

SESIÓN ORDINARIA DEL PLENO MUNICIPAL CELEBRADA EL DÍA 30 DE JUNIO DE 2010

En La Lastrilla, a treinta de junio de dos mil diez, siendo las veinte horas, comparecen en el Salón de Actos del Ayuntamiento, los Srs. Concejales D. Benito Segovia Martín, D. José Luís Mosácula María, D. José María Sanz García, D. Raúl Zúñiga Manso, D. Juan José Velasco Cardiel, D^a Gema Calle Gil, D. José Carlos Galache Díez, D. Luís Carlos Miguel Arribas, D^a Teresa Arranz Olmos y D^a Mercedes Colorado de la Fuente. Presididos todos ellos por el Sr. Alcalde-Presidente de la Corporación D. Vicente Calle Enebral y asistidos del Sr. Secretario-Interventor del Ayuntamiento, D. Antonio Bascuas Martín, al objeto de celebrar sesión ordinaria, con el siguiente orden del día:

1º.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 31 DE MAYO DE 2010.- Por unanimidad, se aprueba el acta de la sesión ordinaria celebrada el día 31 de mayo de 2010.

2º.- INFORMACIÓN SOBRE ASUNTOS RELATIVOS A LA MANCOMUNIDAD "LA ATALAYA".- Por la Presidencia se informa a la Corporación del estado actual de las reservas de agua del pantano del Pontón Alto, que a día de hoy alcanza prácticamente su capacidad máxima. Es por ello, que, ante estas buenas expectativas, no se ha constituido la Comisión de seguimiento de la que se había hablado en la Mancomunidad de La Atalaya, ya que, en principio, se tardará en hacer uso del agua del Pontón, al tener todavía caudal suficiente el río Cambrones.

3º.- APROBACIÓN DE MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES, CON ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS SECTORES ED- 1 Y PP-T2.- Tras ausentarse de la sesión y no participar, por tanto, ni en la deliberación ni en la votación del asunto, el Concejil Don Luis Carlos Miguel Arribas, la Corporación conoce, del siguiente dictamen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo, en su sesión celebrada el pasado día 23 de junio de 2010

"DICTAMEN SOBRE APROBACIÓN DE MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES, CON ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS SECTORES ED-1 Y PP-T-2.-

El Pleno de este Ayuntamiento, con fecha 30 de noviembre de 2009, aprobó inicialmente las Normas Urbanísticas Municipales, con Ordenación Detallada de los Sectores ED-1 y PP-T-2.

Una vez publicados los correspondientes anuncios de exposición al público de dicho instrumento de planeamiento, por el equipo redactor se ha emitido el correspondiente informe sobre las alegaciones presentadas, durante dicha exposición pública (Se adjunta al presente acuerdo como Anexo I).

También se han recibido parte de los informes sectoriales solicitados, en cumplimiento de la normativa en vigor.

En virtud de todo ello y a la vista de los documentos que integran el expediente, la Comisión de Urbanismo, por unanimidad aprueba el siguiente dictamen, como propuesta de acuerdo al Pleno Municipal

1º.- Aceptar el informe emitido por el equipo redactor, sobre las alegaciones presentadas, salvo en aquello que se deduzca de las consideraciones que se realizarán en los apartados segundo, tercero y cuarto de este acuerdo.

2º.- Además de lo expresado en el apartado anterior, el equipo redactor, deberá modificar el documento de aprobación inicial en las cuestiones que se recogen a continuación.

a) La densidad máxima de viviendas en los sectores que se citan, será la siguiente:

- PP-R-3, 13 viviendas por hectárea.
- PP-R-4, 24 viviendas por hectárea.
- PP-R-2, 15 viviendas por hectárea.
- ED-8, 15 viviendas por hectárea.

b) El sector ED-5, sólo incluirá los terrenos de AVIGASE, fijándose el número de viviendas por hectárea en 25 y reduciendo la franja de fondo destinada a usos terciarios a 50 metros.

c) La manzana, en la que se encuentran la finca de GERENSA (alegación número 18), deberá ser incluida en la zona de Ordenanza RU-2.

d) Se deberá incluir como vial público, el existente en el sector 11 de las NN.SS. actuales, al que se refiere la alegación número 16.

e) Los sectores ED-2; ED-3 y ED-4, deben contemplarse como sectores independientes entre sí, debiendo desaparecer la vinculación que guardan con el ELUP que se señala. Así mismo este ELUP, debe desaparecer, quedando para la posterior ordenación detallada la ubicación del mismo. Por otra parte el fondo mínimo que debe ser contemplado en dichos sectores, será de 45 metros.

f) Se deberá contemplar en las Normas Urbanísticas, la ubicación de una rotonda, bien subterránea o aérea, en la CRT. NACIONAL 110, vinculada a los sectores PP-T2 y PP-T3.

g) En lo referido al Sector ED-1, se deberán establecer las siguientes modificaciones: a) la delimitación del ámbito del sector debe coincidir con el establecido en las NN.SS. de Planeamiento, introduciendo las parcelas que han sido excluidas tanto en la zona norte como en la sur; b) El vial tipo "E", situado al Este, deberá finalizar en fondo de saco; c) la anchura máxima de los viales principales, que se contemplan de 17 metros, pasarán a una anchura máxima de 14 metros; d) se eliminará la obligación de retranqueos de las edificaciones a la vía pública, debiéndose estar en todo lo demás a lo derivado del informe del equipo redactor.

h) La alegación número 3, de Don Ángel Velasco y otros, se estima en el sentido de eliminar el vial contemplado, al que se refiere la alegación, como vial público.

i) Las UE números 2, 3 y 6 de las anteriores NN.SS., con aprobación todas ellas del Proyecto de Actuación, se clasificarán como SUNC con planeamiento asumido.

j) La Zona de Ordenanza, del terreno urbano, que da frente a la margen izquierda de la Crta. de Valladolid a Segovia (alegación número 13), deberá dotarse de una ordenanza con los mismos parámetros urbanísticos que tenía el antiguo polígono 4B.

k) Sobre lo alegado por Doña Belén Martín Garrido y Otro (alegación 19), la normativa deberá permitir este tipo de edificaciones con una superficie máxima de 40 m² y una altura máxima a 3 metros. Computando eso sí, a los efectos de edificabilidad.

l) En los sectores englobados dentro del Planeamiento Asumido, se mantendrá éste último, salvo en lo referido a las Condiciones Estéticas de las Condiciones Generales de Edificación,

siendo de aplicación para éstas las contenidas en las Normas Urbanísticas Municipales. Por otra parte, dentro del Planeamiento asumido del Sector 13 "Laz Zumaqueras", deberá quedar reflejado las cotas reales de la calle "El Terminillo", al haber sufrido variaciones derivadas de la ejecución de las obras de la Autovía de Segovia a Valladolid.

l) En relación con la alegación número 6, de Don Miguel Gómez García, además de lo indicado en el informe del equipo redactor, en el párrafo del artículo 5.7.8 de las Normas Urbanísticas, se debe eliminar la expresión *«en un.15% de la superficie ocupada, debiendo ubicarse esta 4ª planta en su totalidad en el interior de una franja de fondo no superior a 25 metros desde la alineación oficial»*, y ser sustituida por la expresión *« en un tercio de la superficie ocupada»*.

m) Eximir del cómputo de edificabilidad la dotación obligatoria de aparcamiento bajo rasante.

3º.- También se deberá modificar el documento de aprobación inicial en los siguientes términos, debido a omisiones, contradicciones o simplemente erratas, detectadas por el equipo redactor:

a) Se deberán señalar como fuera de ordenación las edificaciones afectadas por modificaciones de alineación.

b) Se deberá señalar la N-110 como Suelo Urbano, en el tramo que está transferida al Ayuntamiento de La Lastrilla,

c) En el artículo 2.4.2 se deberá señalar para el Equipamiento educativo o docente que cumplirá la reglamentación sectorial que le sea de aplicación en función de su uso específico.

d) En el artículo 2.5.2 se deberá señalar que las Condiciones de los Garajes y Aparcamientos serán de aplicación a los garajes privados y públicos excepto en el caso de vivienda unifamiliar.

e) Se deberá acotar debidamente las distancias a la SG-20 de los Sectores PP-R-2 y PAS 5.

f) Revisar el límite de SU, parcela de equipamiento junto al Ciguiñuela y revisar los límites del Asve, PV y zona de gargantas, con los límites en formato digital de las DOTSE.

g) Se deberá reflejar en los planos la nave de MERCARECAR.

h) Excluir del Sector ED-4, la zona situada al norte de mucha pendiente por resultar inadecuada para la edificación en los términos que contemplan los técnicos redactores.

i) Se deberá añadir un acrónimo de dotación urbanística en las AAOD, cuando corresponda.

j) Excluir del sector de suelo Urbanizable PP-T-1, pasando a ser SR el ámbito delimitado por las carreteras N-110, la Crta. de Espirido y la SG-20, debido a las afecciones de las mismas.

k) Se deberá excluir la vía de servicio de los Sectores SU-NC situados al Norte de la CN-110, en colindancia con la misma.

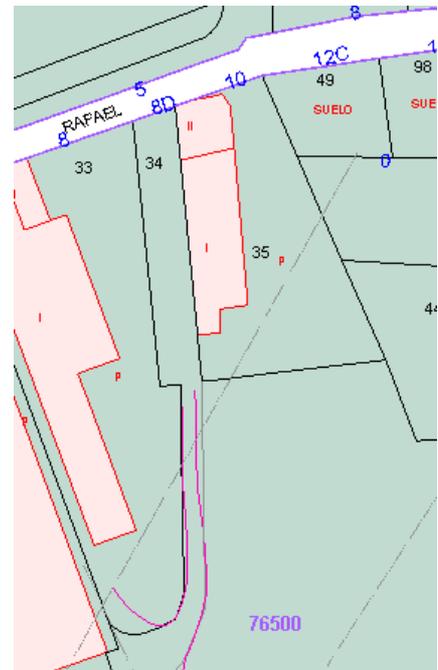
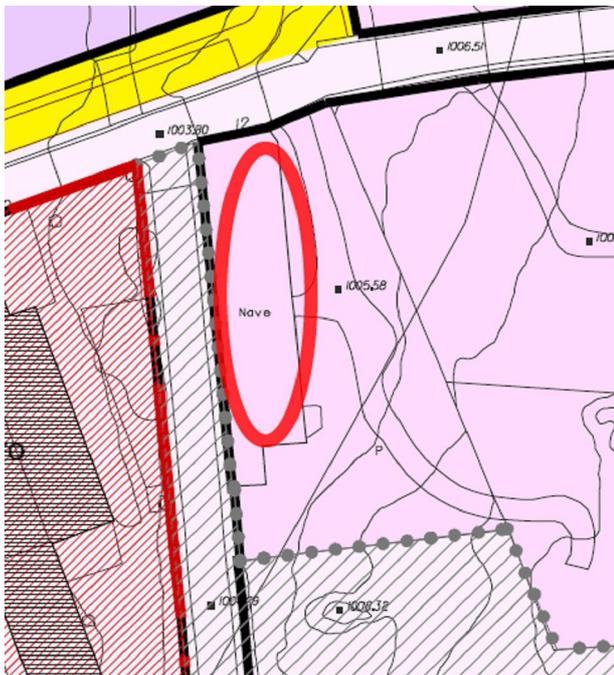
l) Ajustar los límites de los antiguos sectores 13 y 12 a su verdadera posición y aclarar los límites del TM con el municipio de Segovia.

ll) Suprimir el vial de nuevo trazado que une un fondo de saco de las Viviendas del Balcón de Segovia con el Camino de Valseca.

m) Referente a la zona de ordenanza RU-2, prohibir que las obras de reforma o demolición rompan la unidad de los conjuntos edificados como promoción unitaria.

n) Respecto a la zona de ordenanza RU-3, fijar la altura máxima en 6,5 mt, unificar la pendiente de cubierta con la zona RU-2 y reconsiderar las condiciones de adosamiento a un lindero para parcelas con ancho inferior a 11 mt o a los dos linderos cuando el ancho de la parcela sea inferior a 7 mt.

o) Señalar como Fuera de Ordenación la nave ubicada en la parcela catastral 35 de la manzana 76500 ya que es incompatible con el uso residencial de la zona de ordenanza RU-3 donde se ubica.



p) Señalar las alineaciones de las travesías de la N-110 y CL-601 a 18 mt del eje, como se establece en las actuales NNSS

q) Establecer que las ordenaciones detalladas de los sectores tanto de suelo urbano no consolidado como de suelo urbanizable han de ser previamente consensuadas con los servicios técnicos municipales.

4º.- Por otra parte y a la vista de los informes sectoriales recibidos al día de la fecha, se deberán efectuar las siguientes modificaciones en el documento aprobado inicialmente, tanto de las Normas Urbanísticas como de la Ordenación Detallada de Revocalárbol:

A) INFORME DE LA UNIDAD DE CARRETERAS DEL MINISTERIO DE FOMENTO.- La línea límite de edificación en la carretera SG-20 debe ser de 100 metros y no de cincuenta, como se

contempla en las Normas Urbanísticas. En base, también a dicho informe, deberá eliminarse la glorieta proyectada sobre la carretera N-110.

B) INFORME EMITIDO POR EL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE.- Se mantiene el trazado de las Vías Pecuarias que se contemplan tanto en las Normas Urbanísticas como en la Ordenación Detallada de Revocalárbol, ya que estos documentos recogen el trazado de dichas vías aprobado mediante ORDEN MAM/1275/2003, de 26 de septiembre, relativa a la aprobación de la Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de La Lastrilla.

C) INFORME EMITIDO POR LA EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE SEGOVIA.- En cuanto a la Ordenación Detallada del Sector PP-T-2 "REVOCALÁRBOL", se deberá dar cumplimiento a todas las exigencias contenidas en el Informe del Jefe de Sección de Conservación de Carreteras del Servicio de Infraestructura y Obras, y que son:

No se ha situado la línea de Dominio Público de la carretera, que se deberá de situar a 10 m. del eje de la misma, este terreno se expropio con motivo de las obras de ensanche de dicha carretera. Este terreno no puede ser incluido dentro del Sector y por tanto, sobre él no se podrán situar viales, zonas verdes, Equipamientos Públicos ni Servicios Urbanos.

No se ha situado la línea de edificación que se deberá situar a 18 metros del borde de la carretera. Se plantea un acceso a la urbanización desde la carretera, mediante una intersección con carril central de giro. Este tipo de intersección impide mediante giro a la izquierda a las fincas situadas en el otro margen de la carretera. Se deberá modificar el tipo de acceso.

Se prevé entroncar el abastecimiento a la tubería general en la glorieta de Espirido mediante la tubería por el eje de la carretera. Esto no es posible, cualquier servicio se deberá de situar a un mínimo de 10 m. del eje de la carretera.

Lo mismo señalado en el punto anterior es aplicable para los servicios de saneamiento, toma de luz y teléfono

D) INFORME CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y HACIENDA. DIRECCIÓN GENERAL DE ENERGÍA Y MINAS.- Interesa dicho informe que se incluya en la Memoria un estudio o descripción de las instalaciones energéticas necesarias para el suministro de gas, debiendo describir las instalaciones de transporte de energía eléctrica, productos petrolíferos, etc.

Las demandas de documentación contenidas en este informe evacuado a resultas de consulta ambiental, no pueden sustentarse en el citado Arts. 5 de las Leyes del Sector de Hidrocarburos y del Sector Eléctrico, ya que en ellos lo que se prescribe es la obligación que tiene el planeamiento de adecuarse a lo previsto en la planificación en materia de hidrocarburos y eléctrica, la cual, como se señala en los Arts. 4 de las mismas Leyes, corresponde al Gobierno con la participación de las Comunidades Autónomas. Es decir, una vez aprobada por el Estado o Comunidad Autónoma la planificación de instalaciones de transporte, distribución y almacenamiento energéticas, el planeamiento debe cumplir con lo prescrito en el Arts. 5 citado, reconociéndolas y estableciendo los mecanismos necesarios para su protección e implantación, no viceversa.

En atención, a estas consideraciones informadas por el equipo redactor, no le es exigible al planeamiento dicha planificación, ni el estudio o descripción que se requiere en el informe, exigencia que no se contiene en los Artículos reproducidos.

Todo ello sin perjuicio de las protecciones que el planeamiento general establece sobre las instalaciones energéticas existentes y de las previsiones exigidas al planeamiento de desarrollo sobre las nuevas redes de suministro energético en los sectores en los que establezca la ordenación detallada.

E) INFORME DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO SOBRE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.- Se deberán recoger de forma sustancial las observaciones emitidas en dicho informe, de fecha 11 de febrero de 2010, salvo lo referido al artículo 5.7.1 (Página 90), que se deberá mantener en su redacción aprobada inicialmente y al artículo 5.8.8, en el que se deberá incluir que además de los Equipamientos Públicos también los Equipamientos Privados, podrán superar excepcionalmente la altura máxima establecida. Así mismo el retranqueo a la alineación oficial establecido en el Art. 5.8.5, se señalará como optativo.

En cuanto a la Nota Interior que se acompaña como Anexo I, al anterior informe, emitida por el Jefe de la Sección de Conservación y Explotación del Servicio Territorial de Fomento, se hace constar que ya desde las anteriores NN.SS. de Planeamiento, quedó fijada una anchura máxima de 36 metros de la Carretera de Valladolid, en todo su tramo urbano (es decir, quedo fijada la línea de edificación a 18 metros del eje), por lo que no procede que se fije para el Sector RU2A una línea de edificación de 18 metros medidos a partir de la arista exterior de la calzada.

F) INFORME DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO SOBRE LA ORDENACIÓN DETALLADA-PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-T-2 "EL REVOCALARBOL".- Emitido por dicha Comisión el día 11 de febrero de 2010 y cuyos promotores deberán recoger todas y cada una de las observaciones y/o requerimientos que se formulan en dicho informe.

5º. Solicitar a la Dirección General de Prevención Ambiental y Ordenación del Territorio de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, la evacuación de la Memoria Ambiental, adjuntando a tal efecto la siguiente documentación: NUM, aprobadas inicialmente, informe de sostenibilidad ambiental, alegaciones, informe emitido por el equipo redactor a dichas alegaciones y el presente acuerdo resolviendo las mismas.

6º- Entendiendo este Ayuntamiento que las modificaciones propuestas, en relación al documento aprobado inicialmente, suponen una modificación sustancial del mismo y de conformidad con lo establecido en el artículo 158.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, procede una nueva exposición al público por espacio de un mes, una vez sea elaborada y presentada en este Ayuntamiento la documentación correspondiente, relativa a dichas modificaciones y una vez se reciba la Memoria Ambiental."

A continuación y sometido el asunto a votación, el Pleno por unanimidad de sus miembros presentes, aprueba en todos sus términos el dictamen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo, elevándolo a la categoría de acuerdo plenario.

ANEXO I

ÍNDICE

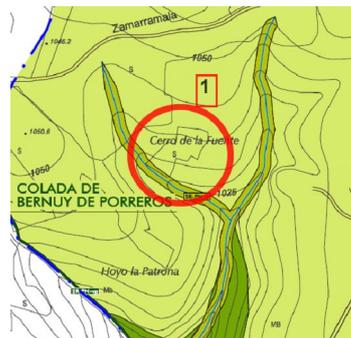
ALEGACIÓN Nº 1.	D. JUAN CARLOS VALVERDE SANCHO.....	7
ALEGACIÓN Nº 2.	D. ÁNGEL VELASCO MATE Y OTROS.....	8
ALEGACIÓN Nº 3.	D. ÁNGEL VELASCO MATE Y OTROS.....	10
ALEGACIÓN Nº 4.	D. JESÚS OLTRA MARTÍNEZ.....	11
ALEGACIÓN Nº 5.	D. LUIS CARLOS MIGUEL ARRIBAS.....	12
ALEGACIÓN Nº 6.	D. MIGUEL GÓMEZ GARCÍA.....	13
ALEGACIÓN Nº 7.	D. VÍCTOR FERMÍN BERNABÉ MARTÍN.....	14
ALEGACIÓN Nº 8.	HERMANOS SEGOVIA VELASCO.....	15
ALEGACIÓN Nº 9.	D. VICTORIANO SANTIUSTE RUIZ.....	16
ALEGACIÓN Nº 10.	Dª. INÉS FUENCISLA ÁLVARO RINCÓN.....	17
ALEGACIÓN Nº 11.	Dª. INÉS FUENCISLA ÁLVARO RINCÓN.....	18
ALEGACIÓN Nº 12.	Dª. INÉS FUENCISLA ÁLVARO RINCÓN.....	18
ALEGACIÓN Nº 13.	D. RAMÓN MARTÍNEZ HERRERA Y OTRO.....	19

ALEGACIÓN Nº 14	D. GREGORIO SANZ SAN PABO.....	20
ALEGACIÓN Nº 15	D. FERNANDO POLO PUENTES.....	21
ALEGACIÓN Nº 16	D. FERNANDO POLO PUENTES.....	22
ALEGACIÓN Nº 17	D. ÁNGEL DE MARCOS GARCÍA.....	23
ALEGACIÓN Nº 18	D. JOSÉ LUIS GÓMEZ GONZÁLEZ.....	24
ALEGACIÓN Nº 19	Dª. BELÉN MARTÍN GARRIDO Y OTRO.....	25
ALEGACIÓN Nº 20	D. JOSÉ LUIS REDONDO CANALES.....	25
ALEGACIÓN Nº 21	D. HILARIO MARCOS LÓPEZ VELASCO.....	26
ALEGACIÓN Nº 22	Dª. MÓNICA Y D. PEDRO MARAZUELA AZPIROZ.....	28
ALEGACIÓN Nº 23	D. MANUEL SEGOVIA ADANERO.....	29
ALEGACIÓN Nº 24	Dª. INÉS ÁLVARO RINCÓN.....	29
ALEGACIÓN Nº 25	D. JOSÉ ANTONIO HERRERO HONTORIA.....	30
ALEGACIÓN Nº 26	D. LUIS MARINAS GÓMEZ.....	31
ALEGACIÓN Nº 27	D. GUILLERMO GÓMEZ SANZ.....	33
ALEGACIÓN Nº 28	D. ANTOLÍN CASTRO BENITO.....	34
ALEGACIÓN Nº 29	D. CEFERINO GÓMEZ GÓMEZ.....	36
ALEGACIÓN Nº 30	D. NICOLÁS HERRERO MIGUEL Y OTRO.....	37
ALEGACIÓN Nº 31	D. FERNANDO MARTÍN VELASCO.....	38
ALEGACIÓN Nº 32	D. JULIÁN y D. NICOLÁS HERRERO MIGUEL.....	39
ALEGACIÓN Nº 33	D. JOSÉ ANTONIO HERRERO HONTORIA.....	39
ALEGACIÓN Nº 34	D. JESÚS MARTÍN VELASCO.....	40
ALEGACIÓN Nº 35	D. FRANCISCO MORENO VELASCO.....	41
ALEGACIÓN Nº 36	D. DAVID LÓPEZ ESTEBARANZ.....	43
ALEGACIÓN Nº 37	D. LEOPOLDO MORENO DE PORRAS-ISLA.....	45
ALEGACIÓN Nº 38	D. LEOPOLDO MORENO DE PORRAS-ISLA.....	45
ALEGACIÓN Nº 39	D. LEOPOLDO MORENO DE PORRAS-ISLA.....	46
ALEGACIÓN Nº 40	D. LEOPOLDO MORENO DE PORRAS-ISLA.....	48
ALEGACIÓN Nº 41	D. LEOPOLDO MORENO DE PORRAS-ISLA.....	49
ALEGACIÓN Nº 42	D. FRANCIS TIMOTHY NALDER.....	51

ALEGACIÓN Nº 1.

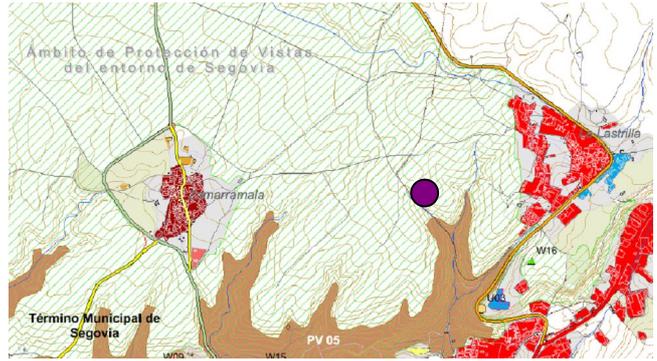
D. JUAN CARLOS VALVERDE SANCHO

Solicita, con respecto a la parcela 251 del polígono 8 de su propiedad, clasificada por las Normas Urbanísticas como SR-EU-v: se modifique tal clasificación, “como mínimo dirigido hacia lo dispuesto para SR-EUc, o en lo referido en el Art.60 del RUCyL u otro que le mejore para un uso racional, y que según enfatiza las DOTSE se ordene la parcela para permitir usos relacionados con el turismo y el ocio con los condicionantes edificatorios oportunos.”



INFORME

Tanto en los planos de la Serie A: “Estrategias de Desarrollo Territorial” (Hoja 4) como en los de la serie B: “Protección de Espacios, Paisajes y Lugares” (Hoja 8) de las DOTSE, la zona en la que se encuentra situada la parcela (se señala con un punto morado en los gráficos adjuntos) objeto de la alegación aparece señalada como “Protección de Vistas”



Por otro lado, el Art. 46 de las DOTSE dice:

Artículo 46.– Protección de vistas de interés (B).

*1.– Estas Directrices protegen como Paisaje Valioso el ámbito de protección de vistas de la ciudad vieja de Segovia, zona en la que **se prohíben** las transformaciones de uso que alteren la situación actual, **tales como implantación de edificaciones o cualquier clase de construcción, incluidos vallados, paneles publicitarios y antenas, debiendo promoverse el mantenimiento del uso agrario** y evitarse en lo posible que sea atravesado por infraestructuras lineales, salvo que éstas incorporen eficaces medidas de adecuación paisajística para paliar su impacto visual. El planeamiento urbanístico debe clasificar esta zona como suelo rústico de protección de entorno urbano o suelo rústico con protección cultural.*

Queda pues fuera de duda que las DOTSE establecen una limitación total al cualquier uso constructivo, imponiendo al planeamiento su clasificación como suelo rústico de entorno urbano o de protección cultural.

A este respecto, el Art. 32.c) del RUCyL establece como una de las finalidades del suelo rústico de entorno urbano la de la preservación de las perspectivas y panorámicas de interés tanto desde el núcleo hacia su entorno como a la inversa.

Por estos motivos las NUM clasifican el ámbito de la parcela como SR-EN subcategoría vistas.

Conviene recordar que los usos enumerados en el Art. 57 son “excepcionales”, que “*pueden*” ser autorizados, mientras que los señalados en el Art. 56 son los relativos a los “derechos ordinarios” los cuales son “no constructivos” y que el régimen señalado en el Art. 60 para el suelo rústico de entorno urbano, constituye un “*régimen mínimo*” de protección, que el planeamiento esta facultado para ampliar, como se justifica en este caso.

Por ello se informa **DESFAVORABLEMENTE** la presente alegación.

ALEGACIÓN Nº 2.

D. ÁNGEL VELASCO MATE Y OTROS

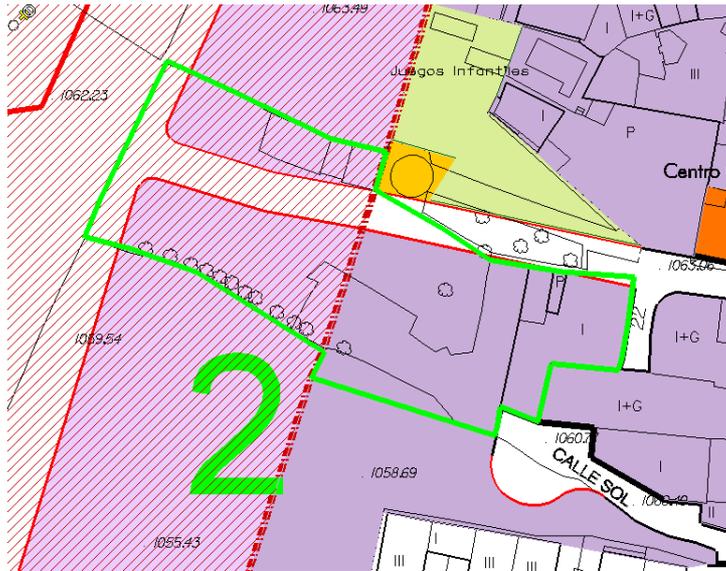
Objeta la creación de un vial que conecta con el sector de suelo urbano no consolidado ED-1 y que afecta a su propiedad, de referencia catastral 7060072VL0376S0001WM. Igualmente no esta de acuerdo con que parte de su finca este integrada en el sector citado.

Argumenta que:

- Su propiedad “goza de la clasificación de suelo urbano en su categoría de consolidado”, que la inclusión en el sector le perjudica, entre otras cosas al tener que ponerse de acuerdo con otros propietarios.
- Que no existe vial actualmente, afectando el proyectado a zona verde pública que no se compensa, además de no cumplir con las dimensiones mínimas señaladas en el Título IV de las NUM.
- Que dicho vial atraviesa el Centro Cultural, eliminando su acceso y cuyo trazado se plantea sinuoso y carente de finalidad

Por lo que solicita:

1. Que se excluya su parcela del sector ED1
2. Que se suprima la modificación de alineación prevista en la parte norte de su propiedad, a la cual se opone sin que previamente se expropie la zona afectada.



INFORME

Tanto el vial señalado, como la delimitación del sector, y por tanto la inclusión de la finca objeto de la alegación en el mismo, figuraban ya en las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas en el año 1999.



Por consiguiente, ni la clasificación del suelo de la parcela ha cambiado, ni se corresponde en su integridad con la de suelo urbano consolidado.

La delimitación de este sector, viene plenamente justificada por concurrir los requisitos establecidos en el Art. 26 RUCyL, entre los que se encuentra la necesidad de establecer una ordenación urbanística adecuada de su ámbito, el cual interesa parte de la finca en cuestión.

Igualmente necesario resulta el vial, insistimos ya previsto en el planeamiento vigente, para lograr la correcta articulación e integración en la trama urbana del suelo urbano consolidado.

En contra de lo afirmado en la alegación, frente al Centro Cultural (el cual no se afecta en absoluto) existe un vial que acaba actualmente en fondo de saco, como se puede comprobar en las mismas fotos aportadas por el alegante, en las que aparecen varios vehículos aparcados de forma caótica obstaculizando el paso.

Estas deficiencias se verán resueltas con el vial proyectado, el cual precisa la modificación de alineación que se plantea en los planos para su correcta funcionalidad. En la sección de 6 mt prevista, dimensión obligada por la necesidad de conectar con la trama viaria existente sin plantear intervenciones traumáticas sobre la misma, es posible la previsión de un carril de circulación de un solo sentido y aceras de amplitud suficiente para garantizar la accesibilidad.

No se produce contradicción con lo establecido en el Título IV de las NUM en cuanto a los valores mínimos de sección de viario, ya que en el Art. 4.1.2 "Tipología de secciones" se prevé que los mismos serán "En caso de no establecerse otros en los documentos de ordenación..", como es el caso, en el que se refleja en los planos de ordenación expresamente la medida de 6 mt.

Tampoco se produce merma del sistema local de espacios libres, ya que no existe en las NNSS vigentes tal calificación urbanística sobre las parcelas afectadas por el trazado del vial proyectado

Por último, en cuanto a la expropiación de los terrenos objeto de la modificación de alineación, hay que recordar lo establecido en el Art. 41 1b) RUCyL, sobre los deberes de los propietarios en suelo urbano consolidado:

b) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico.

Haciendo notar que como consecuencia de la modificación de alineación no se produce merma del aprovechamiento que le corresponde a los propietarios, sino más bien todo lo contrario, por lo que sería de aplicación lo establecido en el apartado c) del Art. 41 citado:

c) Cuando se incremente el aprovechamiento real, entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal.

Ello sin perjuicio de la consideración en el sector ED-1 de parte de los terrenos afectados por la apertura del nuevo vial y del hecho de que la segunda de las propiedades invocadas en la alegación, sobre la que se dice tener un arrendamiento, figure en el plano catastral como vía pública, circunstancia que deberá ser aclarada.

No obstante, se propone la inclusión en el sector de suelo urbano no consolidado de la totalidad de los terrenos necesarios para la consecución del citado vial, tanto de la parcela del alegante como de la parcela de titularidad municipal, necesarios para garantizar el acceso al sector, y que participarán en el proceso de equidistribución del conjunto.

En base a lo expuesto se informa **DESFAVORABLEMENTE** la presente alegación, con las precisiones expuestas en el párrafo precedente

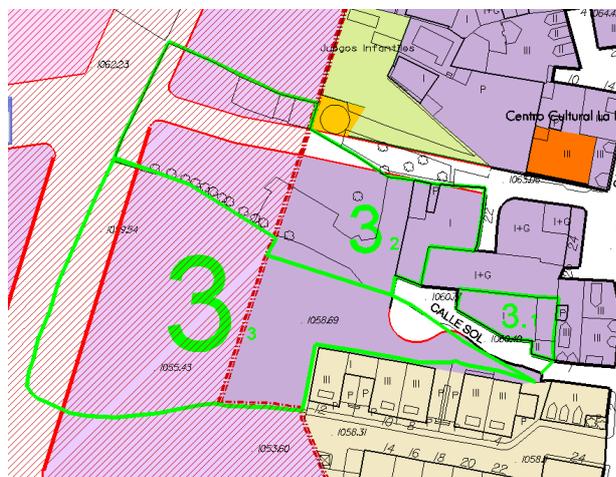
ALEGACIÓN Nº 3.

D. ÁNGEL VELASCO MATE Y OTROS

Al respecto de las parcelas de su propiedad, con referencia catastral:

1. 7060032VL0376S0001EM
2. 7060072VL0376S0001WM
3. 7060073VL0376S0001AM

Alegan que el vial representado en planos prolongación de la C/Sol es en parte terreno privado (al interior de la cancela existente) perteneciente a la parcela nº1 descrita, la cual tiene constituida servidumbre de paso a favor de la nº3 y que las parcelas nº1 y 2 están consideradas en parte como suelo urbano no consolidado (SU-NC), siendo que cuentan con la condición de suelo urbano consolidado (SU-C)



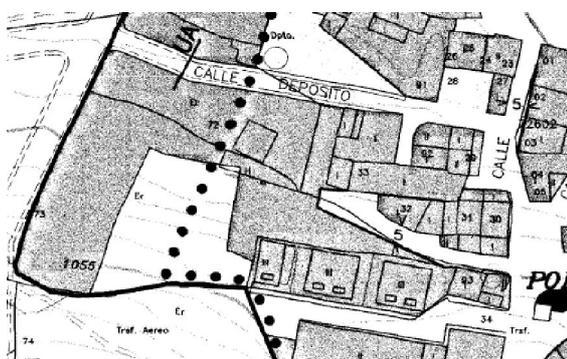
Solicitan:

1. Que se excluyan del sector ED-1 las parcelas 1 y 2 antes reseñadas, por contar con el estatuto jurídico de suelo urbano consolidado establecido en el Art. 12.1 LUCyL y 25.1 RUCyL y resultar perjudicial para sus intereses integrarse en un proceso de equidistribución con otros propietarios

2. Que solo en el caso de que se consideren las parcelas SU-C, excluidas del sector ED-1, se faculte la creación del viario público necesario para dar servicio a las propiedades, con la compensación precisa para albergar el aprovechamiento de las parcelas. Y que si dicho viario se constituye en conexión con el ED-1, se elimine el vial previsto mas al norte, objeto de la anterior alegación.

INFORME

1. Sobre la inclusión de las parcelas nº1 y nº2 en el sector ED-1, vale lo dicho para la anterior alegación, con idéntico objeto.
2. Sobre el vial aludido, prolongación de la C/ Sol, este ha sido representado en los planos de las NUM ya que como vía pública aparece reflejada en los planos catastrales (como se desprende de los propios documentos 2 y 3 bis aportados en la alegación) en los que no figura por tanto como parte de la finca nº 1. De igual manera aparece como vía pública en los planos de las NNSS vigentes



Si, como afirman los alegantes, dicha vía pública en realidad no existiera, habría de revisarse la clasificación de la finca nº 3, ya que al carecer de acceso directo a la misma, no podría considerarse SU-C y debería delimitarse un nuevo sector de SU-NC, que facultara la reordenación del mismo y el necesario proceso de equidistribución, proceso que no puede ser abordado en suelo urbano mediante actuaciones aisladas, por lo que no es posible lo propuesto en el apartado 2 de la alegación.

En base a lo expuesto se informa **DESAVORABLEMENTE** la presente alegación, sin perjuicio de las observaciones realizadas sobre la eliminación del vial representado y la posible delimitación de un nuevo sector de suelo urbano no consolidado.

ALEGACIÓN Nº 4.

D. JESÚS OLTRA MARTÍNEZ

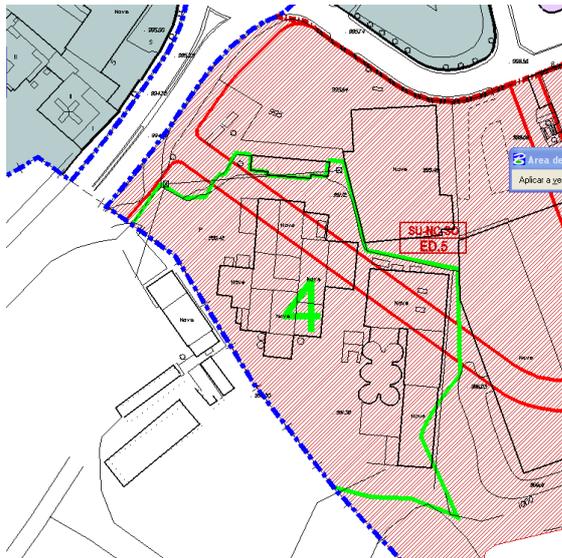
En representación de la mercantil SOCIEDAD COOPERATIVA AVIGASE, solicita se eleve la densidad de población del sector de suelo urbano no consolidado ED-5, en el cual se ubica la finca de la que es titular, pasando de de 20 viv/ha a 30 viv/ha.

Argumenta las cargas que va a representar para el sector las cesiones inherentes al desarrollo del mismo y la densidad de 60 viv/ha que se contienen en las vigentes NNSS en ese margen de la Ctra a Soria.

INFORME

El sector ED-5 tiene como objeto establecer una ordenación sustancialmente diferente en una zona con una fuerte degradación ambiental, debido principalmente a construcciones industriales obsoletas y en gran parte sin uso, como es el caso de las instalaciones de AVIGASE.

Si bien el uso principal del sector es el residencial, no es menos cierto que se establece una considerable superficie mínima de suelo destinada a usos terciarios, en virtud de la vocación de los suelos en contacto con la carretera N-110 y de las actividades actualmente existentes.



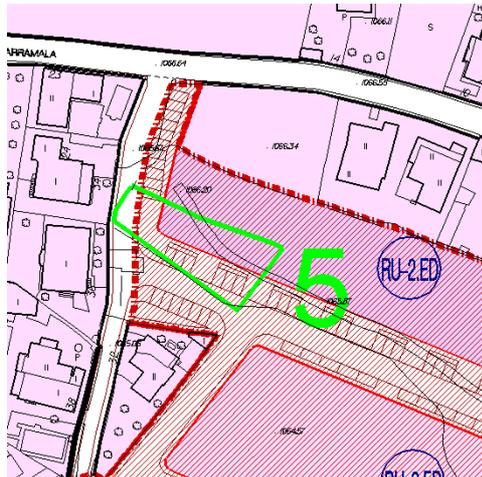
Así, de los 35.558 m² de superficie total del sector, se destinan a usos terciarios un mínimo de unos 9.000 m², con lo que en los 26.000 m² restantes, el número máximo de viviendas previsto, 70 unidades, arroja una densidad de 27 viv/ha. Teniendo en cuenta que la tipología de las áreas residenciales colindantes es la de vivienda unifamiliar, no se encuentra conveniente aumentar el nº de viviendas previsto para el sector.

En base a lo expuesto se informa **DESAVORABLEMENTE** la presente alegación.

ALEGACIÓN Nº 5.

D. LUIS CARLOS MIGUEL ARRIBAS

En su condición de propietario de la parcela con referencia catastral 7060094VL0376S0001IM, expone que en las Normas Urbanísticas esta considerada en parte como suelo urbano consolidado y en parte no consolidado incluido en el sector ED-1 y solicita que la misma sea clasificada en su integridad como suelo urbano consolidado, alegando cumplir dicha parcela con los requisitos legales para ello.



INFORME

El Art. 26. 1 RUCyL dice:

Artículo 26

Suelo urbano no consolidado

1. Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano no consolidado:

a) Los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de

equidistribución o reparcelación, cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante gestión urbanística aislada.

b) Los terrenos donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad, cuando la misma no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

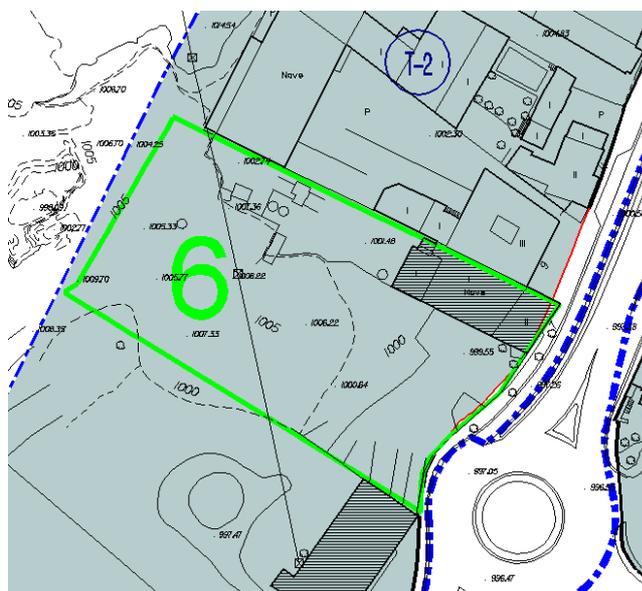
Encontrándose los terrenos de la parcela objeto de la alegación enmarcados en los supuestos de dicho Artículo, ya que se integran en un ámbito donde se prevé una ordenación sustancialmente diferente en el que se precisa la obtención de dotaciones urbanísticas que deben ser objeto de equidistribución, circunstancia que no se produce en las parcelas colindantes a las que se alude en la alegación.

En base a lo expuesto se informa **DESFAVORABLEMENTE** la presente alegación, sin perjuicio de la posibilidad de incluir la parcela al completo dentro del sector de suelo urbano no consolidado.

ALEGACIÓN Nº 6

D. MIGUEL GÓMEZ GARCÍA

En representación de La Paloma Segoviana SA, pide se modifiquen las condiciones de determinados Artículos de la normativa urbanística referidos a la zona de ordenanza T-2, que afecta a los terrenos de su propiedad en donde prevén la nueva ejecución de edificación de usos terciario, según proyecto presentado anteriormente en el Ayuntamiento. En concreto solicita:



1. Se elimine la limitación de 40 mt a la longitud de frentes de fachada Art 5.7.5. cuando se producen los adosamientos a linderos permitidos, sustituyéndola por la obligación de la movilidad de los planos de fachada o la diferenciación de volúmenes.
2. Se pide que la edificabilidad se establezca en forma sencilla, numéricamente y no según ocupación por altura, sugiriéndose 1,5 m²/m², y que se considere, a los solos efectos de definir la 4ª planta, la rasante natural del terreno como origen de la medición de la altura y no la rasante modificada.
3. Que desaparezca la obligación de situar la 4ª planta en una franja de 25 mt desde la Alineación Oficial y caso de mantenerse, se mida desde la fachada del edificio
4. Eliminar la restricción que limita el número de sótanos a uno, aunque se condicionen los usos admisibles.
5. Se considere el uso pormenorizado de guardería y academia, además de como "Equipamiento", como uso "Servicios" dentro del uso básico "Terciario"
6. No se requiera acceso independiente a una sala de conferencias o de proyecciones vinculadas al uso del edificio, tal y como se desprende de lo establecido en el Art. 2.3.6

INFORME

1. La limitación que se impone a la longitud máxima de los frentes de fachada, cuando se producen los adosamientos a linderos permitidos, viene motivada por el hecho de que la tipología característica de la zona es la de edificación aislada, constituyendo una excepción los casos de adosamiento a lindero.

Y ello, porque lo que se persigue es que exista una cierta permeabilidad visual en el conjunto edificado, evitar que se convierta en una auténtica barrera que impida percibir lo existente en segunda línea, en este caso un accidente orográfico de primer orden, como es la singular cornisa arenosa que domina El Sotillo desde La Lastrilla.

Este fin, no puede conseguirse con la movilidad de los planos de fachada o la diferenciación de volúmenes, tal y como se propone en la alegación, sino que precisa de ausencia de edificación, es decir los retranqueos laterales planteados, sin perjuicio del posible ajuste de la magnitud establecida, 40 mt., que podría incrementarse a 45 ó 50 m.

2. El cálculo de la edificabilidad tal y como se plantea en las NUM no ofrece ninguna complicación, si bien no se encuentra inconveniente en adoptar el método propuesto en la alegación.
En cuanto al cómputo de las alturas, no parece lógico establecer dos criterios distintos de medir la altura en función del parámetro a considerar, nº de plantas o dimensión geométrica. Debe hacerse notar que la planta adquiere toda su funcionalidad y presencia cuando se vacía el terreno frente a la misma creando un patio que la ilumina y ventila. Otra cosa distinta sería que esa planta quedara bajo la rasante del terreno y en contacto con el, es decir se transformara en un sótano, con las limitaciones que ello conlleva, en cuyo caso no computaría en cuanto al nº de plantas.
3. El argumento de la adopción de un cuerpo de edificación en 4ª planta, como situación excepcional, estaba fundamentado en la solicitud de poder establecer un juego volumétrico en la fachada del edificio, motivo por el cual se limitó su ubicación. No obstante, no se encuentra inconveniente en establecer la referencia para la medida de los 25 metros desde la fachada del edificio y rebajar su superficie máxima al 10% de la superficie de ocupación, como se plantea en la alegación. Como igualmente se expone en ella, la intención no era la de dar mas edificabilidad en esa 4ª planta, por ello, se deberá matizar el texto normativo en este sentido.
4. La limitación a un sótano máximo obedece a la intención de no favorecer la aparición de superficies construidas con complejo acceso bajo rasante a mucha profundidad. No obstante, no se encuentra inconveniente en eliminar tal restricción, mientras se cumplan las condiciones establecidas por la normativa sectorial relativas a protección de incendios y habitabilidad, limitando la ubicación de locales en los que se requiera la estancia prolongada de personas.
Por otro lado, conviene recordar que las plantas bajo rasante no están exentas de cómputo a efectos de la superficie edificada, para cuyo cálculo se estará a lo establecido en los Art. 3.1.15 a 3.1.20.
5. No se encuentra justificado ni necesaria la inclusión del uso pormenorizado de guardería y academia, dentro del uso "Servicios".
6. Sin embargo si se encuentra razonable la propuesta de no exigir acceso independiente a una sala de conferencias o de proyecciones vinculadas al uso del edificio, tal y como se desprende de lo establecido en el Art. 2.3.6, por lo que se propone perfeccionar el texto normativo en este sentido.

En base a lo expuesto se informa **DESFAVORABLEMENTE** la alegación en su punto 1 y 5, excepto en lo referido al frente máximo de edificación, que podría alcanzar los 45-50 m, **FAVORABLEMENTE** en sus puntos 4 y 6 y **FAVORABLEMENTE** de manera parcial en los 2 y 3, en los términos informados.

ALEGACIÓN Nº 7

D. VÍCTOR FERMÍN BERNABÉ MARTÍN

En representación de la mercantil "Víctor Bernabé e hijos SA", expone que es titular de la parcela sita en la Ctra a Soria nº 19, donde desarrolla una actividad de fábrica de embutidos y secadero de jamones.

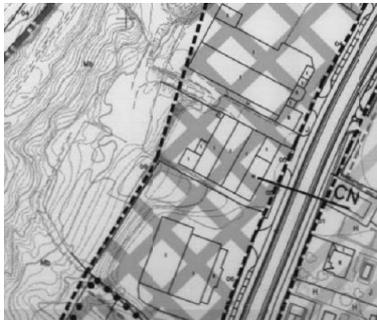
Manifiesta disconformidad con la clasificación de "suelo no urbanizable protegido por vistas" (se entiende SR-EU-v) establecida por las NUM en la parte trasera de su finca y solicita se modifique en favor de la de suelo urbano, como el resto de la misma.



INFORME

Las DOTSE establecen una protección de vistas sobre la ladera trasera de la parcela objeto de la alegación, tanto de forma gráfica como escrita, en el Art. 46.2 de su texto normativo.

En el ánimo de recoger la totalidad de la edificación e incluso la superficie libre de parcela vallada, se ha clasificado como urbana mas superficie de suelo que la que tenía tal consideración en las vigentes NNSS aprobadas en el año 1999, como se comprueba en los esquemas adjuntos donde se reproduce el plano de las citadas NNSS y se señala con línea azul sobre el plano de las NUM, el vigente limite de SU.



Por lo que, en contra de lo que se afirma en la alegación, no se ha dejado fuera instalación alguna, no apreciándose tampoco esta circunstancia en las fotos aportadas.

Además, el hecho de que un terreno de frente a vía con servicios, no significa que el mismo tenga la consideración de urbano en un fondo ilimitado y en esta caso ya se han clasificado 88 metros.

Por otro lado, la superficie señalada en la alegación para cambiar su clasificación, no pertenece a la misma parcela catastral en la que se ubica la nave propiedad del alegante y no cuenta con acceso directo a la vía pública.

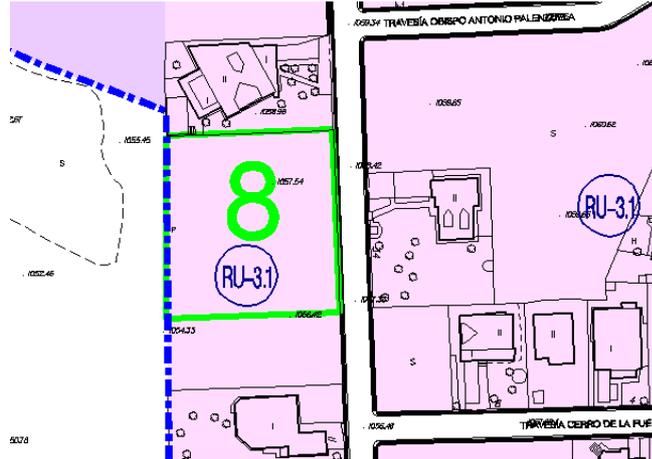
En base a lo anterior, se informa **DESFAVORABLEMENTE** la alegación presentada.

ALEGACIÓN Nº 8

HERMANOS SEGOVIA VELASCO

En calidad de propietarios de la parcela 315 del polígono 2A del Cerro de la Fuente (finca catastral 6860204VL0366S0001HL, CL OBISPO ANTONIO PALENZUELA 15), de superficie 1930 m2, exponen que según la normativa vigente cuando se urbanizó, la parcela mínima exigida era de 350 m2, por lo que se les “adjudicó” la posibilidad de ejecutar 4 viviendas, mientras que las nuevas ordenanzas municipales “reducen la edificabilidad”.

Solicitan que se mantengan las normas de aprovechamiento anteriormente vigentes.



INFORME

Las condiciones de “aprovechamiento” no han variado respecto la anterior normativa: se han mantenido la misma ocupación (40%) y alturas permitidas. Igualmente se ha mantenido la superficie mínima de parcela (350 m2) y los retranqueos.

Lo que si ha variado es la dimensión mínima del frente de la parcela, que con la anterior normativa era de 6 mt, debiendo poder inscribirse un círculo de 8 mt, y en la actual se ha establecido en 16 mt.

Y ello porque, siendo la tipología edificatoria de la zona la de edificación aislada, es incongruente el mantenimiento de esos valores mínimos. Téngase en cuenta que los retranqueos laterales suman 4 mt (2 mt a cada lindero), por lo que resulta imposible materializar una edificación aislada en una parcela de 8 mt de ancho, en condiciones de calidad y dignidad de imagen, objetivos perseguidos por las Normas Urbanísticas.

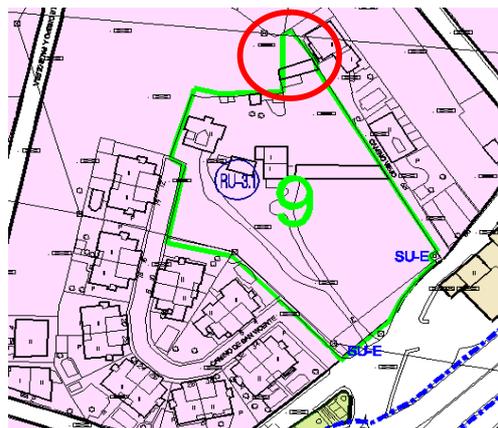
Sin duda, por este motivo las parcelas edificadas actualmente existentes cuentan con frentes de parcela superiores a 15 mt en general.

No obstante lo anterior, cabría la posibilidad de reducir el frente mínimo de parcela establecido para la zona 3.1, fijándolo en 11 mt: 4 mt de retranqueos mas 7 mt de edificación, dimensión esta por debajo de la cual no se encuentra admisible, en función de los objetivos enunciados, materializar una edificación en ese emplazamiento.

En consecuencia, y entendiendo la solicitud formulada en el sentido de mantener la posibilidad de ejecutar cuatro viviendas en la citada parcela, se informa **FAVORABLEMENTE** la alegación presentada, en los términos anteriormente expuestos.

ALEGACIÓN Nº 9 D. VICTORIANO SANTIUSTE RUIZ

Solicita sean rectificadas los planos de las NUM en lo referente a su propiedad (Cº San Vicente 2), al haber observado un error de representación, conforme los límites de la misma según documentación catastral y Registral.



INFORME

La discrepancia observada obedece a que en la cartografía utilizada de base para los planos de las NUM no se representan los límites de propiedad sino los objetos visibles. Por tanto si un límite de finca no esta materializado con un cerramiento físico, no aparecerá dibujado.

En concreto, la diferencia se refiere al límite de la propiedad del alegante con otra finca colindante.

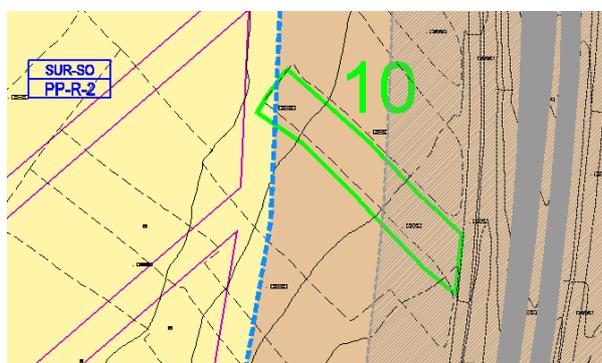
No es misión de las NUM establecer los límites entre las propiedades particulares, ya que el único límite que interesa a las NUM es de las parcelas de titularidad privada con lo público, al efecto de establecer la correcta clasificación del suelo y fijar las alineaciones.

En base a lo expuesto, no ha lugar a la alegación por lo que la misma se informa **DESAVORABLEMENTE**.

ALEGACIÓN Nº 10

D^a. INÉS FUENCISLA ÁLVARO RINCÓN

Como copropietaria de la parcela 168 del polígono 5 del catastro de rústica, alega que:



1. La misma queda incluida en una mínima parte en el sector de suelo urbanizable PP-R2, mientras que el resto se clasifica como suelo rústico por la afección de la carretera SG-20, lo que supone un agravio respecto a parcelas colindantes, que sin haber sido expropiadas para la construcción de la citada carretera, se ven favorecidas por la clasificación de urbanizables y que esto incumple lo establecido en el Art 4 LUCyL respecto de la garantía del reparto equitativo de beneficios y cargas.
2. Que no se ha seguido el mismo criterio utilizado en otros sectores en los que se ha utilizado como límite la zona de dominio público de la SG-20, no observado por tanto las pautas de delimitación de sectores establecidas en el Art. 35 LUCyL.

Por lo que solicita que se establezca como límite del sector PP-R2 la zona de dominio público de la SG-20

INFORME

Clasificar un suelo como urbanizable no puede considerarse como un “beneficio” ni hacerlo como rústico una “carga”, por lo que es un error aplicar esta interpretación a lo contenido en el Art. 4 c) LUCyL y por tanto también lo es concluir que se incumple este precepto legal con respecto a las parcelas colindantes a la que es objeto de la alegación.

Es, sin embargo, en aplicación de lo dispuesto en el apartado b) 3º del citado Art. 4 LUCyL, entre otros criterios, lo que motiva el establecimiento del límite del sector en cuestión

En aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la actividad urbanística pública se orientará a la consecución de los siguientes objetivos:

...

b) Establecer una ordenación urbanística para los municipios de Castilla y León, guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca:

...

3º. El cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible para todas las personas, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, y emplazada en un entorno urbano adecuado.

Los otros sectores que las NUM clasifican “ex novo”, a los que se alude comparativamente en la alegación y respecto a los cuales se encuentra agravio, tienen como principal el uso Terciario, a diferencia con el PP-R2, cuyo uso es el Residencial.

No cabe duda que, en función del uso a desarrollar, la afección producida por el ruido y otros agentes contaminantes procedentes del intenso tráfico rodado de la SG-20, es mucho mayor en este sector que sobre los otros, por lo que resulta necesario disponer una distancia superior de separación a esa infraestructura.

Por otro lado, la vigente Ley de Carreteras establece que cualquier clase de construcción ha de distar más de 100 mt del borde del área de rodadura, encontrándose inadecuada la disposición de espacios libres de uso público dentro de esa distancia, al resultar de deficiente calidad ambiental por los motivos antes expuestos.

A mayor abundamiento esta era la distancia definitoria del suelo no urbanizable por protección de infraestructuras de las vigentes NNSS.

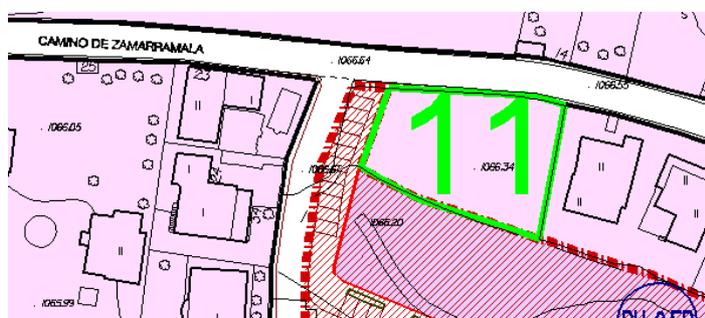
En base a lo anteriormente expuesto, se informa **DESFAVORABLEMENTE** la presente alegación.

ALEGACIÓN Nº 11

D^a. INÉS FUENCISLA ÁLVARO RINCÓN

Como copropietaria de la parcela RC 7060004VL0376S0001HM alega que parte de su parcela ha sido incluida en el sector ED-1 de suelo urbano no consolidado en ampliación de vial de acceso, reduciendo su aprovechamiento, lo que podría dar lugar a indemnización por parte del Ayuntamiento.

Por lo que solicita que se mantenga el ancho del vial existente, excluyendo a su parcela del sector citado



INFORME

Según la documentación catastral consultada, la parcela objeto de alegación se mantiene íntegramente en suelo urbano consolidado, por lo que, en principio, no ha lugar a la alegación.

Si la información del catastro fuera errónea y la parcela realmente fuera más grande, lo cual debería acreditarse convenientemente, quedaría parcialmente incluida en el sector en virtud de la ordenación representada, dentro de cuyo ámbito encontraría compensación por el suelo aportado, no existiendo indemnización por parte del Ayuntamiento en ningún caso.

Al mismo tiempo, de la consulta de los datos catastrales antes señalados se constata que los terrenos sobre los que se plantea el vial exterior al sector y que a día de hoy están siendo efectivamente utilizados como acceso a las parcelas colindantes ya edificadas, tampoco está obtenido para el uso como dotación urbanística, por lo que podría ser preciso su inclusión en el sector para conseguir tal obtención.

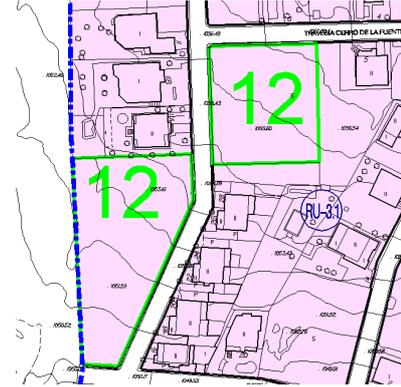
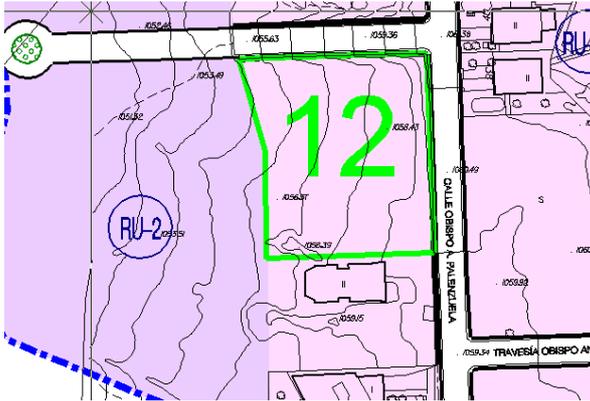
En base a lo anteriormente expuesto, se informa **DESFAVORABLEMENTE** la presente alegación.

ALEGACIÓN Nº 12

D^a. INÉS FUENCISLA ÁLVARO RINCÓN

Como copropietaria de las parcelas RC 6860207VL0366S0001BL, 6860201VL0366S0001SL y 6859701VL0365N0001LJ alega que las NUM las califican como ordenanza 3.1 y que establecen en 16 mt el frente mínimo de parcela para segregaciones, mientras que en las NNSS vigentes se fija en 6 mt, lo que imposibilita materializar el aprovechamiento sobre los solares existentes, lo que podría dar lugar a compensaciones por parte del Ayuntamiento.

Por lo que solicita que se reduzca el frente mínimo establecido considerando que con 10mt sería suficiente.



INFORME

Las condiciones de “aprovechamiento” no han variado respecto la anterior normativa: se han mantenido la misma ocupación (40%) y alturas permitidas. Igualmente se ha mantenido la superficie mínima de parcela (350 m²) y los retranqueos.

Lo que si ha variado es la dimensión mínima del frente de la parcela, que con la anterior normativa era de 6 mt, debiendo poder inscribirse un círculo de 8 mt, y en la actual se ha establecido en 16 mt.

Y ello porque, siendo la tipología edificatoria de la zona la de edificación aislada, es incongruente el mantenimiento de esos valores mínimos. Téngase en cuenta que los retranqueos laterales suman 4 mt (2 mt a cada lindero), por lo que resulta imposible materializar una edificación aislada en una parcela de 8 mt de ancho, en condiciones de calidad y dignidad de imagen, objetivos perseguidos por las Normas Urbanísticas.

Sin duda, por este motivo las parcelas edificadas actualmente existentes cuentan con frentes de parcela superiores a 15 mt en general.

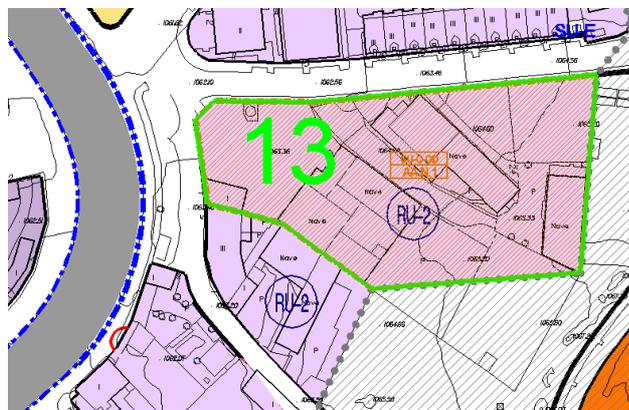
No obstante lo anterior, cabría la posibilidad de reducir el frente mínimo de parcela establecido fijándolo en 11 mt: 4 mt de retranqueos mas 7 mt de edificación, dimensión esta por debajo de la cual no se encuentra admisible, en función de los objetivos enunciados, materializar una edificación en ese emplazamiento.

En consecuencia, se informa **FAVORABLEMENTE** de manera parcial la alegación presentada, en los términos anteriormente expuestos.

ALEGACIÓN Nº 13

D. RAMÓN MARTÍNEZ HERRERA Y OTROS

En representación de las mercantiles DURVISER DL y TECNOCALOR HERMANOS GONZALEZ SL, y sobre las parcelas de su propiedad, calificadas con ordenanza RU-2, solicitan:



1. Se elimine el último párrafo del Art 5.3.11 (300 m² de suelo por vivienda) , al resultar del mismo una densidad de 33,33 viv/ha mientras que en el Art. 5.3.7 se establece una densidad máxima de 60 viv/ha
2. Se elimine la limitación establecida en el Art. 5.3.6 sobre fondo máximo de ocupación en sótanos (25 mt), ya que puede originar conflicto con los niveles superiores de la edificación los cuales

- pueden tener una ocupación distinta en la parcela.
3. Se elimine la prohibición del aprovechamiento bajo cubierta establecida en el Art. 5.3.8.
 4. Se cree una subordenanza para las grandes parcelas del antiguo polígono 4B en la que:
 - a. Se elimine el párrafo segundo del Art 5.3.11, de forma que se posibiliten promociones con viales interiores de acceso a las viviendas, regulando la distancia mínima entre edificaciones
 - b. Se establezca como usos compatibles las oficinas, salas de reunión, hospedaje, comercial y servicios, para favorecer la variedad de usos en el margen de la carretera CL-601
 5. Se aumente la altura máxima a 7 metros en viviendas y 8 mt para otros usos, al efecto de que se puedan absorber de manera holgada los gruesos de los elementos constructivos necesarios para aislamiento e instalaciones.

INFORME

1. Las disposiciones de la normativa deben entenderse complementarias, de forma que la aplicación resulta de su combinación, por lo que es posible que no se alcance el límite señalado en el Art 5.3.7. Este límite tiene el carácter de máximo y es un resto de las determinaciones de las NNSS que aplicado al caso de viviendas unifamiliares da como resultado una excesiva ocupación del suelo, por lo que se plantea su eliminación
2. Esta limitación tiene su origen en la normativa de protección contra incendios, entendiendo el fondo desde la fachada de la edificación. No existe inconveniente en establecer la ocupación del 60% sobre y bajo rasante, cumpliendo la normativa sectorial de protección de incendios.
3. Esta prohibición viene heredada de las vigentes NNSS, sin embargo no se encuentra inconveniente en establecer la permisividad del aprovechamiento bajo cubierta, computando este espacio como superficie edificada.
4. La intención de las condiciones establecidas en la zona de ordenanza es la de posibilitar la mancomunación de los espacios en las partes traseras de las grandes parcelas existentes, pero sin generar un viario interior privado, situación abusiva de la que resulta una ocupación muy intensiva y que, en su caso, requeriría de la consideración de un sector de suelo urbano no consolidado para garantizar el equilibrio de los estándares dotacionales.

En cuanto a los usos, no se encuentra inconveniente en ampliar el espectro de usos compatibles en el sentido que se solicita, en colindancia con la CL-601 y respetando el carácter preeminente del uso residencial unifamiliar como principal.

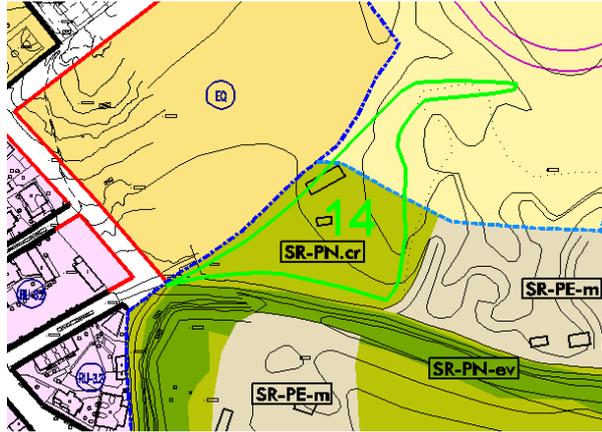
5. La altura establecida (6,5 mt) se considera suficiente para albergar el uso residencial en dos plantas, incluso aunque se diera el aprovechamiento bajo cubierta. Hay que tener en cuenta que la altura que se establecía en las NNSS (9 mt) tenía por objeto, en mayor medida, la aplicación al polígono 4A, cuyo uso característico era la vivienda colectiva, desarrollada preferentemente en 3 alturas. Sobre la altura de los edificios cuyo uso difiera del residencial, podría valorarse permitir 7 mt, lo que sería suficiente para alojar las instalaciones. Nótese que la altura es de cornisa, lo que equivale a medir hasta la cara inferior del último forjado, es decir que en el valor establecido solo ha de considerarse el grueso de un forjado.

En base a lo anterior se informan **DESFAVORABLEMENTE** los apartados 1 y 4 a) de la alegación y **FAVORABLEMENTE** el apartado 2, 3, 4b) y parcialmente el 5, en los términos expuestos.

ALEGACIÓN Nº 14

D. GREGORIO SANZ SAN PABO

Como propietario de la parcela catastral 67 del polígono 5, colindante con el sector de suelo urbanizable PP-R4, objeto de Convenio con la familia Marazuela-Azpiroz, solicita sea incorporada aquella a dicho sector.



INFORME

La parcela en cuestión se encuentra parcialmente incluida en el sector PP-R4, mientras que el resto de la misma se encuentra clasificada como suelo rústico de protección natural, subcategoría cauces y riberas, en virtud de su consideración por las DOTSE como zona de garganta, lo que, según lo establecido en su Art. 32 4 b), hace inviable su inclusión total como suelo urbanizable

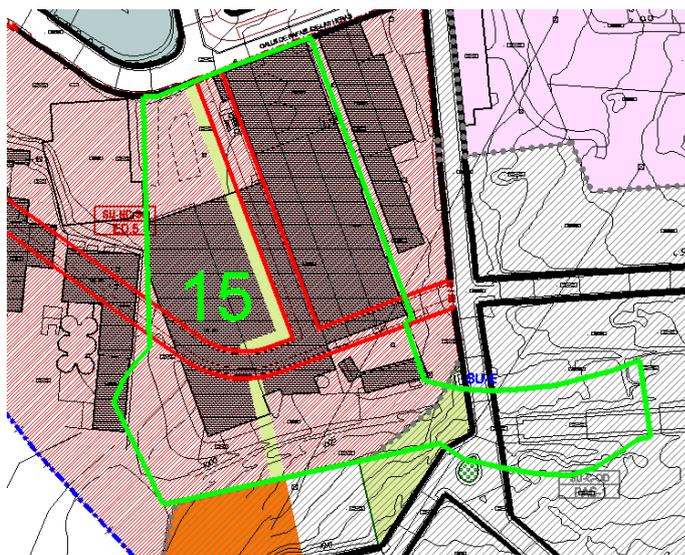
En base a lo anteriormente expuesto, se informa **DESFAVORABLEMENTE** la presente alegación.

ALEGACIÓN Nº 15

D. FERNANDO POLO PUENTES

En representación de otras personas físicas y las mercantiles EUROPOL SL y MODELED SA, propietarios todos ellos de las parcelas catastrales 7650032, 7650038, 7650046 y 7650097, expone que:

- En ellas se encuentran radicadas las instalaciones de las sociedades citadas desde hace más de veinte años, con anterioridad a cualquier uso residencial, y que cuentan en conjunto con 46 empleados.
- Que las NNSS en vigor clasifican estas parcelas como suelo urbano consolidado, polígono 5, mientras que las NUM las clasifican como suelo urbano no consolidado, dentro del sector ED-5
- Que en los plazos reglamentariamente establecidos, para materializar las previsiones de las NUM, los representados deberán acometer unos gastos que estima en un total de 18.457.038 euros, por diversos conceptos, lo cual considera ruinoso e inviable económicamente.



Por todo lo cual solicita que se excluyan sus propiedades del sector ED-5, dejándolas en las mismas condiciones actuales, con la clasificación de suelo urbano consolidado integrado en la norma zonal T-2a o si no es posible en la T-2, suprimiendo la calificación de fuera de ordenación a los inmuebles.

INFORME

Uno de los objetivos de las NUM es la recuperación de espacios urbanos degradados, como es el caso. Si bien estas instalaciones industriales pudieron surgir con anterioridad a la aparición de los usos residenciales, la evolución del núcleo urbano a lo largo de los años ha provocado la paulatina aproximación de estos mientras que aquellas han ido envejeciendo, desembocando en una clara incompatibilidad de estas edificaciones industriales con el entorno que lo rodea, tanto por la escala de las construcciones como por su uso. No es nada novedoso, idénticos procesos se han dado en otros núcleos de población pujantes.

Por ello resulta necesario plantear operaciones de reforma interior que posibiliten la recuperación ambiental de esta área y su efectiva incorporación en la trama urbana como una pieza digna.

Por otro lado, como ya se ha señalado, es un proceso natural el traslado de las industrias que han quedado rodeadas por la ciudad residencial a otros emplazamientos, polígonos industriales donde ejercer la actividad no afectando los usos del entorno, sin que ello represente necesariamente el cese de la misma y por tanto el cierre de las empresas, tal y como ha sucedido con otras industrias colindantes a las que son objeto de la alegación. En este sentido las NUM prevén la creación de suelo para usos industriales que podría acoger estas actividades.

Por otro lado, se ha previsto que en gran parte del ámbito del sector ED-5, se desarrollen usos terciarios, donde podrían tener cabida perfectamente las actividades comerciales actualmente desarrolladas.

Lo que resulta claro es que las actuales instalaciones industriales son incompatibles con el uso previsto, por lo que viene obligada su condición de fuera de ordenación.

En cuanto a la consideración de las parcelas como suelo urbano consolidado, esto no es posible por concurrir en el ámbito las circunstancias previstas en el Art. 26. 1 RUCyL.

En base a lo anteriormente expuesto, y sin perjuicio del perfeccionamiento del ámbito y condiciones del ED-5, se informa **DESFAVORABLEMENTE** la presente alegación.

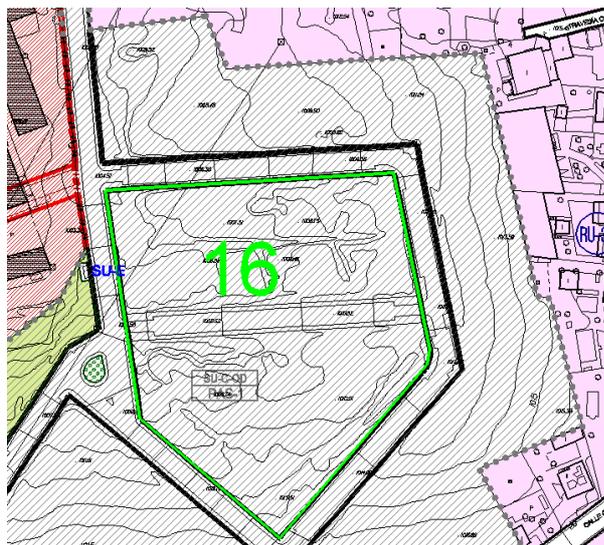
ALEGACIÓN Nº 16

D. FERNANDO POLO PUENTES

En representación de otras personas físicas y la mercantil INMOBILIARIA CONSTRUCTORA GÓMEZ Y GÓMEZ S.A., propietarios todos ellos de las parcelas B1 y B2 del Sector 11 “El Sotillo”, expone que:

- En marzo de 2006 fueron presentados en el Ayuntamiento Estudio de Detalle para completar la ordenación Detallada de la manzana B del Sector 11 y Anexo al Proyecto de Urbanización del Sector 11, los cuales definían un nuevo vial situado entre las parcelas B1 y B2 y no fueron tramitados por el Ayuntamiento, ya que no habían sido aprobados el Proyecto de Actuación ni el de Urbanización y los terrenos no habían alcanzado la condición de suelo urbano consolidado.
- En junio de 2007 se aprobaron los dos proyectos, Actuación y Urbanización, así como el Anexo anteriormente citado, por lo que el vial en cuestión se encuentra ejecutado.
- Que en la ordenación reflejada en los planos de las NUM no aparece representado dicho vial.

Por todo lo cual solicita que se incorpore a la documentación de las NUM el susodicho vial como integrante de la trama urbana y la Ordenación Detallada



INFORME

En primer lugar cabe señalar que no consta la aprobación del Estudio de Detalle, que según se indica en la alegación completaba la Ordenación Detallada.

Por otro lado, el instrumento de planeamiento adecuado para modificar la ordenación detallada establecida en un suelo urbanizable es el Plan Parcial y si los terrenos han alcanzado la consideración de suelo urbano consolidado, entonces se trataría de un Estudio de Detalle. Obviamente, sin alterar las determinaciones de ordenación general ya que de lo contrario, procedería una previa modificación del planeamiento general.

Según lo establecido en el Art. 127 RUCyL, para las NUM en suelo urbano consolidado el señalamiento de vías públicas no es una determinación de ordenación detallada, por lo que el Estudio de Detalle no es competente para su definición, conforme lo señalado en el Art. 133 1 b) también del RUCyL.

Por ello, una vez alcanzada la condición de SU-C, sería necesaria la modificación del planeamiento para definir, como mínimo, un sector de SU-NC, clase de suelo en el que el ED si es capaz para la definición de nuevo viario.

En base a lo anterior, hay que concluir que urbanísticamente, no se ha definido como vía pública el vial alegado, por lo que se informa **DESFAVORABLEMENTE** la presente alegación.

ALEGACIÓN Nº 17

D. ÁNGEL DE MARCOS GARCÍA

Solicita que se introduzca un texto en el apartado 2 del Art 2.4.2 “Condiciones del uso equipamiento”, que exima a las instalaciones deportivas del sometimiento a condiciones de edificabilidad, ocupación, altura, tipología, retranqueos u otras limitaciones urbanísticas, y que esos parámetros sean establecidos por el proyecto concreto de ejecución.

INFORME

El Art. 127 RUCyL establece el siguiente mandato:

Artículo 127

Ordenación detallada en suelo urbano consolidado

1. Las Normas Urbanísticas Municipales **deben establecer** la calificación urbanística en todo el suelo urbano consolidado, en alguna de las modalidades señaladas en el artículo anterior. La calificación urbanística comprende:
 - a) La asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 122.2.a), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás. Además deben respetarse las condiciones establecidas en el apartado 1.a) del artículo 94.
 - b) La asignación de la intensidad de uso o **edificabilidad**, que puede expresarse de forma numérica, en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos, o de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como **altura máxima** y mínima, fondo edificable, **distancias a linderos** u otros análogos. Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor de los mismos.
 - c) La asignación de la **tipología edificatoria**.

- d) *La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se prevean, en caso necesario mediante ordenanzas específicas.*

Por otro lado, del informe elaborado por la CTU sobre el documento de aprobación inicial de las NUM, se extractan los siguientes párrafos:

- **Página 25. Artículo 2.4.2. Deberá suprimirse el párrafo siguiente:**
"No obstante, las condiciones estéticas, de posición y de altura podrán alterarse puntualmente, previo visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión de Patrimonio". Esto supone una reserva de dispensación conforme a lo establecido en el artículo 183.3 del RUCyL.

- **Página 98. Artículo 5.8.8. Alturas, Ordenanza de Equipamiento. La Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia deberá evaluar lo siguiente:**
"Los equipamientos públicos podrán superar excepcionalmente la altura máxima establecida en construcciones o instalaciones especiales, lo cual deberá ser debidamente justificado en el proyecto técnico (servicios urbanos, instalaciones deportivas, de telecomunicación, de seguridad,...etc)".
Esta reserva de dispensación puede suponer un agravio comparativo con respecto al Equipamiento Privado, Usos Terciarios...etc, e incluso al Uso Residencial, en relación con el artículo 182.3 del RUCyL, "son nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contengan en los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las que se concedan con independencia de los mismos en materias reguladas en la normativa urbanística."

De todo lo anterior se concluye que, no solo deben establecerse todos los parámetros que constituyen la calificación urbanística, sino que la CTU entiende como no válido el señalar condiciones de excepción a las mismas, por lo que no es posible implementar en las NUM el texto propuesto en la Alegación.

No obstante, lo que sí se permite de manera expresa en el Art.127.4 es:

4. *Cuando proceda, las Normas pueden también establecer en suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones de ordenación detallada:*
- a) *Delimitación de ámbitos de planeamiento de desarrollo, denominados ámbitos de Estudio de Detalle o de Plan Especial, cuando esta delimitación sea conveniente para completar o mejorar la ordenación detallada mediante un ulterior Estudio de Detalle o Plan Especial. En tal caso deben indicarse los objetivos y criterios que deba atender dicho instrumento.*

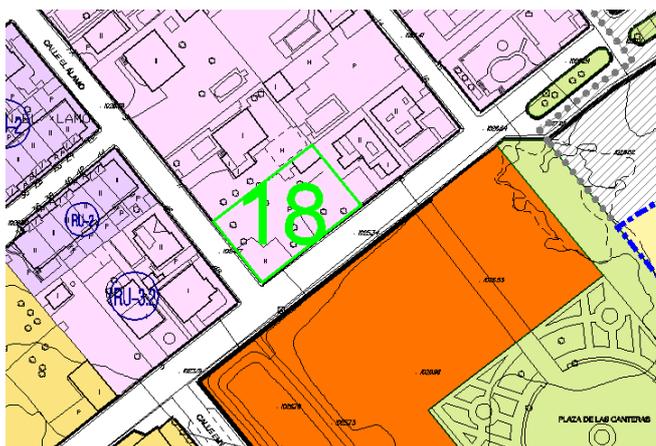
Es decir, si sería posible establecer que las parcelas de equipamiento público concretaran su ordenación detallada mediante la redacción de un Estudio de Detalle, en el momento que se tenga claro cual va a ser su destino específico.

En base a lo anterior, se informa **DESAVORABLEMENTE** la presente alegación, sin perjuicio de la posibilidad apuntada.

ALEGACIÓN Nº 18

D. JOSÉ LUIS GÓMEZ GONZÁLEZ

Al respecto de la parcela de 1000 m2 situada en el Sotillo, propiedad de CONSTRUCCIONES GERENSA SL a la cual representa, expone que con las NNSS vigentes, podía construir cuatro viviendas con una ocupación del 50% y que las NUM en tramitación se efectúa un cambio radical, cercenando los derechos adquiridos, con un quebranto económico imposible de asumir, imponiendo una edificación irrealizable.



INFORME

Los elementos que conforman la calificación urbanística establecida para la parcela, son los característicos del área donde se ubica, tal y como señala el Art. 127. 3 RUCyL y como se puede comprobar del examen del plano de ordenación.

En su caso, se ha corregido cualquier desviación que en este sentido pudiera contener el planeamiento vigente, sin que existan derechos adquiridos y, por consiguiente, cercenamiento de los mismos. Las parcelas colindantes cuentan con superficies que van de los 1000 a los 500 m², y las edificaciones son aisladas, tal y como permite la ordenación propuesta en las NUM, por lo que la promoción de 4 adosados en ese emplazamiento resultaría claramente disonante.

De la propia constatación de esas edificaciones existentes se puede inferir que no se trata de edificaciones irrealizables o condiciones inasumibles.

En base a lo anterior, se informa **DESFAVORABLEMENTE** la presente alegación.

ALEGACIÓN Nº 19

D^a. BELÉN MARTÍN GARRIDO Y OTROS

Solicita modificar el Art. 5.4.6 de las Normas Urbanísticas, insertando a continuación del segundo párrafo un texto que permita a las edificaciones auxiliares de menos de 50 m², una planta y 4,5 mt de altura, adosarse a lindero, previo acuerdo entre propietarios formalizado documentalmente y cumpliendo las mismas condiciones que la edificación principal

INFORME

El Art 5.4.6 de las NUM dice

Se permitirá una ocupación adicional a los porcentajes antes especificados, para edificaciones o instalaciones auxiliares en la parcela, (casetas para material de jardinería, leñeras, invernaderos, cobertizos, pérgolas, barbacoas, cenadores, etc.) de superficie no superior a 15 m² ni al 40% de la superficie libre de parcela. Dichas edificaciones o instalaciones auxiliares podrán adosarse a lindero lateral o trasero, con altura máxima de 2,50 m.

Permite, por tanto, una ocupación adicional para construcciones auxiliares y permite que estas se adosen al lindero.

El objeto de limitar superficie y altura es el de no desnaturalizar la tipología edificatoria de la zona, la edificación aislada. Los parámetros que se plantean, 50 m² y 4,5 mt de altura son excesivos para el mantenimiento pretendido y para la consideración de “auxiliar” a las construcciones.

En base a lo anterior, se informa **DESFAVORABLEMENTE** la presente alegación.

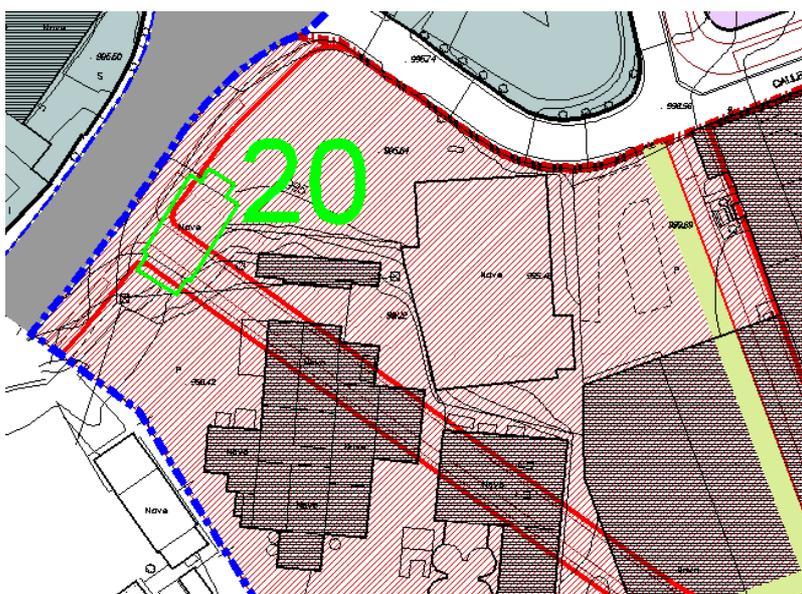
ALEGACIÓN Nº 20

D. JOSÉ LUIS REDONDO CANALES

En representación de la mercantil RECAR SL, expone que:

- Es arrendataria de una nave donde ha realizado inversiones para instalar el centro de venta de alimentación MERCARECAR, el cual se encuentra funcionando, ubicado en el sector de suelo urbano no consolidado ED-5 que clasifican las NUM.
- Que las NUM modifican la actual consideración de suelo urbano consolidado con uso comercial compatible con el residencial a suelo urbano no consolidado con uso exclusivo residencial.
- Que ello conlleva la declaración de fuera de ordenación del inmueble y que en el plazo máximo de 8 años deberá cerrar el negocio con pérdida de la inversión y extinción de contratos, por lo que se opone a esta modificación.
- Que la nave donde radica su negocio no aparece dibujada en los planos, pero se ve afectada por los nuevos viales representados, lo que conlleva necesariamente su destrucción

Por todo lo cual solicita mantener la actual calificación de la nave comercial como suelo urbano consolidado con el uso de residencial compatible con comercial.



INFORME

Es inexacto el que actualmente exista compatibilidad con el uso residencial en el ámbito donde se ubica el comercio objeto de alegación, ya que en el polígono 5 de las NNSS dicho uso está prohibido.

Igualmente inexacto resulta la pretendida exclusividad del uso residencial en el ámbito del ED-5 que proponen las NUM, más bien al contrario, se establece como obligatoria la ubicación de usos terciarios en contacto con la N-110, como mínimo. Por tanto, no resulta incompatible el desarrollo de la actividad actualmente ejercida con lo propuesto por el planeamiento.

Por otro lado los viales representados tienen carácter orientativo, excepto en lo referente a la formalización de una vía de servicio junto a la N-110, al igual que existe en el resto del tramo de esta carretera a su paso por el barrio de El Sotillo, lo cual no implica necesariamente la calificación de fuera de ordenación ni por tanto la demolición de la nave aludida.

La consideración de suelo urbano no consolidado deviene de la incursión del ámbito en los supuestos contemplados en el Art 26.1 RUCyL.

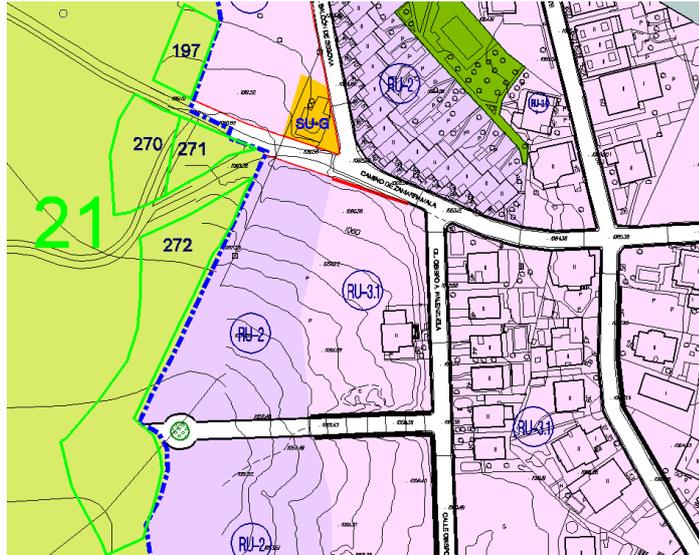
Sin embargo, las NUM, como se ha señalado y se indica en la ficha del sector, no solo consideran compatible el uso comercial en la ubicación de las naves objeto de la alegación, sino también obligatorio, por lo que se podría entender que para la consecución de los objetivos previstos para el ámbito —la regeneración ambiental de esta zona degradada— y la transición entre el uso terciario y el residencial, es posible excluir del mismo la nave objeto de la alegación.

Por tanto, en base a lo anterior, se informa **FAVORABLEMENTE** la clasificación de la nave de MERCARECAR como suelo urbano consolidado, con calificación de ordenanza T2.

ALEGACIÓN Nº 21

D. HILARIO MARCOS LÓPEZ VELASCO

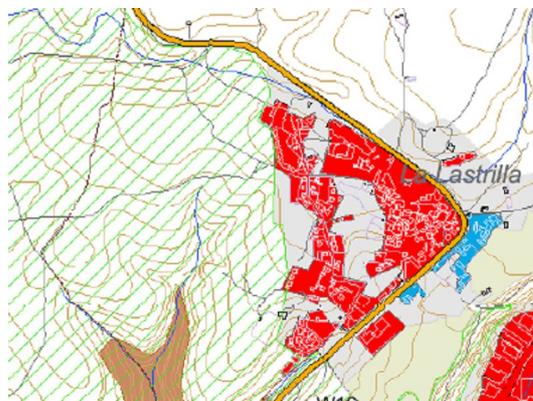
En representación suya y de sus hermanas, solicita:



1. Incorporar al suelo urbano las parcelas catastrales de rústica 197, 270, 271 y 272 del polígono 8, ya que como promotores de la UA-3 entienden que se optimizarían las redes de servicios urbanos que van a quedar al pié de estas parcelas, rentabilizando los gastos de urbanización, con un incremento poco significativo de viviendas.
2. Se corrija la contradicción que supone significa que en el Art. 5.4.8 se permita por un lado el aprovechamiento bajo cubierta para la zona RU-3 y por otro se prohíban las entreplantas y áticos.
3. Se disminuya el frente mínimo de parcela para segregaciones en la zona RU-3 nivel 1, pasado de los 16 mt a los 12 o 14 mt.
4. Se disminuya la superficie mínima de parcela de la zona RU-2, por considerarla excesiva con respecto a la de la edificación aislada de la zona RU-3, pasándola de 300 m² a 250 m²
5. Se permita el retranqueo a un lindero lateral en la zona RU-2, ya que si el frente de parcela es 10 mt o superior, adosarse a los dos linderos puede ser problemático.
6. Unificar o diferenciar mas las alturas y pendientes de cubierta de las zonas RU-2 y RU-3, ya que entre 6,5 mt y 6 mt o entre el 35% y el 40% no existe distinción clara que justifique que en la primera no se permita el aprovechamiento bajo cubierta y en la segunda si.

INFORME

1. La incorporación solicitada no es posible, al margen de otras consideraciones, debido a que las DOTSE establecen una protección de vistas sobre las parcelas aludidas, debiendo las NUM sumisión, por jerarquía, a las determinaciones de dicho Instrumento de Ordenación del Territorio



2. No existe contradicción en el Art 5.4.8, puesto que el bajo cubierta no es ni una entreplanta ni un ático. Remitimos al Art. 3.1.28 para la definición de estos conceptos.
3. Siendo la tipología edificatoria de la zona la de edificación aislada, es necesario el mantenimiento de unos valores mínimos de dimensión de la parcela que permitan su ejecución. Sin duda, por este motivo las parcelas edificadas actualmente existentes cuentan con frentes de parcela superiores a 15

mt en general. No obstante lo anterior, cabría la posibilidad de reducir el frente mínimo de 16 mt en el nivel 1 de la zona RU-3 hasta el entorno de los valores solicitados, ya que con ellos todavía es posible conseguir la tipología establecida.

4. La superficie de la parcela mínima viene dada por herencia de la establecida en las NNSS para el polígono 4B, con uso principal residencial unifamiliar adosado, por lo que se estima procedente mantener dicha magnitud para permitir, en parcelas de gran dimensión, la mancomunación de espacios. No obstante podría considerarse disminuir la superficie para el caso de parcelas con poco fondo y dimensión donde se estime conveniente establecer la tipología característica de la zona 2.
5. Sobre la posibilidad de permitir el retranqueo a lindero lateral, podría contemplarse para parcelas con frente superior a 15 mt, siempre que existe acuerdo con la parcela colindante que impida dejar medianerías al descubierto.
6. Se considera aceptable aumentar la altura máxima en la zona RU-3, así como permitir el aprovechamiento bajo cubierta en la zona RU-2, computando como superficie edificable en cualquier caso.

No obstante lo anterior, creemos necesario indicar que dadas las tipologías edificatorias establecidas en los terrenos del entorno, es más coherente calificar los terrenos aludidos en el presente escrito con la ordenanza 3.1, vivienda unifamiliar aislada, antes que la ordenanza 2, vivienda unifamiliar en hilera.

En consecuencia, se informan **DESFAVORABLEMENTE** los puntos 1 y 2 y **FAVORABLEMENTE** los puntos 3 a 6 de la alegación presentada, en los términos anteriormente expuestos.

ALEGACIÓN Nº 22

D^a. MÓNICA Y D. PEDRO MARAZUELA AZPIROZ

Expone que firmaron con el Ayuntamiento un convenio por el que el este se comprometía a entregar al equipo redactor de las NUM la ordenación detallada que los alegantes presentaran, para su tramitación conjunta con las citadas NUM.

Por lo cual solicitan se adjunte a las NUM la ordenación Detallada del PP-R-3 que acompañan a la alegación y se tramite conjuntamente con aquella.



INFORME

Sin perjuicio de lo contenido en el Convenio invocado, en esta fase de tramitación no es posible incorporar una ordenación detallada de un sector, dado que no ha sido sometida a aprobación inicial y la correspondiente exposición pública.

Deberá por tanto, tramitarse en expediente separado, como Plan Parcial, sometiénolo a aprobación Inicial y exposición pública, pudiendo realizarse el resto de las aprobaciones, en su caso, de forma simultánea a las del planeamiento general, tal y como establece el Art. 164 RUCyL y a reserva de la aprobación de la modificación de las DOTSE, condición indispensable para que la clasificación del sector prospere.

No obstante, al respecto de la documentación aportada es de señalar que la Ordenación no se ajusta a las determinaciones de ordenación general señaladas en la ficha de las NUM, al menos en lo relativo al número máximo de viviendas, en la necesidad de realizar un estudio acústico que justifique los niveles de ruido

admisibles generados por el tráfico de la SG-20 y la adscripción de la actuación aislada de ocupación directa 1.

En base a lo anterior, se informa **DESFAVORABLEMENTE** la presente alegación.

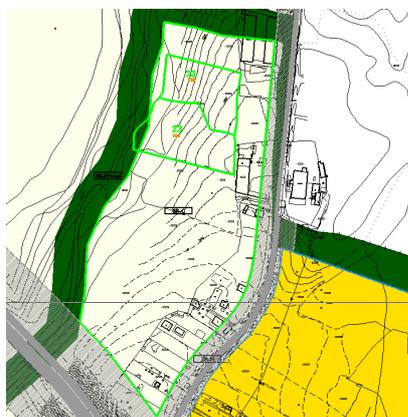
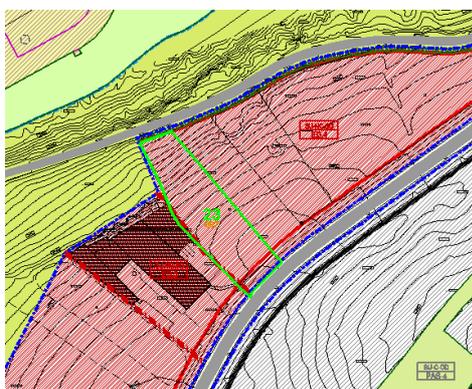
ALEGACIÓN Nº 23

D. MANUEL SEGOVIA ADANERO

En representación de la mercantil MUNCHEN SA, propietaria de las fincas 7, 106 y 105, polígono 2 del catastro de rústica expone:

- Que las mismas se clasifican como suelo rústico común, siendo sus características muy similares a las que se clasifican como urbanizables con uso terciario a lo largo de la carretera N-110.
- Que esa área, de unas 4 Ha se encuentra ya ocupada por edificaciones industriales o de recreo, contando incluso con abastecimiento de agua, acceso rodado y energía eléctrica, contando con límites muy concretos: Cta Espirido, Cordel años impares, cordel de la ladera y SG-20, de forma que bien podría delimitarse en sector de suelo urbanizable.
- Que no cumple los criterios para clasificarla como suelo rústico, ya que no pesa sobre ellos afecciones sectoriales y que no es razonable mantener tal clasificación frente al sector PP-T-2.
- Que en varias ocasiones han manifestado al Ayuntamiento su intención de modificar la clasificación y este compartía este criterio para resolver su desorden urbanístico actual.

Por todo lo cual solicita que se clasifique el ámbito antes descrito como suelo urbanizable con uso terciario.



INFORME

En primer lugar entendemos que la cita a la parcela 7 es un error y hay que referirla a la 107, ya que aquella se encuentra en un emplazamiento distinto al del área que se alude en la alegación (Ctra Espirido- SG-20), como se aprecia en los croquis mar arriba incluidos.

Sobre el objeto de la alegación cabe señalar que el único argumento que justifica la ubicación de sectores al otro lado de la SG-20 es su apoyo en el eje de la N-110, reconocido por las DOTSE como de desarrollo urbano preferente, circunstancia que no concurre en el ámbito alegado.

Por otro lado, la superficie de suelo clasificada se estima suficiente para las necesidades actuales del municipio, sin perjuicio de que en un futuro, una vez desarrollados en su caso, los sectores clasificados, pueda justificarse otras demandas.

Tampoco la existencia de algunas edificaciones en el ámbito justifica su clasificación, ya que estas pueden ser un obstáculo para su desarrollo, sino que deberían ser objeto de la regulación de usos y la disciplina urbanística.

En base a lo anterior, se informa **DESFAVORABLEMENTE** la presente alegación.

ALEGACIÓN Nº 24

D^a. INÉS ÁLVARO RINCÓN

En su nombre y el de sus hermanos, expone:

1. Que es copropietaria de varias fincas ubicadas en el polígono 2^a "Cerro de la Fuente" de las NNSS y que la actual ordenanza de aplicación RU-3.1 introduce cambios que limitan y dificultan el

aprovechamiento del suelo como es el incremento del frente mínimo de parcela y los retranqueos mínimos, estableciendo regímenes distintos para parcelas edificadas y no edificadas (Art. 5.4.3), lo que supone una limitación singular que dará derecho a indemnización.

Por lo que solicitan que se establezca un régimen homogéneo para el actual polígono 2A, bien la RU-3.1 o la RU-1 o se mantengan las condiciones actuales de aquel, ampliando únicamente el frente mínimo a 12 metros.

2. Que es también copropietaria de la finca registral 2218 incluida parcialmente en el sector ED-1y solicita sea excluida totalmente del mismo.
3. Que igualmente es propietaria de la parcela 168 polígono 5 de rústica, parcialmente incluida en el sector PP-R-2 y solicita sea incluida en aquel, hasta la línea de expropiación de la SG-20.

INFORME

1. Sobre la pretendida aplicación de regímenes distintos a parcelas edificadas respecto las no edificadas, no es tal. La confusión parece venir dada de una incorrecta interpretación de lo señalado en el Art. 5.4.3 “*Aplicación de las condiciones a las edificaciones existentes*”, en el que se dice que “*Será de aplicación lo establecido para la zona RU-1*”. Lo que se quiere decir es que se aplicará lo establecido para las edificaciones existentes en la zona RU-1 — Art 5.2.3— no la aplicación de todas las condiciones de la edificación de esa zona. Lo establecido en dicho Art 5.2.3 es solamente lo que se señala en los Art. 185 RUCyL. Por tanto, se puede afirmar que si se establece un régimen homogéneo al polígono 2ª.

En referencia al frente mínimo de parcela para segregaciones, vale lo informado para la alegación nº 12 formulada igualmente por la alegante.

2. Vale lo informado para la alegación nº 11 formulada igualmente por la alegante con idéntico objeto.
3. Vale lo informado para la alegación nº 10 formulada igualmente por la alegante con idéntico objeto.

En consecuencia, se informan **DESFAVORABLEMENTE** los puntos 2 y 3 y **FAVORABLEMENTE** el punto 1 de la alegación presentada, en los términos anteriormente expuestos en el presente informe y los de las alegaciones 10 y 11.

ALEGACIÓN Nº 25

D. JOSÉ ANTONIO HERRERO HONTORIA

Solicita:

1. Que se amplíe el sector de suelo urbanizable PP-R2 hasta el límite de expropiación de la SG-20, donde podrían ubicarse dotaciones urbanísticas.
2. Se aumente la densidad de población del sector pasando de 10 viv/ha a 20 viv/ha y la edificabilidad pasando de 2.000 m2/ha a 4.000 m2/ha, alegando que con los actuales es inviable económicamente, pues el porcentaje de vivienda de integración social consumiría casi la totalidad de viviendas asignadas al sector.
3. Se incorpore a la documentación de las NUM la ordenación detallada del citado sector PP-R2 que se adjunta a la alegación, ya modificada con los parámetros que se solicitan, para su aprobación conjunta con aquellas, al efecto de acortar plazos y dado el tiempo que se lleva trabajando en ello.

INFORME

1. El establecimiento del límite del sector en cuestión, se motiva en lo dispuesto en el apartado b) 3º del Art. 4 LUCyL, entre otros criterios:

En aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la actividad urbanística pública se orientará a la consecución de los siguientes objetivos:

...

b) Establecer una ordenación urbanística para los municipios de Castilla y León, guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca:

...

3º. El cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible para todas las personas, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, y emplazada en un entorno urbano adecuado.

No cabe duda que, en función del uso a desarrollar, la afección producida por el ruido y otros agentes contaminantes procedentes del intenso tráfico rodado de la SG-20, es mucho mayor en este sector que sobre otros de uso no residencial, por lo que resulta necesario disponer una distancia superior de separación a esa infraestructura.

Por otro lado, la vigente Ley de Carreteras establece que cualquier clase de construcción ha de distar más de 100 mt del borde del área de rodadura, encontrándose inadecuada la disposición de espacios libres de uso público dentro de esa distancia, al resultar de deficiente calidad ambiental por los motivos antes expuestos.

A mayor abundamiento esta era la distancia definitiva del suelo no urbanizable por protección de infraestructuras de las vigentes NNSS.

Por último cabe señalar que la aplicación de densidades y edificabilidad sobre esta superficie genera unas muy altas concentraciones de edificación sobre el resto del sector, donde la legislación de carreteras permite la edificación.

2. No se entiende la afirmación de que las viviendas de integración social (viviendas protegidas) “consumirán” la casi totalidad de las asignadas al sector, ya que aquellas son un porcentaje, el mínimo establecido por Ley (30%) sobre la edificabilidad destinada a usos residenciales. Es decir, con independencia del número total de viviendas, siempre será ese porcentaje sobre el total.

Por otro lado no se estima conveniente el aumento del número de viviendas dada la ubicación poco favorable del sector, ni se justifica en función de la gran capacidad residencial completa prevista por las NUM para el municipio.

3. En esta fase de tramitación no es posible incorporar una ordenación detallada de un sector, dado que no ha sido sometida a aprobación inicial y la correspondiente exposición pública, no encontrando por otro lado el interés general que pueda animar esta incorporación.

Deberá por tanto, en su caso, tramitarse en expediente separado, como Plan Parcial, sometiéndolo a aprobación Inicial y exposición pública, pudiendo realizarse el resto de la tramitación, si se estima conveniente, en paralelo a la de las NUM.

No obstante, al respecto de la documentación aportada es de señalar que la Ordenación no se ajusta a las determinaciones de ordenación general señaladas en la ficha de las NUM, no solo en lo referente a los parámetros de superficie, densidad y edificabilidad, sino también en lo relativo a la necesidad de realizar un estudio acústico que justifique los niveles de ruido admisibles provenientes de la SG-20.

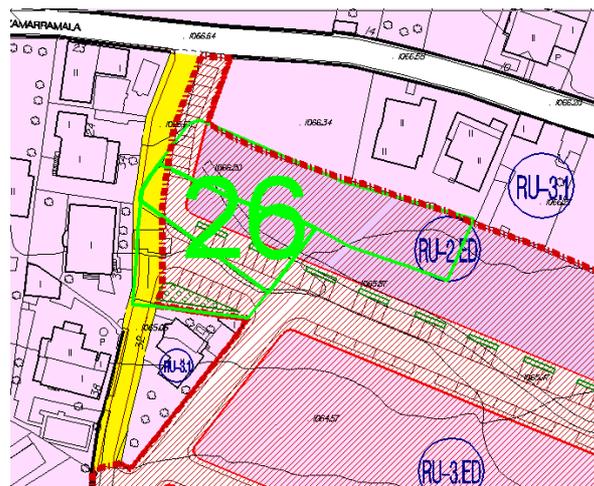
En base a lo anteriormente expuesto, se informa **DESFAVORABLEMENTE** la presente alegación.

ALEGACIÓN Nº 26

D. LUIS MARINAS GÓMEZ

En representación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución Nº 1 expone que:

1. a) La delimitación del sector de suelo urbano no consolidado UE-1 varía con respecto a la anterior de la UE-1, excluyendo determinadas fincas edificadas, si bien quedan parcialmente incluidas las parcelas catastrales 65, 94 Y 67 de la manzana 70600, las cuales estaban anteriormente incluidas en su totalidad, lo que ocasiona un grave perjuicio para los propietarios y para el propio sector.



b) Que según las características y servicios existentes, se deberían excluir del sector unas parcelas situadas en el sureste del mismo (Art. 11 y 12.1ª LUCyL), que históricamente han estado clasificadas como suelo urbano consolidado e incluidas en el Polígono 1

c) Se debería corregir el error de la actuación aislada señalada en amarillo, pues debe englobar a las propiedades afectadas

Por lo que solicita se realice una nueva delimitación del sector ED-1 según el plano que acompaña a la alegación, creando dos nuevas Actuaciones Aisladas de Urbanización que engloben las propiedades afectas a la misma dentro de un ámbito predefinido por las NUM.

2. La ordenación detallada prevé un retranqueo a la alineación exterior de 3 mt, entendiéndose se crearía una “homogeneidad del conjunto mas efectiva” si se eliminara dicho retranqueo, lo que favorecería estéticamente al conjunto.

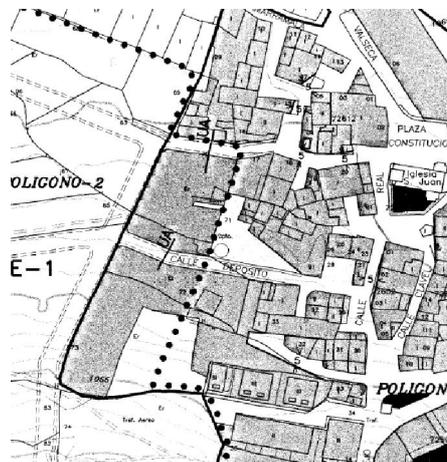
Por ello solicita la eliminación del retranqueo obligatorio y se imponga la ubicación de la fachada sobre la alineación oficial.

3. El ancho de 17 mt previsto para los viales resulta excesivo, considerando que con 15 mt se garantiza un vial holgado y una homogeneidad con el entorno.

INFORME

1. a) La exclusión de la calzada de el vial de acceso norte del sector, y por tanto de parte de las parcelas aludidas, se realizó mediante contrato con representante de la junta de compensación y el Ayuntamiento, en la idea de que ese vial estaba cedido. Si esto no es así, se entiende oportuna la inclusión solicitada, ya que debe compensarse a los propietarios por ello. Ahora bien, esto cuestiona la inclusión en el sector de otras parcelas edificadas a las que sirve el citado vial y que dan frente al mismo.

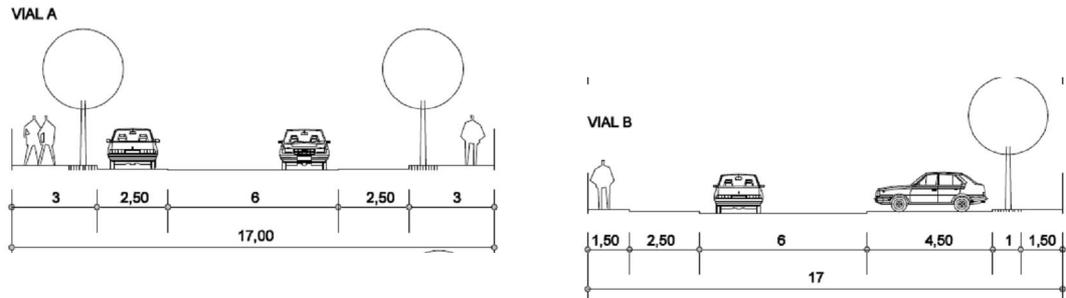
b) En ningún caso las parcelas del ámbito señalado han sido históricamente consideradas como suelo urbano consolidado, ya que las vigentes NNSS-99 señalan el mismo límite de la UE-1 en esa zona, y por otro lado también el mismo límite de las propuestas iniciales de la Junta de Compensación. Tampoco se dan en esos terrenos los supuestos del Art 12.1 LUCyL aludido, y si los del Art 26.1 RUCyL que de manera indudable señalan su carácter de suelo urbano no consolidado. Por ello no procede el señalamiento de las actuaciones aisladas que se proponen.



c) El supuesto error en la delimitación de la actuación aislada señalada en amarillo no es tal, ya que aquella no se ha delimitado. Lo que se grafiá en amarillo es una indicación de vial con déficit de servicios que se deberán completar mediante actuaciones aisladas de urbanización, conforme lo señalado en el Art. 211 y siguientes del RUCyL, mediante gestión pública o privada, no precisando de delimitación previa y pudiendo ejecutarse por los propietarios sobre sus propias parcelas.

2. El retranqueo establecido en la ordenación detallada, otorgará una mayor uniformidad a la imagen urbana, ya que permite a las edificaciones absorber mejor el desnivel de los viales, que llega a ser pronunciado en la parte central del ámbito. En caso contrario las construcciones adosadas a la alineación oficial deberían escalonarse dejando medianerías al descubierto. Por otro lado, al establecerse una tipología concreta de cerramiento, se deja en segundo plano la diversidad de las fachadas, al tiempo que confiere una mayor amplitud visual al vial, no perjudicando en absoluto al aprovechamiento de las parcelas, como se puede comprobar en el plano de imagen que se incluye en la ordenación detallada. Por lo que no se encuentra acertado eliminar el retranqueo.

3. La ubicación del sector ED-1 es estratégica y su correcto desarrollo es crucial para los objetivos de ordenación urbana propuestos en las NUM. Este ámbito resulta la única oportunidad de paliar determinados déficit dotacionales existentes en el núcleo urbano de la Lastrilla, el cual carece de centralidad y espacios urbanos representativos. Por otro lado, contiene ejes circulatorios importantes para la trama urbana. Por ello, resulta justificado dotar, cuando menos, al eje norte sur (viales A y B) de una dimensión acorde con las necesidades expuestas, sin que el viario resultante acabe representando una mínima expresión del espacio público, constreñido por los cerramientos de parcelas y mísero con los espacios peatonales. Como se puede comprobar en las secciones viales que se insertan en los planos de ordenación, las dimensiones están ajustadas para dar cabida a las reservas de aparcamiento reglamentariamente requeridas, entendiéndose que las bandas de circulación peatonal son las mínimas posibles (1,5 mt (B) y 2 mt (A) de acera + 1 mt de alcorque). Por ello no se encuentra razonable reducir la sección del viario propuesto.



En base a lo anterior, se informan **DESAVORABLEMENTE** los puntos 1b), 1c), 2 y 3 y **FAVORABLEMENTE** el punto 1 a) de la alegación presentada, en los términos anteriormente expuestos.

ALEGACIÓN Nº 27

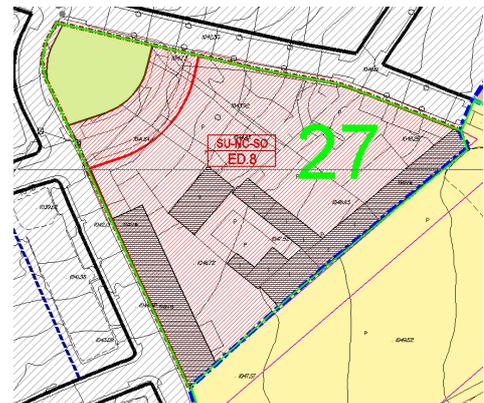
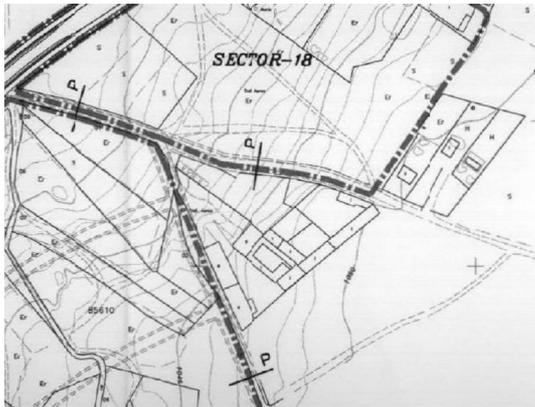
D. GUILLERMO GÓMEZ SANZ

Expone que:

- Es propietario de diversas edificaciones, que constituyen una unidad industrial con trabajadores, en el interior del sector de suelo urbano no consolidado ED-8.
- Considera que deberá clasificarse como suelo urbano consolidado por las características y servicios existentes y la necesidad de favorecer el cambio de uso acorde con el entorno residencial.
- Acompaña documentación que justifica que el suelo propiedad del elegante cumple con todas las características propias de un solar, sin perjuicio de sus deberes de completar la urbanización necesaria. Igualmente acompaña propuesta de nueva clasificación.
- Se debería calificar dicho suelo con una ordenanza más intensiva, cuyo aprovechamiento permita la eliminación de los actuales usos, pues en caso contrario se condena al propietario a mantenerlos indefinidamente.

Por todo lo cual solicita que se clasifiquen sus terrenos como suelo urbano consolidado con ordenanza RC-1 o RU-2, suprimiendo el sector ED-8.

INFORME



El ámbito del ED-8 constituye, en las vigentes NNSS-1999 una cuña de suelo rústico inserta entre dos sectores de suelo urbanizable, S-16 y S-18

El desarrollo de dichos sectores ha determinado la urbanización de los caminos, ahora viales, que rodean dicha cuña. Por tanto, el alegante ha sido un actor pasivo respecto de la urbanización que ahora dice conferirle el carácter de suelo urbano consolidado, sin que haya intervenido para nada en el soporte de las cargas inherentes al reglado proceso del tránsito del suelo rústico-urbanizable-urbano.

Por tanto, en absoluto es válida la invocación de estos servicios para arrojar unos beneficios o derechos en los que en nada ha contribuido, resultando la remisión al Art 21.1 LUCyL una distorsión inaceptable de este texto legal.

Por otro lado, además, si no se materializan cesiones dotacionales en este ámbito, representaría una sobrecarga no prevista de las conseguidas a costa de los sectores vecinos, disminuyendo el ratio por habitante de equipamientos, espacios libres y aparcamientos. Lógicamente este efecto se intensificaría en mayor medida con el incremento de densidad de viviendas y aprovechamiento solicitado por el alegante.

Es en atención a esos servicios en base a los cuales la clasificación es la de suelo urbano no consolidado, cuando quizás fuera mas correcta la de suelo urbanizable, pero en ningún caso la de consolidado, máxime cuando se trata de la transformación de un uso industrial en residencial y se trazarán nuevos viales.

No cabe duda que una vez desarrollados los sectores de suelo urbanizable colindantes, las actividades industriales de curtido de pieles resultan incompatibles con el entorno residencial, así como las construcciones que las alojan, por su deteriorada imagen y su volumen. Por ello, su condición de fuera de ordenación es obligada.

En base a lo anterior, se informa **DESFAVORABLEMENTE** la presente alegación.

ALEGACIÓN Nº 28

D. ANTOLÍN CASTRO BENITO

Expone que:

1. Es propietario de una finca situada junto a la rotonda de enlace entre la carretera N-110 y la SG-20, en la que se ubica un local con actividad de bar-disco denominados "Punto cero" y la cual ha sido clasificada como suelo rústico común por las NUM.

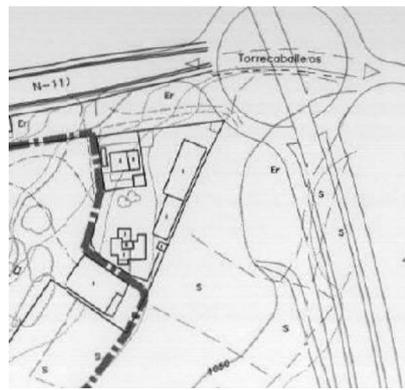
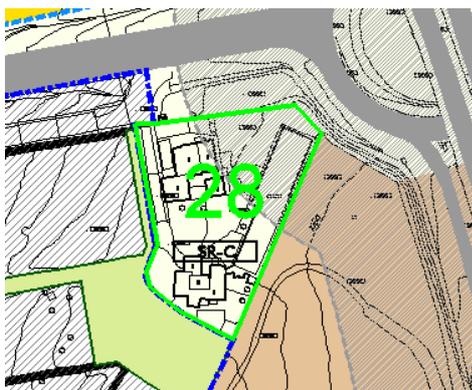
Teniendo en cuenta los servicios existentes y la necesidad de favorecer la implantación de otro uso más acorde con el entorno residencial y comercial, se debería clasificar como suelo urbano consolidado, acompañando documentación justificativa de la condición de solar.

Se debería calificar dicho suelo con una ordenanza igual a la del colindante plan parcial del S 18, para el uso comercial-industrial.

Por lo que solicita sea clasificada su parcela como suelo urbano consolidado con la misma ordenanza comercial-industrial que la del sector colindante

2. Existe un error en la representación de la afección de la carretera SG-20, ya que esta se traza paralela a la rotonda que enlaza la N-100 con aquella, mientras que las distancias exigidas por la legislación de carreteras deberían medirse solo en paralelo a la la citada SG-20, y no a la rotonda, criterio confirmado con el técnico de la Demarcación de Carreteras de Segovia.

Por lo que solicita sea corregido dicho error, situando la afección en forma lineal en paralelo a la SG-20 y no a la rotonda



INFORME

1. Los terrenos aludidos están clasificados como suelo rústico en las vigentes NNSS-1999 y las NUM mantienen esa clasificación, por tanto, no se ha dado ningún proceso urbanístico de transformación de aquellos a suelo a urbano.

La existencia de servicios próximos, que no se sitúan a pié de parcela, se debe al desarrollo del colindante sector de suelo urbanizable S 18, por lo que en nada han contribuido los terrenos en cuestión a su consecución.

No cumplen, por tanto, con las condiciones requeridas para ser considerados como suelo urbano y mucho menos consolidado.

2. El Art 84 del vigente Reglamento de Carreteras dice

Artículo 84. Delimitación.

1. A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 25 metros en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

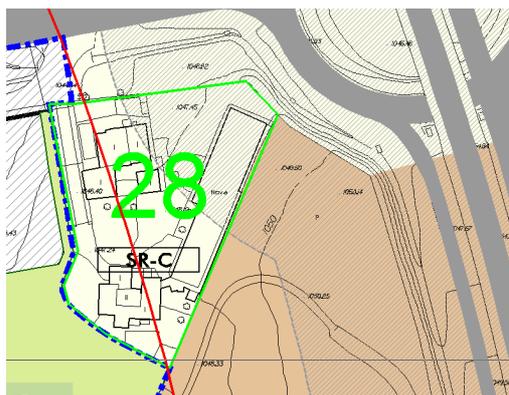
2. A los efectos del apartado anterior, los ramales de enlaces y las vías de giro de intersecciones tendrán la consideración de carreteras convencionales.

En base a ello, se trazó la línea del suelo rústico de protección de infraestructuras paralelamente a la rotonda, quedando, en su caso, por determinar cual es la distancia que debe tomarse en función de la consideración de la categoría que se considere a la rotonda.

No obstante, como señala el informe evacuado por la Unidad de Carreteras de Segovia, la línea límite de edificación debe situarse:

- En la carretera SG-20; cien metros (100m) desde la arista exterior de la calzada existente más próxima.
- En la carretera N-110, veinticinco metros (25m) desde la arista exterior de la calzada recogida en el proyecto "Conversión en autovía de la carretera SG-20. Circunvalación de Segovia, del P.K. 0+000 al P.K. 15+530. Provincia de Segovia.", aprobado definitivamente el pasado 11 de diciembre de 2009 tras someterse a trámite de información pública.

La adopción de ese límite, 100 mt desde la SG-20, exclusivamente, sin contar la rotonda, da como resultado la afección de gran parte de la parcela, según la línea roja señalada en el croquis siguiente



En base a lo anterior, se informa **DESFAVORABLEMENTE** la presente alegación, sin perjuicio del señalamiento de la línea límite de edificación y por tanto del suelo rústico de protección de infraestructuras, según lo indicado en el informe vinculante de la Unidad de Carreteras de Segovia.

ALEGACIÓN Nº 29

D. CEFERINO GÓMEZ GÓMEZ

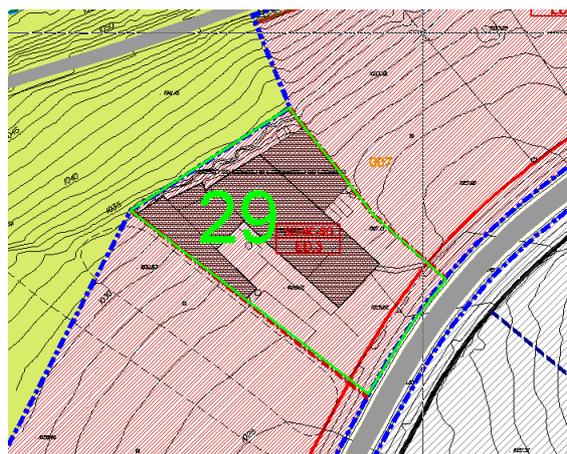
En representación de la mercantil CÁRNICAS CEFERINO SA, expone que:

1. Es propietaria de la finca donde se ubica el matadero existente junto a la N-110, que en las NUM ha sido clasificada como suelo urbano no consolidado, sector ED-3.

Considera que según las características del emplazamiento, debería ser considerado suelo urbano consolidado, con ordenanza de aprovechamiento comercial-industrial, igual a la aplicable al suelo situado justo enfrente, en el desarrollado sector 16 de las NNSS-1999, pues en caso contrario se le condenará a mantener los usos actuales indefinidamente.

Por lo que solicita que se cambie la clasificación a suelo urbano consolidado, suprimiendo el sector ED-3 y estableciendo de aplicación la ordenanza anteriormente citada.

2. Subsidiariamente a lo expuesto en el punto 1, solicita la supresión de la adscripción al sector de 682 m² de espacio libre de uso público ubicado en proximidad, por ser de difícil materialización en una actuación de mínima extensión superficial y aprovechamiento muy limitado por el frente de parcela, lo que llevaría a la adjudicación en proindiviso, lo que se encuentra inviable en la práctica.



INFORME

1. La vigentes NNSS-99 clasifican el ámbito de la parcela como suelo urbano no consolidado y no consta que se haya cumplido con las obligaciones legalmente establecidas para cambiar a consolidado. Lo que si ha sido desarrollado es el entorno, en concreto el sector de suelo urbanizable que queda enfrente.

No cabe por tanto considerar el cambio de clasificación a urbano consolidado.

2. La división de la antigua UE-5 donde se encuadraba el actual ED-5 se ha realizado a instancias de los propietarios de aquella, para facilitar su gestión. Sin embargo es necesario mantener la unidad de los espacios libres previstos, dado que su ubicación se precisa en el emplazamiento elegido y dado que el fraccionamiento de la primitiva UE daría como resultado superficies inaprovechables. Además, ello permite a los 3 sectores resultantes disponer de más superficie para ubicar las edificaciones, medida esta especialmente ventajosa para el caso del ED-3 que nos ocupa, ya que es el de menor extensión superficial.

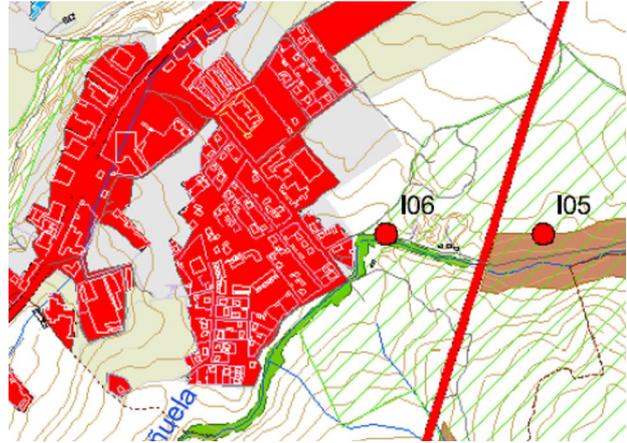
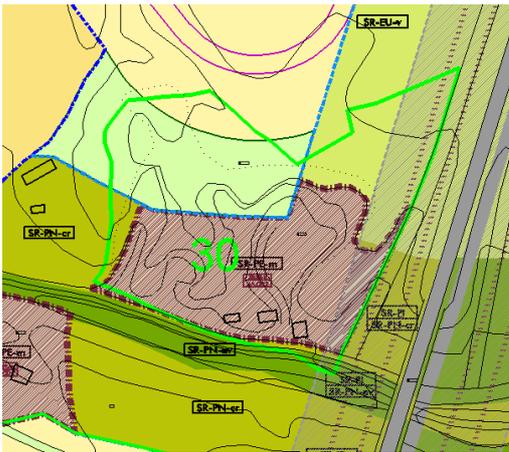
No cabe por tanto invocar ahora la mínima extensión del ámbito para justificar la supresión solicitada de la adscripción del espacio libre, cuando, además, existe la posibilidad de compensación monetaria del aprovechamiento correspondiente al propietario del espacio libre que se adscribe al sector.

En base a lo anterior, se informa **DESFAVORABLEMENTE** la presente alegación

Expone que:

1. Son copropietarios de la parcela 211 del polígono 5, antiguamente dedicada a cantera y que dicha finca se ha clasificado en las NUM como suelo rústico de protección especial grado minería, quedando excluida del sector de suelo urbanizable PP-R4 que se ha delimitado en colindancia, lo que representa una oportunidad perdida de incorporar dicho espacio al suelo urbano como equipamiento o espacio libre sin coste para el municipio.
2. El sector PP-R4 debe ser ampliado hasta el límite de la expropiación de la SG-20

Por lo que solicita que se incluya la totalidad de su parcela en el sector colindante y que este se amplíe hasta la zona expropiada por la SG-20



INFORME

1. En primer lugar cabe decir que parte de la parcela ya se encuentra incluida en el sector PP-R4, el cual por cierto está condicionado a la culminación de la modificación en curso de las DOTSE para suprimir la protección de vistas existente sobre parte del mismo.

Por otro lado, las DOTSE establecen una protección sobre las canteras mediante el señalamiento de los "LIN" (Lugares de Interés Natural) I 05 "Canteras de El Sotillo" e I 06 "Antiguas canteras del arroyo Ciguñela".

El régimen establecido sobre estas canteras es el señalado por la Disposición Adicional Segunda para el planeamiento vigente, y en el Art. 7 para el nuevo planeamiento:

Disposición Adicional Segunda

MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE (P)

Estas Directrices no alteran la planificación sectorial vigente a su entrada en vigor. En cuanto al planeamiento urbanístico vigente a su entrada en vigor, se realizan las siguientes modificaciones:

...

b) Se clasifican como suelo rústico con protección natural los terrenos incluidos en PV o LIN que estén clasificados como suelo rústico o denominación equivalente.

...

Artículo 7.- Lugares de Interés Natural (P).

1.- Los Lugares de Interés Natural (LIN) son espacios de reducido tamaño que presentan algún valor natural singular desde el punto de vista científico, educativo o cultural, que exige su protección como elemento valioso y recurso para la promoción local.

2.- Estas Directrices califican como LIN 37 lugares de interés geológico y morfológico, 6 lugares de interés hidrológico, 20 lugares de interés paisajístico y 28 lugares de interés botánico, relacionados en el Anexo II y señalados en los planos de ordenación. El planeamiento urbanístico debe precisar su emplazamiento, delimitar el área de protección y establecer un régimen que asegure su conservación. Por su naturaleza puntual o reducido tamaño, no debe tolerarse ninguna acción transformadora, sino tan sólo acciones de puesta en valor que no modifiquen las características que los hacen singulares.

...

No cabe pues su incorporación como suelo urbanizable.

Sin embargo, coincidiendo en la idea de la conveniencia de conseguir estos espacios para el uso público poniéndolos en valor, se ha articulado su calificación como dotación urbanística, dado que su ubicación en cualquier clase de suelo esta respaldada por lo establecido en el Art. 120 1 a) RUCyL, estableciendo la obtención del suelo mediante actuación aislada de ocupación directa, con derecho al propietario a integrarse en el colindante sector PP R4. Por ello, a efectos de los propietarios, el resultado será el mismo que si el terreno estuviera físicamente incorporado a dicho sector.

2. Sobre la ampliación del sector hasta la línea de expropiación de la SG-20, cabe señalar que el establecimiento del límite del sector en cuestión, se motiva en lo dispuesto en el apartado b) 3º del Art. 4 LUCyL, entre otros criterios:

En aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la actividad urbanística pública se orientará a la consecución de los siguientes objetivos:

...

b) Establecer una ordenación urbanística para los municipios de Castilla y León, guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca:

...

3º. El cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible para todas las personas, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, y emplazada en un entorno urbano adecuado.

No cabe duda que, en función del uso residencial a desarrollar, la afeción producida por el ruido y otros agentes contaminantes procedentes del intenso tráfico rodado de la SG-20, es mucho mayor en este sector que sobre otros de uso no residencial, por lo que resulta necesario disponer una distancia superior de separación a esa infraestructura.

Por otro lado, la vigente Ley de Carreteras establece que cualquier clase de construcción ha de distar más de 100 mt del borde del área de rodadura, encontrándose inadecuada la disposición de espacios libres de uso público dentro de esa distancia, al resultar de deficiente calidad ambiental por los motivos antes expuestos.

A mayor abundamiento esta era la distancia definitiva del suelo no urbanizable por protección de infraestructuras de las vigentes NNSS.

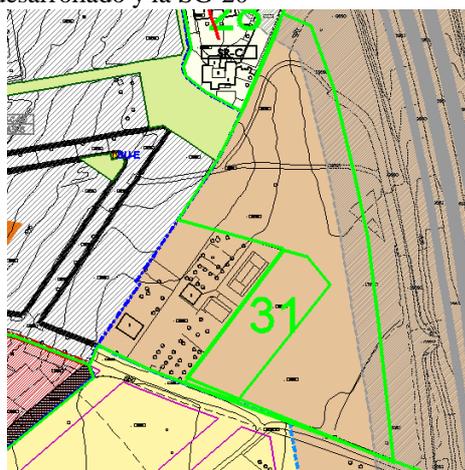
Por último cabe señalar que la aplicación de densidades y edificabilidad sobre esta superficie genera unas muy altas concentraciones de edificación sobre el resto del sector, donde la legislación de carreteras permite la edificación.

En base a lo anterior, se informa **DESAVORABLEMENTE** la presente alegación, sin perjuicio de la previsión en las NUM de un mecanismo equivalente para la consecución de lo solicitado en el punto 1 de la misma.

ALEGACIÓN Nº 31

D. FERNANDO MARTÍN VELASCO

Expone que es propietario de la parcela 153 polígono 5 del catastro de rústica y solicita que la misma sea clasificada como suelo urbano no consolidado o urbanizable, englobada en la zona que queda entre el sector 18 de las NNSS-1999, hoy desarrollado y la SG-20



INFORME

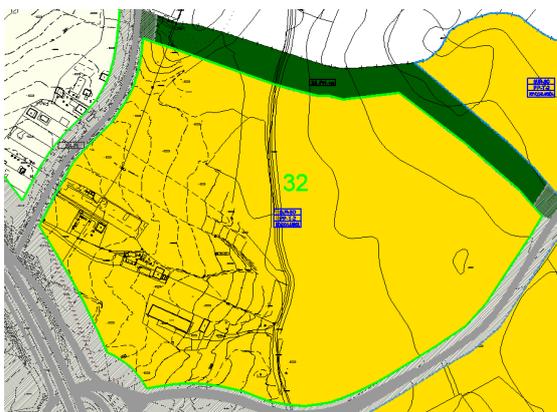
Como se expone en la Memoria Vinculante de las NUM, la capacidad residencial prevista por el planeamiento es de 14.847 habitantes, cifra que quintuplica la población actual. Por ello no se justifica en absoluto la clasificación de más suelo urbanizable residencial, menos aún en ese emplazamiento con las severas afecciones acústicas derivadas de la SG-20. Por otro lado, llama la atención en la delimitación propuesta, que se deje una “isla” de suelo rústico entre sectores propuestos y desarrollados.

En base a lo anterior, se informa **DESFAVORABLEMENTE** la presente alegación.

ALEGACIÓN Nº 32

D. JULIÁN y D. NICOLÁS HERRERO MIGUEL

Como promotores de la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable PP-T2, exponen que por error no se especificó la división del mismo en dos unidades de actuación, a lo largo de un camino que separa las dos bolsas de suelo, por lo que solicitan que se haga ahora, según el plano que anexan a la alegación.



INFORME

Nada hay que objetar a la división solicitada, recordando que la división debe ser tal que ambas Unidades sean autónomas y alberguen las dotaciones precisas para su funcionamiento independiente, así como una distribución proporcional de usos sin desnaturalizar el uso terciario principal.

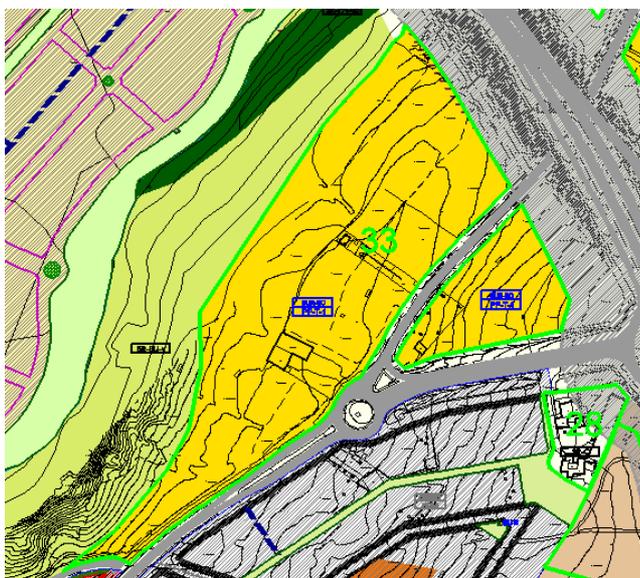
Por otro lado, se entiende necesario que la unidad que primero se desarrolle ejecute en su integridad el vial que sirve de límite entre las dos unidades

En base a lo anterior, se informa **FAVORABLEMENTE** la presente alegación, con los condicionantes citados.

ALEGACIÓN Nº 33

D. JOSÉ ANTONIO HERRERO HONTORIA

Con mandato de los propietarios de sector de suelo urbanizable PP-T1, antiguo sector 19 de las NNSS-1999 expone que aceptan la nueva delimitación del sector que se contiene en las NUM y solicita se incorpore a la tramitación la ordenación detallada que presenta anexa a la alegación, al amparo de lo establecido en el Art. 43.1 de la LUCyL, con el fin de acortar el tiempo de desarrollo del sector en el que vienen trabajando desde hace tiempo.



INFORME

En esta fase de tramitación no es posible incorporar una ordenación detallada de un sector, dado que no ha sido sometida a aprobación inicial y la correspondiente exposición pública, no apreciando por otro lado el interés general o público que justifique la inclusión de dicha ordenación detallada en el planeamiento general.

Deberá por tanto, en su caso, tramitarse en expediente separado, como Plan Parcial, sometiéndolo a aprobación Inicial y exposición pública, pudiendo realizarse el resto de la tramitación, si se estima conveniente, en paralelo a la de las NUM.

Al margen de lo expuesto, la documentación presentada resultaría insuficiente, ya que solo consiste en la ordenación gráfica, no existiendo memoria vinculante, ordenanzas, estudios sectoriales, planos de redes, etc,

En base a lo anterior, se informa **DESFAVORABLEMENTE** la presente alegación.

ALEGACIÓN Nº 34

D. JESÚS MARTÍN VELASCO

Como copropietario de una finca incluida en la UE-5 de las NNSS-1999, expone que

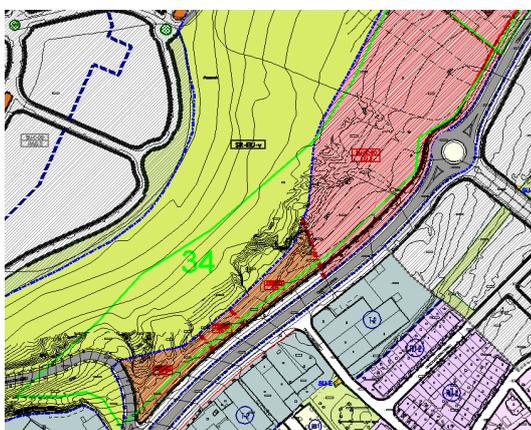
1. En las NUM se lleva a cabo una nueva delimitación de ese sector de suelo urbano no consolidado y su división en tres, ahora denominados ED-2, ED-3 y ED-4.
2. La nueva delimitación adolece de los siguientes defectos:
 - 2.1. Excluye la totalidad de la finca de la que el alegante es copropietario, fundamentada en una inexistente protección de vistas de las DOTSE
 - 2.2. Se crean tres nuevos sectores a los que se asigna una parte proporcional del espacio libre que ocupa la finca del alegante, lo que dificulta su desarrollo urbanístico.
 - 2.3. Se mantiene la inclusión del matadero en un sector cuando, afirma, es sobradamente conocido por todos que reúne los requisitos propios del suelo urbano consolidado, haciendo inviable cualquier proceso de equidistribución que lo incluya.

Por todo lo cual solicita una nueva delimitación de los sectores ED-2, ED-3 y ED-4, creando un único sector más acorde con los criterios del Art. 73 LUCyL y 108 RUCyL, recuperando la delimitación de la UE-5 y excluyendo del sector la parcela en la que se ubica el matadero, todo ello según el plano que acompaña a la alegación.

INFORME

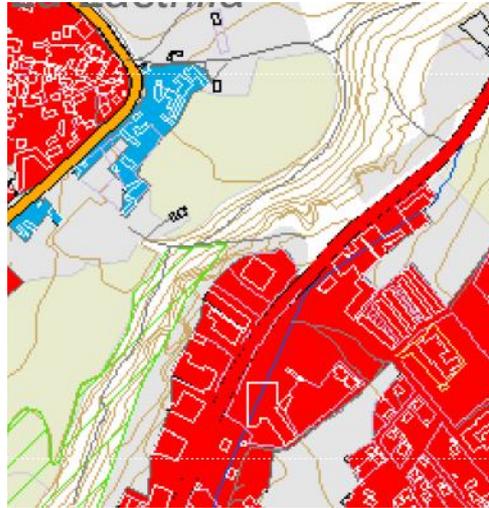
En primer lugar cabe señalar que no se puede ubicar en detalle la parcela del alegante, puesto que no la identifica y señala hechos contradictorios cuando afirma en primera instancia que la nueva delimitación “*Excluye la totalidad de la finca*” para a continuación decir que “*el planeamiento prevé destinar(la) a ELUP (zona verde)*” y asignarla a los tres sectores.

- 2.1 Por otro lado, es incierto el que tal exclusión se fundamente en una protección de las DOTSE. Como se explica en la Memoria Vinculante, el motivo es su fuerte pendiente y su carácter abrupto, como se puede apreciar en la topografía reflejada en los planos y en la foto aérea.



Estas circunstancias desaconsejan la ocupación de ese ámbito, haciéndolo inapropiado y peligroso para el disfrute y esparcimiento de la población, requisitos esenciales de un espacio libre.

Sin embargo, en estos terrenos se aprecian valores paisajísticos que es necesario proteger, y de ahí la clasificación como suelo rústico de entorno urbano –vistas, que prolonga la establecida por las DOTSE en la misma ladera mas adelante (rayado verde).



- 2.2 La división de la antigua UE-5 se ha realizado a instancias de los propietarios de aquella, para facilitar su gestión.

Teniendo en cuenta este hecho y el que dentro de las condiciones de la UE-5 estaba la de no permitir viario interior, lo que exime de la necesidad de coordinación entre los sectores escindidos, no se entiende que dificultad añadida se encuentra en la gestión, mas allá de la del alegante que dependiendo antes de una única actuación, según se invocaba irrealizable, depende ahora de tres, que siendo de dimensión mas reducida, tienen mas posibilidades de prosperar.

Sin embargo, es necesario mantener la unidad del espacio libre previsto, dado que su ubicación se precisa en el emplazamiento elegido y que el fraccionamiento de la primitiva UE daría como resultado superficies inaprovechables. En este orden de cosas, la adscripción del espacio libre calificado a los tres sectores, es un mecanismo de justa distribución.

- 2.3 La vigentes NNSS-99 clasifican el ámbito de la parcela del matadero como suelo urbano no consolidado y no consta que se hayan cumplido con las obligaciones establecidas para cambiar a consolidado. Si tal condición existiera, carecería de sentido que el resto de la antigua UE-5 mantuviera su carácter de no consolidado, ya que las mismas circunstancias que atribuyeran la consolidación a aquel, lo harían para el resto.

Se mantienen, por tanto, los supuestos del Art. 26 RUCyL para todo la UE-5 y en consecuencia su condición de suelo urbano no consolidado, entendiéndose que la solución adoptada de establecer el sector ED-3 independiente para el matadero, y en consecuencia los ED-2 y ED-4 a derecha e izquierda del mismo, es la mas adecuada para la viabilidad del desarrollo del primitivo ámbito. Y por consiguiente no se encuentra justificado el delimitar un sector discontinuo, suma del ED-2 y ED-4, salvo que la mayoría de propietarios así lo solicitara y se obtuviera una mejor garantía de éxito para la gestión de las actuaciones previstas.

Por último, cabe señalar que la recuperación del antiguo ámbito de la UE-5 se propone solo sobre la superficie excluida, lo cual ya se ha justificado que es inadecuado, y no sobre la superficie añadida al oeste del ámbito, resultando esto contradictorio.

En base a lo anterior, se informa **DESFAVORABLEMENTE** la presente alegación.

ALEGACIÓN Nº 35

D. FRANCISCO MORENO VELASCO

En representación propia y de sus hermanos, expone que

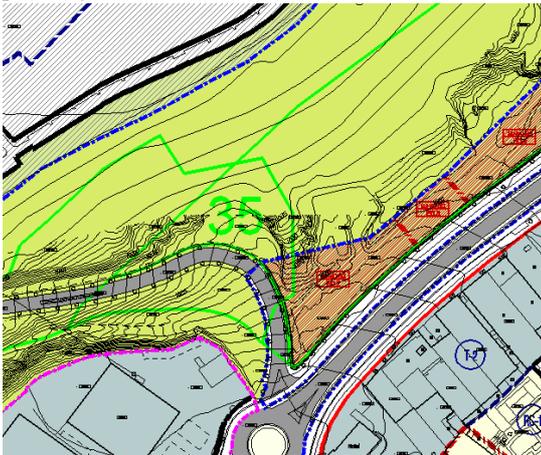
1. Son propietarios de una finca ubicada en la confluencia de la Ctra 110 con el Cº de San Cristobal, parte de la cual fue cedida en su día al Ayuntamiento para la modificación de dicho camino, firmándose a tal efecto un Convenio en el año 2000

2. En las NUM se lleva a cabo una nueva delimitación de ese sector de suelo urbano no consolidado y su división en tres, ahora denominados ED-2, ED-3 y ED-4.
3. La nueva delimitación adolece de los siguientes defectos:
 - 3.1. Excluye una parte importante de la finca objeto de la alegación, fundamentada en una inexistente protección de vistas de las DOTSE
 - 3.2. También se excluye la finca que fue objeto de cesión en virtud del Convenio citado, dejando a dichos terrenos sin contraprestación de aprovechamiento, por lo que deberá procederse al abono de las cantidades pactadas en aquel.
 - 3.3. Se crean tres nuevos sectores a los que se asigna una parte proporcional del espacio libre que ocupa la finca del alegante, lo que dificulta su desarrollo urbanístico.
 - 3.4. Se mantiene la inclusión del matadero en un sector cuando, afirma, es sobradamente conocido por todos que reúne los requisitos propios del suelo urbano consolidado, haciendo inviable cualquier proceso de equidistribución que lo incluya.

Por todo lo cual solicita una nueva delimitación de los sectores ED-2, ED-3 y ED-4, creando un único sector más acorde con los criterios del Art. 73 LUCyL y 108 RUCyL, que permita el cumplimiento del convenio firmado en su día, recuperando la delimitación de la UE-5 y excluyendo del sector la parcela en la que se ubica el matadero, todo ello según el plano que acompaña a la alegación.

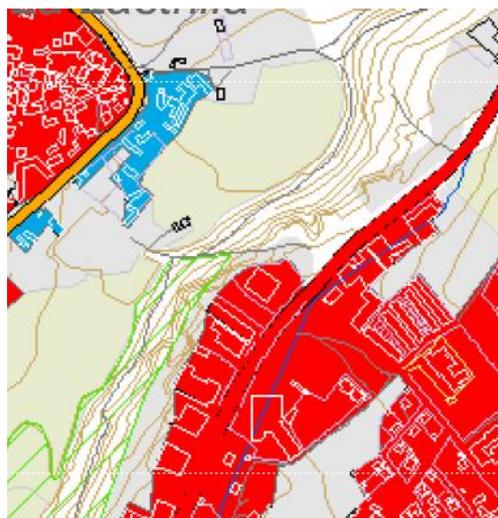
INFORME

- 3.1 La exclusión de parte de la antigua UE-5 se fundamente, como se explica en la Memoria Vinculante, en su fuerte pendiente y su carácter abrupto, como se puede apreciar en la topografía reflejada en los planos y el la foto aérea.



Estas circunstancias desaconsejan la ocupación de ese ámbito, haciéndolo inapropiado y peligroso para el disfrute y esparcimiento de la población, requisitos esenciales de un espacio libre.

Sin embargo, en estos terrenos se aprecian valores paisajísticos que es necesario proteger, y de ahí la clasificación como suelo rústico de entorno urbano –vistas, que prolonga la establecida por las DOTSE en la misma ladera mas adelante (rayado verde).



- 3.2 Sin perjuicio de la compensación prevista en el Convenio, la exclusión del ámbito que fue objeto del mismo tiene parecidos argumentos, entendiendo que la superficie de parcela que queda al otro lado del remodelado Cº de San Cristóbal no podía cumplir los requisitos de espacio libre al servicio de la población. No obstante, la contraprestación establecida en el Convenio ha de respetarse, reconociendo a los propietarios el aprovechamiento correspondiente de la dotación urbanística obtenida, mediante el señalamiento de una actuación aislada de ocupación directa en el ámbito cedido, adscrita a los tres sectores en los que ahora se divide la primitiva UE-5. Esta solución responde fielmente al espíritu del Convenio firmado, sin introducir distorsiones en el límite del suelo urbano.
- 3.3 La división de la antigua UE-5 se ha realizado a instancias de los propietarios de aquella, para facilitar su gestión.

Teniendo en cuenta este hecho y el que dentro de las condiciones de la UE-5 estaba la de no permitir viario interior, lo que exige de la necesidad de coordinación entre los sectores escindidos, no se entiende que dificultad añadida en la gestión se encuentra, mas allá de la del alegante que dependiendo antes de una única actuación, según se invocaba irrealizable, depende ahora de tres, que siendo de dimensión mas reducida, tienen mas posibilidades de prosperar.

Sin embargo es necesario mantener la unidad del espacio libre previsto, dado que el fraccionamiento de la primitiva UE daría como resultado superficies inaprovechables. En este orden de cosas, la adscripción del espacio libre calificado a los tres sectores, es un mecanismo de justa distribución.

- 3.4 La vigentes NNSS-99 clasifican el ámbito de la parcela del matadero como suelo urbano no consolidado y no consta que se hayan cumplido con las obligaciones establecidas para cambiar a consolidado. Si tal condición existiera, carecería de sentido que el resto de la antigua UE-5 mantuviera su carácter de no consolidado, ya que las mismas circunstancias que atribuyeran la consolidación a aquel, lo harían para el resto.

Se mantienen, por tanto, los supuestos del Art. 26 RUCyL para todo la UE-5 y en consecuencia su condición de suelo urbano no consolidado, entendiendo que la solución adoptada de establecer el sector ED-3 independiente para el matadero, y en consecuencia los ED-2 y ED-4 a derecha e izquierda del mismo, es la mas adecuada para la viabilidad del desarrollo del primitivo ámbito. Y por consiguiente no se encuentra justificado el delimitar un sector discontinuo, suma del ED-2 y ED-4, salvo que la mayoría de propietarios así lo solicitara y se obtuviera una mejor garantía de éxito para la gestión de las actuaciones previstas.

Por último, cabe señalar que la recuperación del antiguo ámbito de la UE-5 se propone solo sobre la superficie excluida, lo cual ya se ha justificado que es inadecuado, y no sobre la superficie añadida al oeste del ámbito, resultando esto contradictorio.

En base a lo anterior, se informa **FAVORABLEMENTE** la delimitación de una actuación aislada de ocupación directa en el ámbito de la superficie cedida en virtud del convenio suscrito con el Ayuntamiento, con cargo a los sectores de suelo urbano no consolidado ED-2, ED-3 y ED-4 y **DESAVORABLEMENTE** el resto de la alegación.

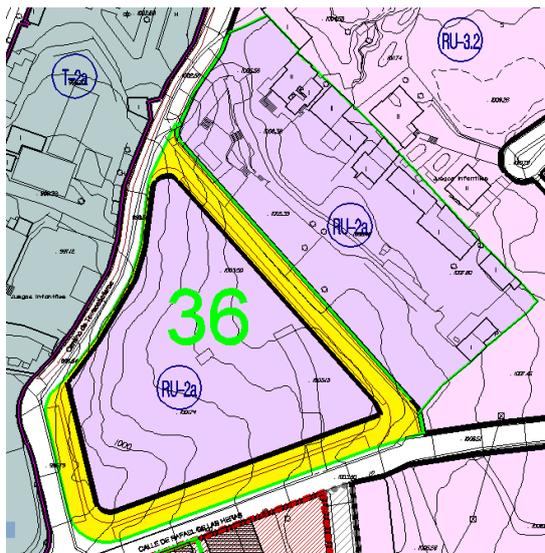
ALEGACIÓN Nº 36

D. DAVID LÓPEZ ESTEBARANZ

En representación de la mercantil BAJADA A LA CANALEJA 4 SL, propietaria de las parcelas 1 y 2 de la UE-6 de las NNSS-1999, expone:

1. Que el desarrollo urbanístico de la UE-6 ha sido largo y costoso, habiéndose aprobado el proyecto de actuación con reparcelación por el Ayuntamiento en julio de 2008, encontrándose redactado el proyecto de urbanización y anteproyecto de construcción de viviendas unifamiliares adosadas, conforme las NNSS-1999.
2. Que las NUM han calificado las parcelas de la antigua UE-6, con zona de ordenanza RU-2ª, habiéndose alterado las condiciones de ordenación detallada sin respetar las anteriores como planeamiento asumido, creando graves perjuicios para el desarrollo del ámbito, el cual se encuentra en marcha por parte de la Junta de Compensación. Lo cambios se pueden resumir en el siguiente cuadro:

	<u>Normas de 1999</u>	<u>Normas en aprob inicial.</u>
Parcela mínima	No fija	150m2
Frente mínimo	No fija	6m
Ocupación máx	50%	60%
Altura máx.	7,10m	6,5m
Aprov bajo cub.	Permitido	Prohibido
Pendiente cub.	40%	35%
Densidad máx viv.	45 viv/Ha bruta	60 viv/Ha.
Long máx conj viv.	No fija	36m y 6 viv. máx.
Edificabilidad	Según volumen máx.	1,2m2/m2



3. Que el número de viviendas proyectadas en la UE-6 es de 83 ($d=42,7$ viv/ha), mientras que con la aplicación de las condiciones fijadas por las NUM afirma que no se pueden materializar mas de 61 viviendas, impidiendo cumplir con los compromisos adquiridos y pasando a ser deficitaria la UE, resultando una reducción de aprovechamiento injustificada, sin que lleve aparejada una reducción de deberes.
4. Que se habían proyectado viviendas con aprovechamiento bajo cubierta, lo que la nueva normativa no permite y sin el cual es imposible cumplir con los acuerdos alcanzados con los antiguos propietarios. El aprovechamiento global de la UE-6 se ha evaluado en 20.213,42 m² mientras que con la ordenación actual se reduce injustificadamente a 17.021,83 m². Además la reducción de la altura máxima hace difícil o imposible la construcción de sótanos para garaje.
5. Que una pequeña parte de la UE-6 se ha grafiado con zona de ordenanza RU-3.2, entendiendo que se trata de un error.

Por todo lo cual solicita que se considere el ámbito de la UE-6 como planeamiento asumido en las NUM

INFORME

En la ficha urbanística de las NNSS-1999 correspondiente a la UE-6 se establecía el Estudio de Detalle como planeamiento de desarrollo.

Además, el polígono 7 que le era de aplicación, se definía como: *“Suelo Urbano sujeto a Estudio de Detalle: Se califica así las zonas de Suelo Urbano que por su carácter perimetral precisan de completar algún elemento de Ordenación o que este se traslada a un planeamiento secundario”*

Y en sus condiciones se remitía al Estudio de Detalle para la concreción de algunos usos, el sistema de ordenación de las edificaciones (obligatoriamente) y la parcela mínima. Nótese que el polígono 7 era la única ordenanza de las NNSS-99 que no establecía dimensiones de parcela mínima, delegándolo a la redacción del Estudio de Detalle.

Es decir, tanto por las indicaciones de la ficha urbanística como por las de la ordenanza subsidiaria de aplicación, resultaba necesario recurrir a un Estudio de Detalle para completar la ordenación detallada.

Por ello, la ordenación detallada no puede considerarse completa y, en su caso, solo podría entenderse que las NUM han venido a perfeccionarla. No se entiende pues, la afirmación de que no se han respetado las condiciones de la anterior normativa, y en concreto, según el cuadro aportado, en lo referente a dimensiones de la parcela mínima, cuando la indefinición existente no es más que consecuencia del incumplimiento de la obligación de haber redactado el Estudio de Detalle prescrito. Esta omisión acompaña a la de no haberse previsto las reservas de dotacionales que reglamentariamente se establecen para el suelo urbano no consolidado y respetado los límites de densidad igualmente establecidos para esta clase de suelo.

Si bien las NUM han señalado el ámbito de la UE-6 como suelo urbano consolidado, lo cierto es que, según se desprende de la propia alegación, el único documento con aprobación municipal es el Proyecto de actuación, por lo que las obras de urbanización no se han acometido y al no darse las condiciones establecidas en el Art.24.3 RUCyL, debería mantenerse la clasificación de suelo urbano no consolidado.

Respecto al número de vivienda proyectadas y su merma en cuantía de 22, teniendo en cuenta que en el polígono 7 las NNSS-99 establecían como uso principal es el de unifamiliar adosado y como compatible el aislado y que por tanto la parcela de cada vivienda debe dar frente a la vía pública por mandato legal, no se entiende como puede resultar restrictiva la fijación de un frente mínimo de parcela de 6 mt y 150 m² de superficie (el menor considerado en todos los polígonos), salvo que se estuviera contando con vivienda colectiva, con viales privados o no representados, lo que no estaría refrendado por la legislación urbanística ni el planeamiento, o se manejaran frentes de parcela de una dimensión menor, por debajo de los estándares mínimos aceptables.

En cuanto al aprovechamiento, en el polígono 7 se admitía una ocupación del 50%, que con dos plantas de altura daría una edificabilidad de 1 m²/m², mientras que las NUM otorgan una edificabilidad de 1,2 m²/m², lo que podría compensar el bajo cubierta no permitido.

Respecto al bajo cubierta, se estima posible facultar su uso, computando a efectos de edificabilidad, por imperativo legal.

En referencia a la altura máxima, los 6,5 mt se considera dimensión más que suficientes para la edificación residencial en dos alturas, unificando dimensiones con otras zonas de ordenanza. No se comprende que repercusión tiene la altura con la dificultad alegada para ejecución de sótanos para garaje, ya que estos pueden situarse bajo la rasante.

Sobre la adscripción de parte del ámbito a la ordenanza 3.2 es, efectivamente, un error, por lo que deberá corregirse.

En base a lo anterior, se informa **FAVORABLEMENTE** la posibilidad del aprovechamiento bajo cubierta y la corrección del error de adscripción de parte del ámbito a zona de ordenanza 3.2 y **DESFAVORABLEMENTE** el resto de la alegación, en los términos y con las reservas apuntadas.

ALEGACIÓN Nº 37

D. LEOPOLDO MORENO DE PORRAS-ISLA

Expone que en el Art. 5.9.1 “Ámbitos de planeamiento Asumido - PAS” no aparece relacionado el sector 20 de las NNSS-99, el cual si aparece como PAS-7 en el resto de la documentación, por lo que solicita que se incluya en dicho artículo.

INFORME

El sector 20 “Los Escobares”, todavía no ha culminado su proceso de desarrollo de forma que, según lo establecido en el Art 24.3 RUCyL, pueda considerarse suelo urbano consolidado, por lo que sigue conservando la clasificación de suelo urbanizable, si bien con ordenación detallada, asumiendo las NUM la establecida en el Plan Parcial, denominándola PAS 7. Así, su ficha se encuentra en las Pag 182 y 183 del volumen DN-NU: Normativa Urbanística.

Como se indica en el propio Art. 5.9.1, en el se relacionan los ámbitos de planeamiento asumido que han alcanzado la condición de suelo urbano consolidado, por lo que el PAS-7 no puede aparecer allí contenido, figurando no obstante la normativa del Plan Parcial como anexo a la normativa.

En base a lo anterior, se informa **DESFAVORABLEMENTE** la alegación presentada.

ALEGACIÓN Nº 38

D. LEOPOLDO MORENO DE PORRAS-ISLA

Expone que encuentra errores en los planos PI-05 y PI-06, que señalan las titularidades catastrales institucionales de las parcelas.

En concreto los sectores 12,13,15 y UE-2 figuran con titularidad del Ayuntamiento e igualmente con alguna parcela de urbana que el propietario del alegante, o recogiendo sin embargo, otras parcelas que consta son municipales.

Por lo que solicita corregir o aclarar dichos errores

INFORME

Tal y como se señala en las leyendas de los planos PI-05 y PI-06, la información en ellos recogida corresponde a las propiedades institucionales según padrón catastral de rústica urbana, no siendo las NUM instrumento capaz o válido para la rectificación de los errores de esa documentación oficial.

En base a lo anterior, se informa **DESFAVORABLEMENTE** la alegación presentada. No obstante se señala que, los citados planos tienen un carácter meramente ilustrativo, no perteneciendo al bloque normativo de las NUM, por lo que los citados errores del catastro no tienen repercusión regulatoria.

ALEGACIÓN Nº 39

D. LEOPOLDO MORENO DE PORRAS-ISLA

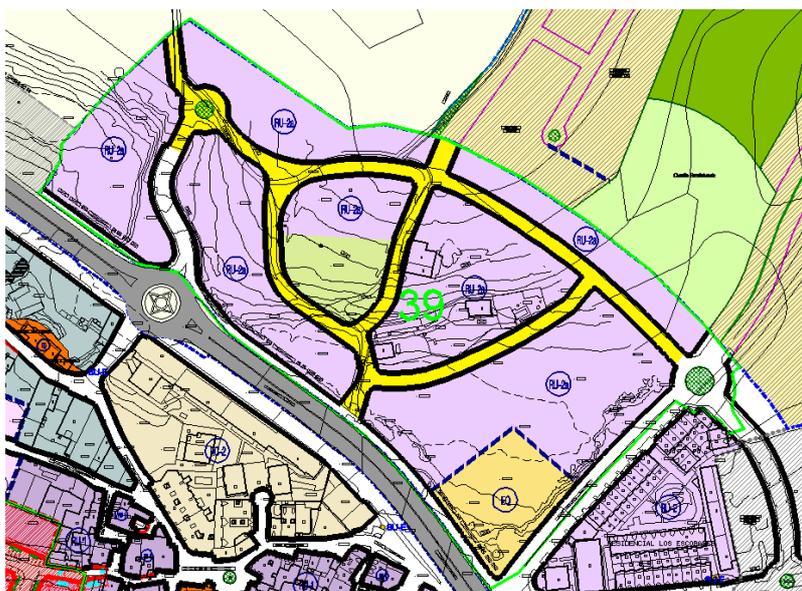
En representación de la Junta de Compensación de la UE-2 "Las Alegas" expone que:

1. Las NUM han calificado el ámbito de la UE con la zona de ordenanza RU-2ª, estableciendo las siguientes determinaciones que colisionan con lo definido en el Estudio de Detalle:
 - La dimensión de la parcela mínima, que resulta inapropiada para la ordenación establecida.
 - La asignación de superficie por unidad de vivienda (300 m2) y su incoherencia con la densidad máxima propuesta (60 viv/ha)
 - La limitación de promociones de mas de 6 viviendas iguales en hilera y frentes de fachada continuos superiores a 36 mt, lo que entiendo muy restrictivo, considerando mas adecuado limitar el tamaño de la composición mediante la ocupación en planta, sin señalar el nº de viviendas.
 - El establecimiento de 3 viviendas como agrupación mínima en hilera ya que a razón de 300 m2 por vivienda imposibilita la edificación de tres parcelas de menos de 900 m2 de superficie y en una de ellas incluso si fueran 150 m2 por vivienda, al ser su superficie menor de 450 m2.

Por otro lado se excluye la posibilidad de edificar viviendas pareadas y aisladas. Estima que por el conjunto de condiciones se reduce la densidad a 21,9 viviendas/ha lo que representa un grave conflicto a los titulares, por las transacciones realizadas.

 - La parcelación de viviendas en hilera con adjudicación de parcela mínima exclusiva, ya que posibilita la modificación individualizada con el consiguiente caos compositivo no aportando ningún beneficio urbanístico.
 - La prohibición del aprovechamiento bajo cubierta, ya que este es un elemento distintivo de la edificación en hilera no garantizándose de este modo su inexistencia y dando pie a situaciones de ilegalidad.
2. No coincide la realidad física con la ordenación reflejada en planos, en cuanto al trazado de determinados viales y la existencia de servicios urbanos
3. No se ha asignado calificación a la parcela denominada H1 en el Estudio de Detalle, situada junto a los antiguos sectores 12 y 20.

Por todo lo cual solicita que se mantenga la normativa urbanística actual, ordenanza Polígono 7, incorporando el sector como ámbito de planeamiento asumido.



INFORME

1. Sobre los aspectos señalados:

- No se entiende que la Parcela mínima señalada interfiera en las previsiones de la UE-2, cuando por su reducida dimensión superficial y de frente a vial es inferior a cualquiera de las consignadas en las NNSS-99
- La asignación de suelo por vivienda para la zona RU-2 grado “a” no es de 300 m2, sino de 150 m2, por lo que no existe incoherencia con la densidad de 60 viv/ha. En cualquier caso, este valor, heredado de la ordenanza polígono 4 A, se considera excesivo, máxime en el ámbito de un suelo urbano no consolidado, donde se debía respetar el límite de 30 viv/ha, y puede considerarse errónea su inclusión en la normativa.
- Las limitaciones sobre las agrupaciones se consideran adecuadas y tienen por objeto preservar la imagen y la calidad estética de las actuaciones de edificación y se basan en el mandato señalado en el Art. 5.3.b) 11º RUCyL:

Artículo 5 Actividad urbanística pública

...

3. En aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, la actividad urbanística pública debe orientarse en todo caso a la consecución de los siguientes objetivos generales:

...

b) Establecer una ordenación urbanística para los municipios de Castilla y León, guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca:

11º. La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y armonía del espacio urbano e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades, o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.

- Como ya se señaló, no se requiere una superficie de 900 m2 para la ejecución de 3 viviendas, sino 450 m2 equivalente a 150 m2 por cada parcela. No obstante, la condición de realizar una agrupación mínima de 3 viviendas puede suprimirse para parcelas existentes con superficie inferior a 450 m2, permitiendo la edificación pareada y aislada, según haya determinado el Estudio de Detalle, ya que en las condiciones del polígono 7, si bien se establecía como uso principal el de la vivienda unifamiliar adosado, se señalaba como uso compatible el residencial aislado. Respecto a la reducción de la densidad, teniendo en cuenta que en el polígono 7 las NNSS-99 establecían como uso principal es el de unifamiliar adosado y como compatible el aislado y que por tanto la parcela de cada vivienda debe dar frente a la vía pública por mandato legal, no se entiende como puede resultar restrictiva la fijación de un frente mínimo de parcela de 6 mt (el menor considerado en todos los polígonos) y 150 m2 de superficie, salvo que se estuviera contando con vivienda colectiva, con viales privados o no representados, lo que no estaría refrendado por el la legislación urbanística ni el planeamiento, o se manejaran frentes de parcela de una dimensión menor, por debajo de los estándares mínimos aceptables.
 - La objetada “parcelación de viviendas en hilera con adjudicación de parcela mínima exclusiva” es la definición de vivienda unifamiliar adosada, como se ha dicho, el uso principal establecido en la ordenanza del polígono 7, la de aplicación en la UE-2. No obstante se encuentran razonables los inconvenientes señalados que generaría sobre el conjunto la intervención en una de las viviendas, por ello se considera favorablemente el señalar precauciones al respecto en las condiciones estéticas.
 - La otra ordenanza en la que las NNSS-99 señalaban como uso característico el unifamiliar adosado, era el polígono 4B, y en ella estaba prohibido el aprovechamiento bajo cubierta, por lo que no se puede afirmar que dicho aprovechamiento fuera distintivo de ese uso. No obstante, no se encuentra inconveniente en autorizarlo en la zona RU-2, para unificar con otras zonas de ordenanza, computando a los efectos de edificabilidad.
2. Sobre la no coincidencia de la ordenación representada con la realidad física y lo contenido en el modificado del proyecto de urbanización, esta no se aprecia en la información recogida, por lo que se estará a la documentación que aporte el alegante, corrigiendo los errores que se pueda contrastar.
 3. Efectivamente, hay una parcela a la que por error no se ha asignado calificación, si bien esta parcela no parecía pertenecer a la UE-2 según los planos de las NNSS, error que será subsanado.

Por otro lado, en la ficha urbanística de las NNSS-1999 correspondiente a la UE-6 se establecía el Estudio de Detalle como planeamiento de desarrollo. Además, el polígono 7 que le era de aplicación, se definía como: “Suelo Urbano sujeto a Estudio de Detalle: Se califica así las zonas de Suelo Urbano que por su carácter perimetral precisan de completar algún elemento de Ordenación o que este se traslada a un planeamiento secundario”, remitiéndose al Estudio de Detalle para la concreción de algunos usos, el sistema de ordenación de las edificaciones (obligatoriamente) y la parcela mínima. Es decir, tanto por las indicaciones de la ficha urbanística como por las de la ordenanza subsidiaria de aplicación, resultaba necesario recurrir a un Estudio de Detalle para completar la ordenación detallada.

Por ello, hay que considerar si la ordenación detallada puede o no considerarse completa, y si las NUM, en su caso, han venido a perfeccionarla.

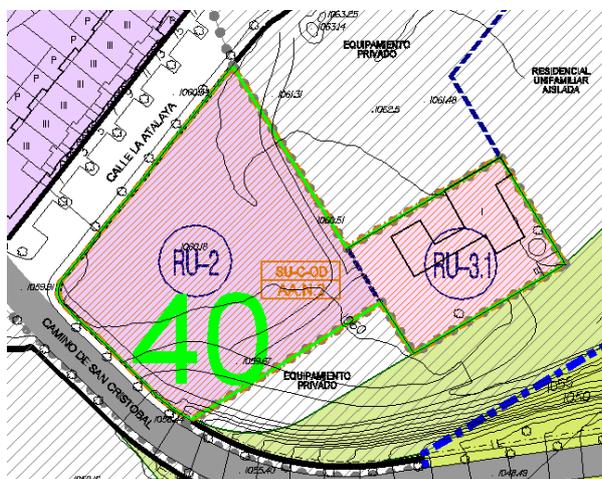
Si bien las NUM han señalado el ámbito de la UE-2 como suelo urbano consolidado, lo cierto es que, según se desprende de la propia alegación, las obras de urbanización no han culminado y al no darse las condiciones establecidas en el Art.24.3 RUCyL, debería mantenerse la clasificación de suelo urbano no consolidado.

En base a lo anterior, se informa **FAVORABLEMENTE** la posibilidad de permitir la vivienda pareada y aislada para parcelas existentes de superficie inferior a 450 m², el aprovechamiento bajo cubierta, la corrección de errores respecto el proyecto de urbanización aprobado y la falta de calificación detectada en los terrenos señalados y **DESFAVORABLEMENTE** el resto de la alegación, en los términos y con las reservas apuntadas en el informe, sin perjuicio del posible señalamiento de un ámbito de planeamiento asumido con modificaciones, en los términos del Art. 129 RUCyL.

ALEGACIÓN Nº 40

D. LEOPOLDO MORENO DE PORRAS-ISLA

Como propietario de los terrenos que señala en plano anexo a la alegación, los cuales figuraban en el polígono 4 b de las NNSS-99, expone que:



1. Se han calificado con zona de ordenanza RU-2 y RU-3.1, observándose contradicciones e incoherencias que imposibilitan dar cumplimiento a las NUM, y quedando numerosas edificaciones y parcelas fuera de ordenación.
2. Las NUM en estas dos zonas de ordenanza restringen injustificadamente los parámetros urbanísticos establecidos en el polígono 4b
3. A pesar de tratarse de dos fincas registrales independientes siempre se ha contemplado una única actuación urbanística sobre las mismas.

Por lo que solicita cambiar la parcela calificada como RU-3.1 a RU-2.

INFORME

1. Desgraciadamente, en la alegación no se concretan las contradicciones e incoherencias aludidas, por lo que no se puede hacer un análisis de las mismas para determinar en que forma impiden dar cumplimiento a las NUM. Sin embargo en referencia al estado de fuera de ordenación en el que se quedan numerosos inmuebles, es de señalar que, según lo establecido en los Art.98 y 127 RUCyL,

mientras las NUM no señalen expresamente el carácter de fuera de ordenación de los usos del suelo, construcciones e instalaciones, por su disconformidad con sus determinaciones, estas tendrán únicamente la consideración de disconformes con el planeamiento.

2. La zona RU-2 es la heredera del antiguo polígono 4B, mientras que la RU-3.1 lo es del 2 y 2A, por lo que las condiciones de esta no tiene porque coincidir con las del citado 4B. En la zona RU-2 se mantiene la misma superficie y dimensiones de la parcela mínima, ocupación, edificabilidad, retranqueos en casi su totalidad, aprovechamiento bajo cubierta y pendiente de la misma, uso y tipología principal. Incluso se ha mantenido la misma densidad, aunque como se explica más adelante, por equivocación. Por tanto, no se encuentra en absoluto justificada la afirmación de que en la zona RU-2 se hayan restringido injustificadamente los parámetros urbanísticos.

En otros casos, puede entenderse que las determinaciones se han perfeccionado:

- La altura se ha ajustado a dos plantas y 6,5 mt, ya que las tres alturas establecidas en común para el polígono 4, 4A y 4B eran más propias, en su caso, del 4 y 4A, en los que se daba la compatibilidad comercial y la vivienda colectiva.
 - La definición de parcela mínima se ha matizado en consonancia con el uso principal: vivienda unifamiliar y la exigencia legal de que la misma tenga acceso directo a vía pública con servicios. Igualmente se han precisando las compatibilidades del uso residencial de forma que, por un lado, se pueda dar solución a la ocupación de parcelas extensas actualmente existentes, permitiendo mancomunar espacios, y por otro, se evite la proliferación de soluciones abusivas que en numerosas ocasiones han elevado la intensidad edificatoria muy por encima de lo deseable en un núcleo urbano en el que, dado su origen rural, persisten importantes carencias dotacionales que impiden dar una adecuado servicio a ese especulativo incremento de población. Por ello, se entiende que la densidad de 60 viv/ha (la cual duplica la máxima permitida para ámbitos de desarrollo con reservas para equipamientos), resulta excesiva y deben corregirse las desviaciones de aquellas iniciativas que, distorsionando la legislación urbanística, realizan mediante actuaciones aisladas lo que debería acometerse como actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado, con previsión de reservas dotacionales.
3. Se desconoce en que contexto se ha contemplado siempre una única actuación urbanística, dado que según se afirma se trata de dos fincas catastral y registralmente independientes y una de ellas carece de acceso a la vía pública, por lo que la legislación urbanística no permite considerarla solar.

Por ello, en las NUM se delimitó una Unidad de Normalización de fincas que facultara para la remodelación de los límites parcelarios y dotar de acceso a la parcela aislada, estableciendo una calificación urbanística acorde con el entorno:

- RU-3.1 para la parcela que colinda con el antiguo sector 12 en el que el plan parcial ha establecido para los terrenos adyacentes la tipología de vivienda unifamiliar aislada.
- RU-2 para la parcela que da frente a las calles Atalaya, al otro lado de la cual existe un conjunto de viviendas unifamiliares en hilera y C° de San Cristobal.

En función de lo expuesto, cabe estimar el cambio de calificación solicitado, en cuyo caso ha de tenerse en consideración las condiciones de segregación y tipología establecidas para la zona RU-2.

Igualmente posible sería mantener la diferencia de calificación establecida y la reconfiguración parcelaria señalada o incluso delimitar un sector de suelo urbano no consolidado que englobara a las dos parcelas y generara un viario interior público con salida a la C/ Atalaya.

En cuanto a la creación de una ordenanza específica para el polígono 4B, esto ya se ha realizado con la actual RU-2

En base a lo anterior, se informa **FAVORABLEMENTE** el cambio de zona de ordenanza solicitado y **DESFAVORABLEMENTE** el resto de la alegación.

ALEGACIÓN Nº 41

D. LEOPOLDO MORENO DE PORRAS-ISLA

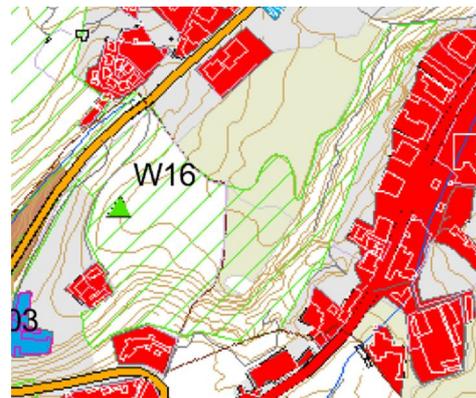
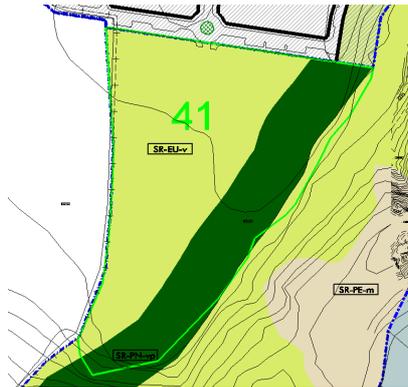
Como propietario de varios terrenos ubicados en el sector 15 de las NNSS-99, expone que:

- Dicho sector ha sido clasificado mayoritariamente como suelo rústico de entorno urbano, subcategoría vistas.
- Se deduce que ello es debido a la protección de vistas establecida por las DOTSE, la cual tiene un grado de aplicación básico, correspondiendo a las administraciones competentes establecer y aplicar

las medidas concretas para la consecución del fin que es vinculante. Entendiendo por tanto que compete al Ayuntamiento dicha tarea.

- Dado que la escala 1:25.000 de los planos de las DOTSE no es la adecuada para establecer detalladamente las protecciones, propone realizar un estudio más detallado para determinar si la protección establecida por aquellas es acorde con la realidad física de los terrenos.
- Las DOTSE permiten en su Art. 6.5 clasificar como urbanizables los paisajes valiosos contiguos a los núcleos urbanos y en la ordenación detallada se podrían establecer mecanismos que permitieran compaginar con la protección de vistas

Por lo que solicita clasificar el antiguo sector 15 como suelo urbanizable



INFORME

Efectivamente, como se explica en la Memoria Vinculante, el sector 15 ha sido desclasificado en virtud de la protección de vistas que han establecido las DOTSE

El Art. 46 de las DOTSE dice:

Artículo 46.– Protección de vistas de interés (B).

*1.– Estas Directrices protegen como Paisaje Valioso el ámbito de protección de vistas de la ciudad vieja de Segovia, zona en la que **se prohíben** las transformaciones de uso que alteren la situación actual, **tales como implantación de edificaciones o cualquier clase de construcción, incluidos vallados, paneles publicitarios y antenas, debiendo promoverse el mantenimiento del uso agrario** y evitarse en lo posible que sea atravesado por infraestructuras lineales, salvo que éstas incorporen eficaces medidas de adecuación paisajística para paliar su impacto visual. El planeamiento urbanístico debe clasificar esta zona como suelo rústico de protección de entorno urbano o suelo rústico con protección cultural.*

Queda pues fuera de duda que las DOTSE establecen una limitación total al cualquier uso constructivo, imponiendo al planeamiento su clasificación como suelo rústico de entorno urbano o de protección cultural, por lo que, aun cuando su grado de aplicación sea básico, quedan pocas dudas sobre la única forma de conseguir el fin pretendido.

En cuanto a la Administración competente, se hace notar que la aprobación definitiva del planeamiento general no compete al Ayuntamiento, sino a la Comunidad Autónoma.

Por otro lado, si bien el plano de las DOTSE sobre el que se establecen las protecciones, no tiene una escala apropiada para entrar en el detalle de las protecciones, no es menos cierto que la representación parece señalar, mal allá de toda duda, la protección de vistas sobre el ámbito del sector 15, mas aún teniendo en cuenta que se extiende de manera deliberada sobre la masa gris que representa el suelo urbanizable, como se puede comprobar en el croquis que se adjunta.

En base a lo anterior se informa **DESFAVORABLEMENTE** la alegación presentada, por imperativo de las DOTSE, sin perjuicio de las modificaciones que sobre dicho instrumento de ordenación del territorio se pudieran producir y que permitieran la clasificación del ámbito del sector 15 como urbanizable.

En representación de la mercantil HVB INMOBILIEN VERWALTUNGS GMBH&CO. MADRID 1KG SUCURSAL EN ESPAÑA (HVB), propietaria de dos fincas de superficies 4.981 m² y 796 m² respectivamente, ubicadas en el ámbito del sector de suelo urbano no consolidado ED-5 establecido por las NUM expone que:

- Dichas fincas ostentan la clasificación de suelo urbano consolidado por las vigentes NNSS-99, dentro de la ordenanza polígono 5 y sobre ellas se otorgaron licencias para la construcción de unas naves destinadas una a supermercado ("PLUS") y otra a carnicería (RECAR), las cuales resultarían incompatibles con la nueva ordenación propuesta.
- El uso principal del nuevo sector es el residencial, sustancialmente diferente del actual. En la Memoria Vinculante se omite la existencia de la carnicería RECAR al igual que en la documentación gráfica en la que no se dibuja tampoco la nave del supermercado PLUS
- El trazado de los viales previstos implican la demolición total de la carnicería, circunstancia que no se menciona en las NUM. Sin embargo se establece una franja de usos terciarios en la ubicación en la que se encuentra dicho comercio. De ello se colige la irracionalidad de la reserva para la vía de servicio y el vial interior.
- La única razón para la consideración de las fincas como suelo urbano no consolidado es el cambio de uso del sector y no la existencia de alguna patología urbana, siendo la propuesta arbitraria y contraria a Derecho.
- La Memoria Vinculante no contiene ninguna justificación que fundamente la profunda transformación que se produce en la ordenación de las fincas, lo que determina la arbitrariedad del cambio de clasificación y calificación que se propone. Por consiguiente la ordenación más racional es la consolidación de las naves mediante la incorporación de las fincas al suelo urbano consolidado con ordenanza T2.

1. LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS FINCAS CARECE DE RACIONALIDAD Y VULNERA EL PRINCIPIO DE INTERDICCIÓN DE LA ARBITRARIEDAD

- Considerando que el colindante sector 11 de las NNSS-99 ha fracasado en su desarrollo no se puede sostener que exista demanda residencial que justifique el cambio de uso de los terrenos y la delimitación de un sector de suelo urbano no consolidado, cuando, por otro lado en la Memoria Informativa se reconoce que la dotación de viviendas es mas que suficiente.
- En coherencia con el buscado desarrollo del potencial de la N 110 como eje de actividades económicas, la estrategia razonable sería el reforzamiento de los usos comerciales modernos implantados en la misma, como es el caso de las naves objeto de la alegación. Sin embargo las NUM prevén una enorme reserva de suelo residencial que quintuplica la población actual, lo que en absoluto justifica la desclasificación de las fincas y la demolición de las naves para destinarlas a la construcción de viviendas unifamiliares.
- Al no haberse justificado en la Memoria Vinculante, la propuesta de ordenación es errónea, arbitraria y contraria a los objetivos asumidos por el planificador, por lo que procede su modificación en el sentido de excluir las fincas de cualquier tipo de actuación residencial.
- No se justifica en la Memoria Vinculante la conveniencia de prescindir de los usos terciarios como los implantados en las fincas, y no otras alternativas. Los usos comerciales se conciben en la legislación como equipamientos y como tal la reducción del mismo ha de estar justificada.
- El vial de conexión con el PAS-1 es arbitrario y no se justifica en la Memoria Vinculante cuando se establece como determinación de Ordenación General y las consecuencias sobre la nave de la carnicería son gravísimas pues significa su demolición. Esto choca totalmente con la jurisprudencia que anula las determinaciones con tan severas consecuencias sin la suficiente motivación

2. LA ORDENACIÓN DE LAS FINCAS VULNERA EL PRINCIPIO DE IGUALDAD

- El uso terciario de la ordenanza 2ª se interrumpe sin justificación con el sector de uso residencial, obligando a la demolición de la carnicería y dejando al supermercado PLUS fuera de ordenación, además de tener que soportar las obligaciones propias del SU-NC.
- La exclusión de las fincas de la ordenanza T2a resulta incomprensible con la argumentación de la Memoria Vinculante sobre la confirmación de la N-110 como eje de actividades económicas, sin que se pronuncie al respecto en dicha Memoria.
- Esta exclusión constituye la excepción sobre el polígono 5 de las NNSS y el diferente tratamiento

constituye una clara vulneración del principio de igualdad, poniendo de manifiesto un trato de discriminatorio que implica un ejercicio arbitrario de la potestad de calificación del suelo

- Se equiparan las naves a la fábrica de piensos y la de muebles, cuando aquellas son compatibles con el uso comercial
- Ya que la ficha contempla el uso comercial en franja paralela a la 110, ¿no sería más razonable mantener las naves? Si es así, no hay justificación para su inclusión en el sector. Por ello sostienen que se deben excluir las naves del sector y calificarlas como T2a
- Dada la errónea delimitación del sector, se oponen a soportar las cargas derivadas del SU-NC.

3. LA ORDENACIÓN DE LAS FINCAS VULNERA EL PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD

- El *ius variandi* no es ajeno al principio de proporcionalidad, que determina que si la ordenación urbanística supone un coste excesivo para los particulares en relación con el interés público procede la anulación de esa determinación.
- El trazado de los viales es el más perjudicial entre todas las alternativas posibles para la nave de Carnicerías RECAR, cuando si existe otras alternativas posibles se debe optar por la menos gravosa y nada impide un viario alternativo.

4. LA INCLUSIÓN DE LAS FINCAS EN EL SECTOR AFECTA A LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO DEL ÁMBITO

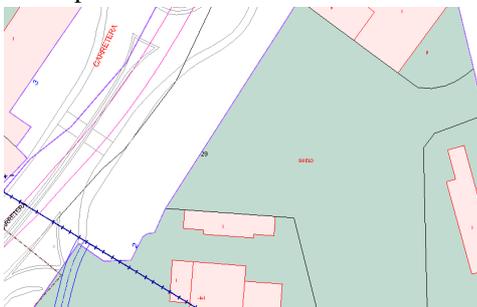
- Aunque se trate de una cuestión más propia de la gestión urbanística, el principio de equidistribución debe presidir las actuaciones urbanísticas desde la aprobación del planeamiento.
- La demolición de las fábricas podría encontrarse justificada por incompatible con el uso residencial, pero en el caso de las naves, su actividad comercial resulta inocua y compatible con dicho uso. A pesar de eso las NUM arbitrariamente prevén la demolición de las naves.
- Existe otro motivo para la exclusión de las naves del sector y es la indemnización que habría que satisfacer. Valoradas según coste de reposición corregido por su antigüedad, podría superar los cuatro millones de euros, dado que su construcción es muy reciente. Este elevado importe compromete la viabilidad económica del sector. Además habría que considerar las indemnizaciones a las arrendatarias.

Por todo lo cual solicita se excluyan las parcelas propiedad de la alegante del sector de suelo urbano no consolidado UE-5

INFORME

1. Sobre la alegación presentada cabe realizar las siguientes puntualizaciones:

- La reciente construcción de la nave destinada a carnicería ha motivado que no aparezca reflejada en la cartografía de base de las NUM, ya que no existía cuando esta se elaboró ni cuando se iniciaron los trabajos de redacción del planeamiento. Máxime teniendo en cuenta que de la información gráfica catastral se desprende que el emplazamiento de esta nave es vía pública. En este sentido en ninguna parte de la alegación se concretan los límites de las fincas ni gráficamente ni con texto descriptivo.



- Sin embargo, la nave destinada a supermercado PLUS, si aparece representada gráficamente en contra de lo afirmado.
- El trazado del, denominado en la alegación, “vial de conexión con el PAS-1”, no es una determinación de ordenación general. La correcta lectura de la ficha del sector ED-5 informa que lo prescrito es establecer conexiones “con el vial de penetración del PAS-1”, es decir con el vial perteneciente al PAS-1 que penetra en el mismo. Por tanto, no debe causar sorpresa que la Memoria Vinculante “guarde silencio” ya que las “consecuencias gravísimas” de su ejecución no son

inevitables.

- La vía de servicio, que si esta prescrita, esta plenamente justificada dado que esta existe a lo largo de todo el recorrido de la N-110 por el núcleo urbano, excepto en este tramo y resulta necesaria para que la actividad local no interfiera en la circulación de la carretera. No obstante, la ejecución de esta vía puede no resultar incompatible con el mantenimiento de la actividad, por lo que la demolición de la nave de la carnicería RECAR, igualmente en contra de lo afirmado, no es obligada.
 - El uso del sector no interrumpe la continuidad de usos terciarios de la N-110, ya que, como en la propia alegación se reconoce, en el mismo se establece la obligación de ubicar en contacto con dicha carretera precisamente una franja de al menos 90 mt de usos terciarios. El hecho de que el uso predominante en el sector sea el residencial no impide que el 49% del aprovechamiento del mismo sea destinado a usos terciarios. Sorprende, por tanto, la tendenciosa y repetida afirmación hecha en la alegación de que se demuelen las naves y se cambia el uso de las fincas para destinarlas a la construcción de viviendas
 - En este sentido la distribución de usos planteada en el sector pretende resolver la necesaria transición entre el uso terciario y el residencial unifamiliar, ambos hechos que responden a la realidad existente. No se puede invocar el “fracaso” del sector PAS-1, debido a problemas circunstanciales de gestión interna del mismo, como demostrativo de la inexistencia de demanda residencial, cuando se puede constatar el “éxito” de otras iniciativas residenciales y el espectacular aumento de la población en el municipio, prolongación natural de la ciudad de Segovia. Por ello se puede entender plenamente justificada la transformación propuesta para el sector, ya que no obedece al deseo de incrementar el parque de viviendas existente (el número de las mismas previstas en el sector es irrelevante en el conjunto), sino a la necesidad de resolver la degradación ambiental existente y la transición de usos mencionada.
 - Efectivamente, uno de los objetivos de las NUM es la recuperación de espacios urbanos degradados, como es el caso, debido a la existencia de instalaciones industriales surgidas hace años. La evolución del núcleo urbano a lo largo del tiempo ha provocado la paulatina aproximación de los usos residenciales mientras que aquellas han ido envejeciendo, desembocando en una clara incompatibilidad de estas edificaciones industriales con el entorno que lo rodea, tanto por la escala de las construcciones como por su uso. Por ello resulta necesario plantear operaciones de reforma interior que posibiliten la recuperación ambiental de esta área y su efectiva incorporación en la trama urbana como una pieza digna.
 - Siendo las actuales instalaciones industriales incompatibles con el uso previsto, viene obligada su condición de fuera de ordenación, calificación que no se ha señalado para las naves de uso comercial objeto de la alegación. Siendo en consecuencia incierta esta afirmación.
3. En cuanto a las alegaciones realizadas, las NUM, como se ha señalado y se indica en la ficha del sector, no solo consideran compatible el uso comercial en la ubicación de las naves objeto de la alegación, sino también obligatorio, por lo que, sin entrar a valorar el resto de los motivos alegados, se encuentra procedente informar **FAVORABLEMENTE** la exclusión de las naves con uso comercial RECAR y PLUS del sector de suelo urbano no consolidado ED-5, y su clasificación como suelo urbano consolidado sometido a la ordenanza T2, por entender que para la consecución de los objetivos establecidos es posible tal exclusión y sin perjuicio del posible mantenimiento dentro del sector de la parte de las fincas que sea necesaria para la resolución de la ordenación global del mismo.

4º.- RUEGOS Y PREGUNTAS.- En este punto del orden del día, se producen las siguientes intervenciones:

- de Don José Carlos Galache Diez:

- a) Ruega que se proceda a la adecuación del cableado eléctrico situado detrás de la Iglesia.
- b) Interesa que se proceda a la limpieza de la curva del Camino de San Cristóbal, que se encuentra en estado peligroso para la circulación.
- c) Pregunta al Sr. Alcalde, si se ha prohibido a los niños jugar en la Plaza La Costana con balones y usar bicicletas. Por el Sr. Alcalde, se contesta que lo único que se ha manifestado, en conversación informal, es que tan pronto se disponga de las instalaciones de ocio y deportivas en construcción, habrá que regular el uso de la plaza de La Costana, en cuanto a las actividades que se puedan o no realizar y la instalación de terrazas.

d) Pregunta, si se ha hecho algo nuevo en relación con la retirada de la chimenea del edificio, sito en Plaza La Costanilla. Por el Sr. Alcalde, se contesta que no se ha realizado ninguna nueva actuación en este asunto.

e) Pregunta si se ha enviado el escrito a la Unidad de Carreteras del ST de Fomento, sobre la situación del entronque de la vía de servicio con la rotonda de la Crta. de Valladolid, existente junto a la gasolinera. Por el Sr. Alcalde, se contesta que no.

f) Ruega que por la Alcaldía, se dicte un bando sobre las obligaciones que tienen los propietarios de perros, cuando los sacan a zonas públicas.

- de Doña Teresa Arranz Olmos:

a) Pregunta si se va a instalar un circuito biosaludable en El Sotillo. Por el Concejal, Don José Luis Mosácula, se contesta que, por el momento, el Ayuntamiento no contempla dicha instalación, si bien en el Sector 11, se ha pedido a la Junta de Compensación, que se destine parte de lo destinado a las instalaciones de parque infantil a un circuito biosaludable.

Por la Sr^a Arranz Olmos, se propone que se adquieran aparatos de mayor calidad a la existente, tipo a los instalados en la alameda de La Fuencisla, en Segovia.

Y sin más asuntos que tratar, por la Presidencia se dio por finalizado el acto, siendo las veinte horas y treinta minutos, de lo que yo, el Secretario, certifico.

VºBº
EL ALCALDE