamientos

Figura 17. Determinaciones de ordenación general modificadas. En rojo se muestran los cambios respecto a la ordenación vigente.

Por tanto, no se modifica ninguna de las determinaciones de ordenación general establecidas en el artículo 80.1.a. del RUCyL relativas a:

1. Objetivos y propuestas de ordenación (art. 81).
2. Clasificación del suelo (art. 82).
3. Catalogación de los elementos que deben ser protegidos, conservados o recuperados (art. 84).
4. Reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo (art. 84 bis).

En cuanto al cumplimiento del art. 83 del RUCyL, Sistemas Generales, el ajuste en la delimitación del Sector como consecuencia de la modificación del PGOU que define las alineaciones de la edificación del Campus "María Zambrano" de la Universidad de Valladolid (sistema general G-C-UC3-4 colindante con el Sector) supone también un ajuste en la delimitación del sistema general viario G-VE-UNC-2. Esta modificación afecta a la línea límite del Sector, y es debida a la construcción de la rampa y escalera prevista para el acceso al nuevo edificio del campus universitario. La integración de la rampa supone un incremento superficial a favor del sistema general de equipamiento cultural G-C-UC3-4 (la Universidad) de 17,13 m<sup>2</sup>.

Para que las superficies totales del Sector de suelo urbano consolidado y del sistema general de viario G-VE-UNC-2 (calle Coronel Rexach) no se vean afectadas, se incorpora una superficie igual (17,13 m<sup>2</sup>.) del sistema general G-VE-UC3-7, sistema general viario existente de titularidad municipal, compensando con este incremento la disminución de la superficie provocada por el cambio de alineaciones del Campus. De esta forma no se afecta ni modifica el sistema general viario G-VE-UC3-6, ni el límite con el mismo, lo que supone respetar y no interferir el límite del PEAHIS, no siendo necesaria la modificación de más instrumentos urbanísticos (como podría ser el Documento DALs o el PEAHIS).

Se trata de un cambio que se está tramitando en la modificación del PGOU ya referida del Campus de la Universidad de Valladolid y que con la compensación con el viario G-VE-UC3-7 no supone ninguna variación superficial ni en el sector ni en sus sistemas generales de viario, manteniendo el equilibrio del Convenio referenciado.

En relación con las determinaciones de ordenación general establecidas en el artículo 80.1.c del RUCyL en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, y el artículo 86.1, la redelimitación del sector es coincidente con la propuesta en la modificación del PGOU del entorno del Campus de la Universidad de Valladolid en Segovia, actualmente en tramitación en la zona colindante entre ambos. El sector también se redelimita prolongando el límite a lo largo de la calle Coronel Rexach (sistema general G-VE-UNC-2) en una superficie igual a la que supone la disminución de adaptarse al límite del campus. Los terrenos ocupados por esta ampliación son del sistema general G-VE-UC3-7 (viario de titularidad municipal).

En resumen, las modificaciones introducidas en las determinaciones de ordenación general permiten el cumplimiento del convenio suscrito entre Ayuntamiento e INVIED y al mismo tiempo cumplir las determinaciones de la LUCyL y el RUCyL, en consonancia con las motivaciones de interés público enumeradas en este documento, constituyendo una mejora de la trama urbana que permite la regeneración y normalización del sector.

## **1.6. APROXIMACIÓN A LA ORDENACIÓN DETALLADA. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.**

### ***1.6.1 Estudio de alternativas para garantizar tanto el cumplimiento del Convenio como un diseño urbano de calidad sostenible.***

En el proceso de elaboración de esta modificación se han planteado dos hipótesis de trabajo de cara a comprender y aportar la mejor propuesta de ordenación para el sector. A continuación se documentan las dos hipótesis desarrolladas como antecedente y justificación de la propuesta adoptada.

Como Hipótesis 1 de la ordenación del sector, se planteaba la derivada directamente del PGOU-Convenio. Esta hipótesis sería una adaptación del rígido y vago esquema recogido en el Plan vigente, adaptada a los nuevos valores de edificabilidad marcada por el Convenio. Se intentaba dar respuesta al convenio sin modificar sustancialmente la ordenación vigente, tratándose de un gran bloque lineal que acogería la edificabilidad destinada al INVIED dando frente a la Avda. Constitución, junto a otro bloque lineal que acogería la edificabilidad reservada para el Ayuntamiento, con frente a una calle de nuevo trazado paralela a la tapia del complejo de San Antonio el Real.

El gran equipamiento vinculado a la Universidad se situaba en el centro del sector con frente a la calle Coronel Rexach, espacio central que articula, en gran medida los movimientos internos al sector.

A parte de la reserva mínima en superficie de aparcamiento público, los edificios se dotan de un gran aparcamiento subterráneo para dar cabida a la demanda tanto de los propietarios de las viviendas como de los usuarios de los equipamientos.





Figura 18. Hipótesis que desarrolla la ordenación planteada en el Convenio. Esquema general en relación con PGOU vigente. Estudios previos.



Figura 19. Hipótesis que desarrolla la ordenación planteada en el Convenio. Planta de diseño. Estudios previos.





Figura 20. Hipótesis que desarrolla la ordenación propuesta en la presente modificación. Esquema general en relación con PGOU vigente. Estudios previos.



Figura 21. Hipótesis que desarrolla la ordenación propuesta en la presente modificación. Planta de diseño resultante del desarrollo de las condiciones propuestas. Estudios previos.

Como evolución de dicha hipótesis se plantea la nueva ordenación del sector, la Hipótesis 2 (que se corresponde con la ordenación finalmente adoptada) ésta no solo se adapta a los nuevos valores del Convenio, intenta adaptarse al entorno, con la presencia del gran complejo del Convento de San Antonio el Real y las recientes modificaciones de este espacio y del Campus María Zambrano.

La configuración de la edificación está formada por una serie de pequeñas torres creando nuevos espacios públicos y de acceso, manteniendo el bloque lineal destinado la edificabilidad residencial para el INVIED. El viario adquiere una importancia en el diseño de la actuación, un viario que no solo busca la comunicación de dos puntos sino trata de unir y dar mayor versatilidad a los movimientos internos del propio sector. A la vez el espacio público interior del sector (espacios pavimentados y espacios ajardinados) se resuelve con una mayor libertad y amplitud.

El equipamiento se sitúa colindante a la finca de San Antonio el Real, edificio que ayudara a relacionar ambos espacios y poder crear un gran espacio dotacional conjunto de ambas actuaciones que junto a los espacios libres públicos dotarán a la zona de una gran parque urbano, mejorando sustancialmente el espacio público de la zona.

Al igual que la hipótesis 1, la ordenación prevé un espacio de reserva de aparcamiento en superficie (mínimo establecido por el RUCyL), junto a un gran espacio de aparcamiento bajo rasante para solventar la demanda de los usuarios de los equipamientos y habitantes de las viviendas.

### 1.6.2. Valoración comparada de las propuestas.

#### a) Calidad de la estructura urbana: conectividad, versatilidad y amplitud del sistema viario propuesto

La mayor flexibilidad del diseño del viario en la propuesta adoptada hace que el sector disponga de una mayor versatilidad en los usos, tanto residenciales como dotacionales. En la propuesta 1 el viario nuevo que conecta la calle Coronel Rexach y la C/ General Santiago se muestra escaso y dificulta el movimiento interno y la conectividad de los propios edificios del sector mientras que en la propuesta adoptada el viario adquiere protagonismo en el diseño de la actuación. No se trata de un viario estructurante, es un viario que busca la unión y concatenación de espacios, creando pequeñas zonas de aparcamientos y desde donde se puede acceder con facilidad a todos los elementos edificados del sector.



Figura 22. Comparativa de conexiones y conectividad entre viarios y espacios construidos en las dos propuestas.