

Valladolid, 26 enero de 2017

Asunto: PROPUESTA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO RELATIVA A LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ZARATÁN (VALLADOLID) DE 23 DE ENERO DE 2017.

D. José Ignacio Izquierdo Galerón, como director del equipo redactor de TAG 21 ARQUITECTOS S.L.P., en relación al informe de fecha 23 de enero de 2017 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. Aunque se incluyen más datos demográficos, no se realiza una proyección basada en cifras concretas que avalen la estimación de que Zaratán puede alcanzar los 15.000 habitantes en 10 años (página 25 de la Memoria Vinculante). Por otra parte, dicha estimación sería incoherente con la capacidad residencial total prevista en las propias NUM (10.341 habitantes) en un horizonte temporal de quince a veinte años.

Se han eliminado las referencias a la estimación de 15.000 habitantes que procedía de un documento de la JCyL redactado en los años de gran crecimiento demográfico, **y se ha partido del dato extrapolado de la curva de evolución demográfica, el cual indica que el crecimiento de Zaratán es aproximadamente de 200 habitantes al año, y por tanto en un horizonte temporal de quince años la población se incrementaría en 3.000 habitantes.**

Se ha decidido por tanto, **eliminar los sectores 16 y 23 de Suelo Urbanizable residencial (colindantes con el Arroyo Madre)**, para ajustarse a la demanda de vivienda prevista según los nuevos criterios antes explicados. **En consecuencia la reserva de nuevas viviendas en el Municipio de Zaratán es de 982 viviendas en Suelo Urbanizable y 239 en Suelo Urbano No Consolidado.**

Por tanto, se han reenumerado los sectores de suelo urbanizable y recalculado el número de viviendas, así como la demanda de suelo y la adaptación de la totalidad del documento a estas modificaciones y redactándose de nuevo la justificación urbanística.

(Esta justificación se ha incluido en el **TITULO 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LAS NORMAS. ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE SUELO.** (correspondiente a las pág. 8 y siguientes de la Memoria Vinculante).

- Aunque se ha incluido el estudio hidrológico del Sector 15 como Anexo X, en las conclusiones del informe de la CHD se establece que "se deberán extrapolar y trasladar a los planos de ordenación y a las fichas de los sectores 16 y 23 los resultados del estudio hidrológico del Sector 15" por lo que falta justificar la extrapolación de dichos resultado al resto de sectores colindantes con el Arroyo Madre.

Se han eliminado los Sectores 16 y 23 colindantes con el Arroyo Madre, por lo que ese terreno pasa a clasificarse como suelo rústico. Por tanto, el único sector de Suelo Urbanizable afectado por el Arroyo Madre es el S-15 que actualmente se encuentra en tramitación y del que se aporta su estudio hidrológico en el Anexo X.

En consecuencia, **ya no existen sectores de suelo urbanizable colindantes con el Arroyo Madre en los que haya que extrapolar los datos del sector 15.**

- Además de la vía de intenso desagüe del Arroyo Madre dibujada en los planos, deberían reflejarse también las zonas de inundación con periodos de retorno de 100 y 500 años en los sectores de suelo urbanizable afectados que no tuvieran anteriormente esa clasificación, a efectos de justificar el cumplimiento de los apartados a) y b) del artículo 36 quater de la LUCyL. La zona de inundación con periodo de retorno de 100 años afecta en todo caso a las determinaciones de ordenación general, por lo que no procede determinarla con el instrumento que establezca la ordenación detallada. Aunque en el documento de contestación se argumenta que los sectores de suelo urbanizable ya tenían dicha clasificación anteriormente, no se ha tenido en cuenta que los previstos en la Revisión de 2007 fueron anulados mediante sentencia.

Se han eliminado los Sectores 16 y 23 colindantes con el Arroyo Madre, por lo que ese terreno pasa a clasificarse como suelo rústico. Por tanto, el único sector de Suelo Urbanizable afectado por el Arroyo Madre es el S-15 que actualmente se encuentra en tramitación y del que se aporta su estudio hidrológico en el Anexo X.

En relación al **artículo 36 quater de la LUCyL**, estos terrenos (antiguo s-16 y 23) se integran dentro del **apartado c)** ya que su nueva clasificación según este nuevo documento presentado es de **Suelo Rústico**.

Y por todo lo expuesto

SOLICITA:

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

Fdo.: José Ignacio Izquierdo Galerón