

Valladolid, enero de 2017

Asunto: EXPTE. : 1/16
TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
MUNICIPALES DE ZARATÁN (VALLADOLID)

D. José Ignacio Izquierdo Galerón, como director del equipo redactor de TAG 21 ARQUITECTOS S.L.P., en relación al informe de fecha 18 de noviembre de 2016 sobre el asunto de referencia en el que se solicitaba por parte del Servicio de Urbanismo determinadas cuestiones que debían ser completadas, se presenta documento en el que han sido subsanadas y se procede a desarrollar cada una de ellas a continuación:

- En relación con el modelo territorial se estima que la justificación aportada sigue siendo insuficiente y mantiene argumentos que no tienen que ver con el análisis de las demandas de suelo, como por ejemplo, los que se sustentan en posibles derechos indemnizatorios.

Se ha redactado una nueva justificación del modelo territorial propuesto, aportando un estudio más detallado de las necesidades de vivienda y suelo del Municipio de Zaratán. (Esta justificación se ha incluido en el **TÍTULO 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LAS NORMAS. ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE SUELO.** (correspondiente a las pág. 7 y siguientes de la Memoria Vinculante).

- Sigue sin quedar adecuadamente reflejada en los planos de ordenación a escala 1/1000 y 1/2000 la clasificación del suelo en la zona sur del núcleo, puesto que no parecen haberse corregido en su totalidad las zonas de servidumbre de los arroyos, parte de las cuales siguen incluidas en ámbitos de Suelo Urbano y sectores de Suelo Urbanizable.

Se ha corregido la delimitación de la zona de servidumbre del Arroyo Madre correspondiente a la banda de 5m en la totalidad de los sectores al sur del núcleo, siendo esta franja clasificada como Suelo Rústico de Protección Natural, de forma que no quede incluida en ámbitos de Suelo Urbano o Sectores de Suelo Urbanizable.

- Deberían incluirse los resultados del estudio hidrológico del sector 15 entre la documentación de las NUM, así como la justificación de la extrapolación de los mismos a los sectores citados en el informe de la CHD.

Se ha incluido el estudio hidrológico del sector 15, en la documentación de las NUM. En cuanto a la extrapolación de los resultados al resto de sectores ver punto siguiente.

El estudio hidrológico del sector 15 se incluye como ANEXO X, dentro del apartado 8.ANEXOS del documento (documentación escrita y digital aportada)

- Además de la vía de intenso desagüe dibujada en los planos, deberían reflejarse también las zonas de inundación con periodos de retorno de 100 y 500 años a efectos de justificar el cumplimiento de los apartados a) y b) del artículo 36 quáter de la LUCyL, o establecer, en su caso, la clasificación de los terrenos afectados como suelo rústico o sistema general de espacios libres o protegidos conforme a lo dispuesto en el apartado c).

Se ha consultado este punto con la Confederación Hidrográfica del Duero (CHD), dado que en la página web <http://sig.magrama.es/snczi>, donde la CHD recoge todas las zonas de inundación con periodos de retorno de 100 y 500 años, en el término municipal de Zaratán no aparecen reflejadas estas áreas.

Según la CHD, en informe favorable emitido sobre este documento de las Normas Urbanísticas de Zaratán respecto a los sectores afectados por su colindancia con el Arroyo Madre, se consideró oportuno indicar en sus respectivas fichas que "Los instrumentos de ordenación detallada que se desarrollen para estos sectores tendrán que ajustarse a las determinaciones del estudio hidrológico aprobado para el S - 15 de estas normas". Por tanto, **en el momento en el que se desarrollen estos sectores, se deberán extrapolar los datos del S.15 en el instrumento de planeamiento que ejecute la ordenación detallada de los mismos, siendo necesario informe favorable de la CHD para la aprobación de dicho instrumento de ordenación detallada.**

Por tanto, si que se ha realizado una extrapolación de la vía de intenso desagüe (aportada junto al estudio hidrológico del sector 15, **ANEXO X, dentro del apartado 8.ANEXOS del documento**), pero según informe de la CHD, los sectores afectados por su colindancia con el Arroyo Madre deberán realizar la respectiva extrapolación de las zonas de inundación con periodos de retorno de 100 y 500 años en el oportuno instrumento de ordenación detallada del Sector que estará sujeto a el correspondiente informe favorable de la CHD.

En relación a la justificación del art. 36 quáter de la LUCyL, **la clasificación de los terrenos afectados por avenidas con periodos de retorno de 100 y 500 años, pueden ser clasificados como suelo urbano y urbanizable cuando tuvieran anteriormente dicha clasificación,** que es el caso en el que nos encontramos.

Artículo 36 quáter. Consideración de los riesgos.

Para establecer sus determinaciones, el planeamiento tendrá en cuenta los riesgos naturales y tecnológicos detectados en su ámbito de aplicación, de conformidad con las áreas delimitadas a tal efecto por la administración competente para la protección de cada riesgo. En particular, en los terrenos afectados por riesgos de inundación se aplicarán las siguientes normas:

a) Los terrenos afectados por avenidas con períodos de retorno de 100 años solo podrán ser clasificadas como suelo urbano o urbanizable cuando tuvieran anteriormente dicha clasificación, y quedando sometidos a las restricciones especiales que se determinen reglamentariamente.

b) Los terrenos afectados por avenidas con períodos de retorno de 500 años podrán ser clasificados como suelo urbano o urbanizable cuando tuvieran anteriormente dicha clasificación, o si no la tuvieran, cuando se adopten restricciones especiales conforme a las reglas que se determinen reglamentariamente.

c) En otro caso los terrenos se clasificarán como suelo rústico, sistema general de espacios libres o sistema general de espacios protegidos, y las construcciones e instalaciones con ocupación humana permanente se declararán expresamente fuera de ordenación, excepto las dedicadas a la piscicultura y su industria de transformación.

- Debería revisarse la distancia mínima de las edificaciones al cementerio dibujada en los planos y reflejarse en su totalidad.

Se ha corregido la distancia mínima de las edificaciones al cementerio en los planos, (en la documentación escrita estaba correcta) de forma que esta distancia sea de 50 m, en cumplimiento de la nueva redacción del Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la Policía Sanitaria Mortuoria en la Comunidad de Castilla y León que establece las siguientes distancias en función de la población del municipio:

*“Las edificaciones de cualquier tipo, así como las reconstrucciones o ampliaciones de edificaciones existentes, deben respetar las siguientes distancias a los cementerios: a) 100 metros en núcleos con población igual o superior a 20.000 habitantes. **b) 50 metros en núcleos con población igual o superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000.** c) 15 metros en núcleos con población inferior a 5.000 habitantes.”*

Todos los terrenos de esta banda (50m) que no tuviesen la condición de suelo urbano o urbanizable no podrán ser clasificados como tal, por lo que se crea una zona de suelo rústico en la que solo podrán autorizarse edificaciones destinadas a usos funerarios.

Aclarar que en relación a la **distancia del colegio al cementerio**, en abril de 2009, se aprobó para el colegio el oportuno expediente de autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico considerado esta edificación dotacional de interés público, y en el que *“se rebajaba la banda de afección de la normativa de policía mortuoria, tras conversaciones mantenidas entre técnicos del Ayuntamiento y de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, llegando al acuerdo de permitir que esa banda de afección sea solo de 25 m. permitiendo en los 75m. restantes el uso de espacio libre y zonas deportivas, usos necesarios dentro del centro educativo”*.

- *Falta incorporar las determinaciones de ordenación detallada que se asuman en la documentación de las NUM.*

Artículo 129 RUCyL: Determinaciones sobre el planeamiento previo

1. Para los ámbitos sobre los que haya sido aprobado con anterioridad un instrumento de planeamiento de desarrollo, las Normas Urbanísticas Municipales deben también establecer las determinaciones de ordenación general, optando entre:

- a) Mantener en vigor el instrumento como “planeamiento asumido”, limitándose a señalar las determinaciones del mismo a las que otorgue carácter de ordenación general, en su caso.**
- b) Derogar dicho instrumento, estableciendo determinaciones de ordenación general nuevas y vinculantes para los ulteriores instrumentos de planeamiento de desarrollo.*
- c) Combinar ambas posibilidades, manteniendo parcialmente en vigor dicho instrumento como “planeamiento parcialmente asumido”, debiendo en tal caso señalar con claridad las determinaciones del mismo que se derogan.*

Por tanto, para los **sectores de Suelo Urbanizable en Tramitación** (S-04, S-06, S-12 y S-15) y Sector de **Suelo Urbanizable en Ejecución** (S-09), **se ha incluido gráficamente la ordenación de los instrumentos de planeamiento aprobados en los planos** y en cumplimiento del artículo 129 del RUCyL, **se han establecido en sus respectivas fichas las determinaciones de Ordenación General, (dado que estos sectores no forman parte del suelo urbano consolidado, ya que su urbanización aún no ha sido ejecutada ni recibida por el Ayuntamiento).** Las determinaciones de Ordenación General se establecen en cumplimiento del art. 122 del RUCyL, siendo las siguientes:

- a) Uso predominante, y en su caso usos compatibles y prohibidos.*
- b) Plazo para establecer la ordenación detallada.*
- c) Edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector.*
- d) Sólo para los sectores con uso predominante residencial, densidades máxima y mínima de población, o números máximo y mínimo de viviendas edificables por hectárea, que deben situarse entre 10 y 30 viviendas por hectárea.*
- e) Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública, con un mínimo del 30 por ciento y un máximo del 80 por ciento.*

2. Cuando por la ejecución de un instrumento de planeamiento de desarrollo los terrenos hayan alcanzado la condición de suelo urbano consolidado, las Normas deben establecer determinaciones de ordenación general y de ordenación detallada, sustituyendo íntegramente al planeamiento antes vigente. A tal efecto,

una vez señaladas las determinaciones de ordenación general conforme al apartado anterior, las Normas deben optar entre:

- a) **Asumir las determinaciones de ordenación detallada del instrumento de planeamiento de desarrollo, debiendo en tal caso incorporarlas en su documentación.**
- b) Establecer determinaciones de ordenación detallada totalmente nuevas.
- c) Combinar ambas posibilidades.

En cuando a las Áreas de Planeamiento Incorporado (**A.P.I.S**) que ya han pasado a la **condición de suelo urbano**, definidas también en el **Artículo 2.3. de la Normativa**, se ha incluido un nuevo capítulo en la Normativa, en cumplimiento del art. 129 del RUCyL.

ART. 7.11.- DETERMINACIONES SOBRE EL PLANEAMIENTO PREVIO.

*En cumplimiento del artículo 129 del RUCyL, para los sectores sobre los que ha sido aprobado con anterioridad un instrumento de planeamiento de desarrollo y que ya han alcanzado la condición de suelo urbano consolidado, las Normas establecen las determinaciones de ordenación general y detallada, y a tal efecto se señalan las determinaciones de ordenación general y se asumen las determinaciones de ordenación detallada del instrumento de planeamiento de desarrollo, **incorporándolas como anexo a este documento normativo.***

*Estos sectores se corresponden con los **APIS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 y 09.***

Por tanto, **para los sectores que se corresponden con estos 9 A.P.I.S**, que ya han alcanzado la condición de suelo urbano consolidado, se han establecido sus **determinaciones de ordenación general en los planos y en sus respectivas fichas**, y en cuando a las determinaciones de ordenación detallada, se ha optado por la elaboración de un **ANEXO NORMATIVO** en el que recogen todos los parámetros de ordenación detallada para estos sectores.

Las determinaciones de ordenación detallada de los 9 A.P.I.S. se incluyen dentro del punto 3.NORMATIVA ANEXO NORMATIVO. (de la documentación escrita y digital aportada)

Y por todo lo expuesto

SOLICITA:

Su revisión y tramitación correspondiente para proceder con la continuidad del expediente.

Fdo.: José Ignacio Izquierdo Galerón