

**Valladolid, diciembre de 2015**

**Asunto:** Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, en aplicación del art. 153.1.b.2 del Reglamento de Urbanismo.

D. José Ignacio Izquierdo Galerón director del equipo redactor de TAG 21 ARQUITECTOS S.L.P., en relación al escrito de entrada de registro nº 5747 de fecha 4 de noviembre de 2015,

**EXPONE:**

**1. Documentación**

*- Deben señalarse las repercusiones de la legislación y el planeamiento sectorial aplicable a que se refiere el artículo 130 a) del RUCyL. En particular deberá justificarse el cumplimiento de la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada mediante Decreto 28/2010, de 22 de julio.*

En la memoria informativa, planos de información de la Modificación de las Normas de Zaratán y en el informe de sostenibilidad ambiental junto con sus correspondientes documentos gráficos, se describen y actualizan las determinaciones marcadas en este artículo 130 a) del RUCyL.

*1.º- La memoria informativa, que debe describir las características, elementos y valores naturales, ambientales, culturales, demográficos, socioeconómicos y de infraestructuras del término municipal que sean relevantes para las determinaciones de las Normas, así como las repercusiones de la legislación, el planeamiento y las actuaciones sectoriales, el grado de cumplimiento del planeamiento anteriormente vigente y los instrumentos de planeamiento de desarrollo asumidos por las Normas.*

*2.º- Los planos de información, que deben contener la información de carácter gráfico sobre las características, elementos, valores y demás circunstancias señaladas en el párrafo anterior, con claridad y escala suficientes para su correcta interpretación.*

*3.º- El informe de sostenibilidad ambiental, conforme a lo previsto en el apartado 1.c) del artículo 111.*

Como consecuencia, el informe de sostenibilidad ambiental ya ha sido aprobado por la Administración competente.

En cuanto a la justificación del cumplimiento de la Norma Técnica Urbanística sobre el Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada mediante Decreto 28/2010, de 22 de julio,

Según la normativa del documento de Modificación de las Normas Urbanísticas existen 3 usos globales (Residencial, Terciario e Industrial). Éstos, a su vez pueden estar formados por los usos residencial, comercio y servicios, talleres y almacenes, industria, parques y jardines, garaje y estacionamiento, colectivo general y viario, por tanto, el propio planeamiento de desarrollo será el encargado de definir la intensidad de cada uso.

En el caso de que el planeamiento de desarrollo plantee en el sector que se considere, la ejecución de una ordenación que pueda suponer la aplicación de una normativa sectorial, en este caso, la Norma Técnica Urbanística sobre el Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada mediante Decreto 28/2010, de 22 de julio, esta normativa será de obligado cumplimiento y la tramitación del propio expediente será la que ponga en valor la correcta aplicación o no de esta normativa, al igual que otras muchas normativas sectoriales que sean aplicables.

*- Falta en la Memoria Vinculante la relación de determinaciones que tengan el carácter de ordenación general conforme a lo dispuesto en el apartado b) del artículo 130 del RUCyL.*

En las páginas 10 a 15 de la Memoria Vinculante, se describen los objetivos y propuestas de ordenación de las Normas, de forma que cumplan las condiciones establecidas en el RUCyL. A su vez, la relación de las determinaciones de carácter de ordenación general, dotaciones urbanísticas existentes y previstas, se contemplan en la página 20, 21, 22, 30 y 31 de la Memoria Vinculante. Se ha añadido un resumen ejecutivo, en el que se señalan los ámbitos donde se suspende el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, cumpliendo así conforme a lo dispuesto en el apartado b) del artículo 130 del RUCyL.

*- Falta la justificación del cumplimiento de los artículos 172 y 173 del RUCyL.*

La modificación planteada se realiza para dar cumplimiento a la sentencia 2152/2012, declara nulo el acuerdo de 26 de octubre de 2010 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales en las UA 5 y 19 de Zaratán, después de un largo periodo de tiempo cuyo inicio lo fue mediante recurso contencioso administrativo

nº1297/2000 para impugnar las NORMAS SUBSIDIARIAS de Zaratán aprobadas por la C.T.U. en sesión de 1 de Julio de 1999. Desde ese momento hasta el día de hoy han existido una multitud de procedimientos judiciales, los cuáles han derivado por último en esta sentencia que ahora nos ocupa, siendo patente la inquietud y tenacidad de los propietarios afectados que en todo momento han ido recurriendo y ganando las consideraciones urbanísticas que sobre parte de sus terrenos se habían ido determinando como consecuencia de imposiciones derivadas de la clasificación como suelo rústico de sus frentes de terreno, así como la delimitación de una línea de edificación que pasaba por el medio de sus edificaciones dejando como resultado parte de las mismas en situación de "DISCONFORMIDAD CON LA ORDENACIÓN". (ver anexo VII de la Modificación de las Normas Urbanísticas de Zaratán)

En conclusión, esta modificación pretende la clasificación de suelo urbano del ámbito de sus parcelas conforme a su implantación en los márgenes de la carretera N-601, así como la corrección de la línea de edificación conforme a la verdadera realidad de las construcciones existentes, las cuáles en su momento fueron objeto de la preceptiva licencia con el informe vinculante de la Demarcación de Carreteras del Estado.

En consecuencia, lo único que se pretende en este momento y para evitar más pleitos judiciales es reconocer la realidad de lo existente teniendo en cuenta que mayoritariamente está edificado y si no lo está se corresponde con los accesos a las dependencias que existen. Por ello, el art. 173 del RUCyL vigente desde el 17 de agosto del 2009, dispone un aumento de reservas por cada 100 m<sup>2</sup> edificables de 20 m<sup>2</sup> para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

Por lo tanto, en el entorno de la U.A.A. 05 serían necesarias para un aumento de edificabilidad de 3.303,02 m<sup>2</sup>, la dotación de 660 m<sup>2</sup> de espacios libres público y 33 plazas de aparcamiento. En el entorno de la U.A.A. 19 con un aumento de 2314,76 m<sup>2</sup> sería necesaria una dotación de 462,8 m<sup>2</sup> de espacios libres públicos y 23 plazas de aparcamiento. La edificabilidad consumida en planta por las edificaciones existentes en esas franjas de terreno es de 1.146,82 m<sup>2</sup> en la U.A.A. 05 y de 1.443,81 m<sup>2</sup> en la U.A.A. 19. (ver anexo VII de la Modificación de las Normas Urbanísticas de Zaratán)

Esta cuestión de aumento de edificabilidad en este caso y como se ha dicho anteriormente, realmente lo que quiere es poner dentro de ordenación una edificación que efectivamente ya existe y está por lo tanto materializada conforme a las preceptivas licencias de obra que en su momento se otorgaron.

Además, entendemos que según la Ley 7/2014 de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materias de urbanismo en su art. 58 MODIFICACIONES, dispone en su apartado d) "*requerirá un aumento proporcional en el entorno próximo, salvo cuando, en actuaciones de regeneración y renovación urbana se acredite el mayor interés público de otra solución*".

En este sentido y después de esta larga situación judicial, el interés de esta corporación se fundamenta en reconocer los derechos que desde el año 2000 los propietarios han ido

obteniendo de las diferentes sentencias judiciales, con el fin de poder legitimar sus derechos urbanísticos, así como poder desarrollar sus actividades industriales en las edificaciones sin estar en una situación urbanística DISCONFORME con el PLANEAMIENTO. Por ello, este Ayuntamiento de Zaratán entiende que el verdadero interés público de esta modificación está legitimado desde las diferentes sentencias judiciales, así como del ejercicio de la actividad productiva industrial que se desarrolla en esos ámbitos, por lo que entendemos que NO resulta necesaria para este Ayuntamiento la reserva de dotaciones al ponerse en valor las construcciones existentes para el ejercicio de la actividad industrial.

*- Falta aportar la documentación a la que se refiere el artículo 7 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.*

La delimitación de áreas acústicas integradas dentro del ámbito territorial del municipio es una competencia del propio municipio, conforme señala el artículo 4.2) de la Ley del Ruido de Castilla y León y esa determinación debe hacerse a través del planeamiento (artículo 7).

Los municipios de menos de 20.000 habitantes sólo tendrán la obligación de elaborar mapas de ruido (que en todo caso requieren de la aprobación de la Comunidad Autónoma) y, cuando sea procedente, incluir zonas de servidumbre acústica, en los siguientes casos:

- Para las áreas acústicas en las que se compruebe el incumplimiento de los requisitos de calidad acústica que sean de aplicación y que no excedan del término municipal.
- Aquellos previstos para la evaluación del ruido ambiente en determinadas zonas del territorio de la comunidad.

El municipio no tiene constancia de que existan áreas acústicas en las que se haya comprobado el incumplimiento de los requisitos de calidad acústica y no se incluye entre las zonas previstas para la evaluación del ruido ambiente de la comunidad, por lo que únicamente se tiene obligación de incluir la delimitación de áreas acústicas (zonificación acústica del territorio, mapas de ruido) pero no la realización de mapas de ruido (zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural).

Por tanto se ha elaborado un plano de zonificación acústica del territorio, conforme a la Ley 37/2003, de 17 de noviembre y Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre que establece en su artículo 5, que las áreas acústicas se clasificarán en los tipos que determinen las comunidades autónomas y, de acuerdo con ello, la Ley del Ruido de Castilla y León, establece en el artículo 8 diferentes tipos de áreas acústicas, que son las representadas en este plano que se ha elaborado.

Por otra parte, se ha incluido en la ficha del Sector de Suelo Urbanizable S-02 IN, la necesidad de proyecto acústico como el establecido en el Anexo VII de la Ley 5/2009, de

4 de junio de Ruido de Castilla y León, según se requería en el informe de Medio Ambiente.

## **2. Modelo territorial**

*- En relación con el modelo territorial debe completarse la justificación del suelo clasificado como urbanizable con un análisis de la demanda de suelo para usos residenciales, dotacionales y productivos, conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1 a) de la LUCyL Y 27.2 a) del RUCyL.*

*Se estima que dicho análisis debe ser cuantitativo, y que el horizonte temporal utilizado para realizar sus previsiones debe ser coherente con los plazos máximos para su ejecución previstos en las propias NUM o en la legislación urbanística, en su caso.*

En este momento no estamos redactando unas nuevas Normas ni haciendo una revisión, no estamos elaborando una nueva estrategia sino que sencillamente estamos adecuando una Normativa de planeamiento general que tenemos a una sentencia judicial que decía que se tenía que cumplir como condición previa la ejecución del colector y a la vez se aprovecha para modificar otra sentencia judicial de las Unidades de Actuación 5 y 19.

Con lo cual las estrategias que tenemos ahora son las que se hicieron en su momento, que ahora se han actualizado con cifras más reales en las páginas 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la Memoria Vinculante.

También hay que tener en cuenta el artículo 13 del RUCyL, de los supuestos indemnizatorios por el cambio de planeamiento, y por tanto, si ahora se hace una revisión de Normas y modificamos lo que teníamos anteriormente existente, supone una alteración del planeamiento y conforme al artículo 13 supondría unos derechos indemnizatorios.

*- Debe justificarse también la posible contradicción entre la página 9 de la Memoria Vinculante, en la que se afirma que Zaratán dispone de suficiente suelo destinado a uso comercial de gran superficie (centro comercial Equinoccio), y la inclusión de un nuevo sector S-26 de suelo urbanizable con uso global terciario.*

Efectivamente Zaratán dispone de suelo destinado a uso comercial (centro comercial Equinoccio) que en la actualidad está ejecutado, pero sin embargo se ha demostrado que el desarrollo del área colindante con el municipio de Arroyo de la Encomienda es una zona que se nos viene reclamando como vecinos colindantes, por parte de distintos operadores y empresas, para la posible ubicación de terrenos, parcelas o ámbitos de carácter terciario junto a la zona estratégica, que en este momento es el parque comercial de Arroyo de la Encomienda. Por tanto, lo que se pretende es aprovechar el marco normativo de los artículos 13.1 b) de la LUCyL y 27.2 b) del RUCyL, y el convenio con Arroyo de la Encomienda, para la delimitación de este Sector 26, ya que lógicamente

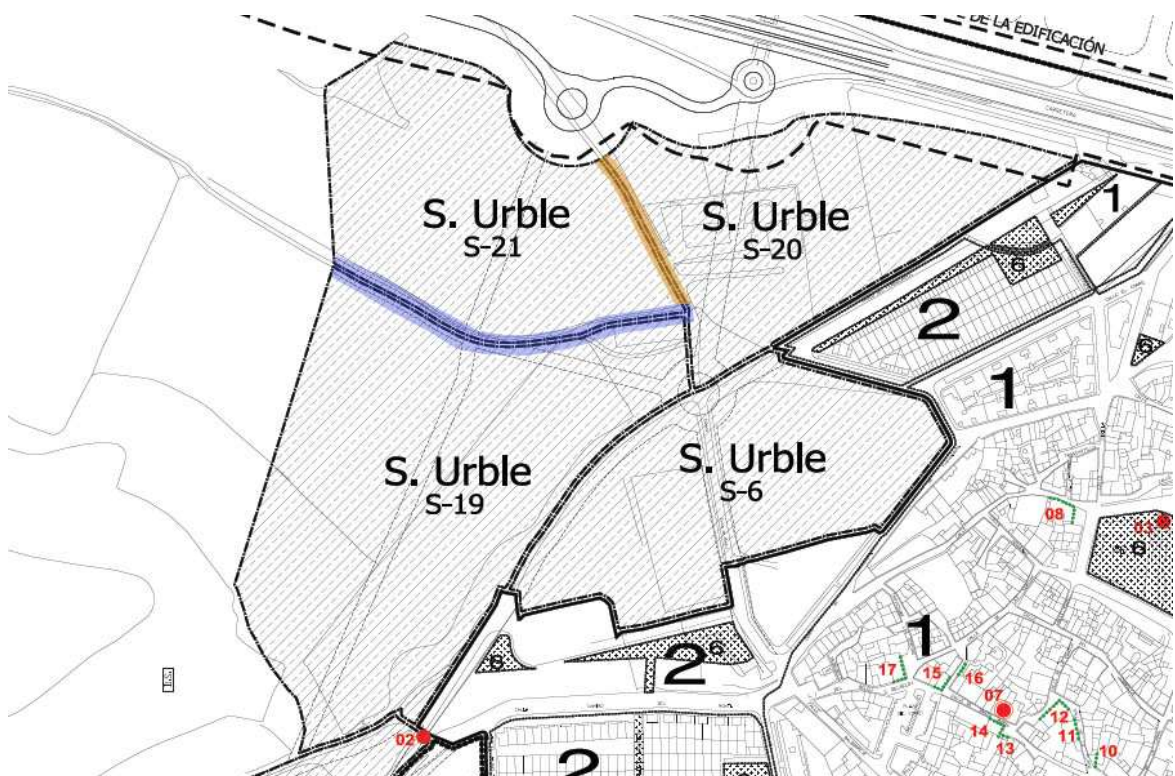
esta zona está fuera del ámbito del municipio en el sentido de darle infraestructuras de ningún tipo. Por otra parte, mencionar que no se han producido alegaciones en contra de la ubicación de este Sector.

Se ha detallado en la página 9 de la Memoria Vinculante que el suelo destinado a uso comercial de gran superficie (centro comercial Equinoccio) se encuentra ya ejecutado.

### 3. Clasificación del suelo

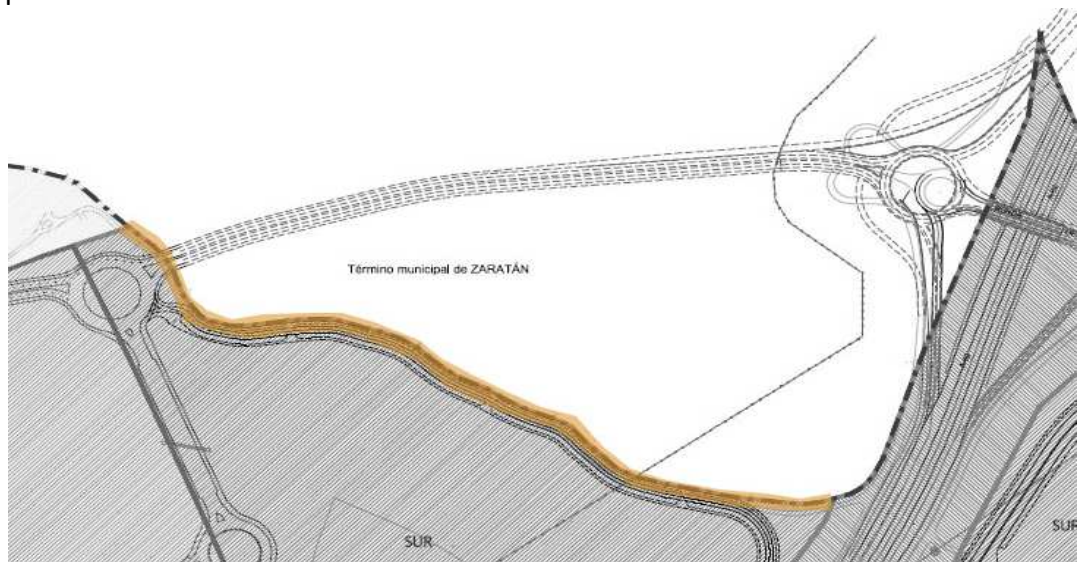
*- Debe justificarse el cumplimiento de la condición de colindancia de los sectores de suelo urbanizable conforme al artículo 13.1 b) de la LUCyL y 27.2 b) del RUCyL, en particular de los sectores S-16 y S-21, o, en el caso de los sectores no colindantes, la justificación de la no exigencia de dicho requisito.*

- El sector S-21, cumple con las condiciones del artículo 13 de la LUCyL, en su apartado b, 2º, ya que este sector de suelo urbanizable no es colindante al suelo urbano de un núcleo de población, pero está separado del suelo urbano por otro sector de suelo urbanizable, que son los sectores S-19 y S-20. Así mismo, también cumple con las pautas marcadas en el artículo 27 del RUCYL, en su apartado b, 2º, ya que está separado del suelo urbano por otros sectores de suelo urbanizable S-19 y S-20, con los cuáles es colindante en más de un 20 por ciento de su perímetro.



**El Sector S-21**, tiene un perímetro total de 771,93m, por lo que según el RUCYL, al menos 154,39m (20%) deberían de ser colindantes con los sectores del suelo urbanizable por los que está separado del suelo urbano. El Sector 21 tiene una colindancia de **267,85m** con el Sector S-19 y de **125,03m** con el Sector S-20. Por tanto, tiene **un perímetro de colindancia total de 392,88m, (51%) muy superior al 20% que se indica en el RUCYL.**

- El sector S-26, cumple con las condiciones del artículo 13 de la LUCyL, en su apartado b, 2º, ya que este sector de suelo urbanizable no es colindante al suelo urbano de un núcleo de población, pero está separado del suelo urbano ( de Arroyo de la Encomienda) por otro sector de suelo urbanizable, que es el sector S.U.R. od SE 05, de Arroyo de la Encomienda. Así mismo, también cumple con las pautas marcadas en el artículo 27 del RUCYL, en su apartado b, 2º, ya que este sector de suelo urbanizable no es colindante al suelo urbano de un núcleo de población, pero está separado del suelo urbano ( de Arroyo de la Encomienda) por otro sector de suelo urbanizable, que es el sector S.U.R. od SE 05, de Arroyo de la Encomienda, con el cuál es colindante en más de un 20 por ciento de su perímetro.



**El Sector S-26**, tiene un perímetro total de 1.562,31m, por lo que según el RUCYL, 312,46m (20%) deberían de ser colindantes con los sectores del suelo urbanizable por los que está separado del suelo urbano. El Sector 26 **tiene una colindancia de 583,54m (38%) con el Sector S.U.R. od SE 05 de Arroyo de la Encomienda**, muy superior al 20% que se indica en el RUCYL.

#### 4. Ordenación General en SUNC y SUR

*- Debe justificarse la inclusión en el Sector S-17 de una zona de protección natural y otra de cuestras y laderas, que según lo indicado en la página 25 de la Memoria Vinculante debería estar en Suelo Rústico de Protección Natural.*

Indicar que lo redactado en la memoria vinculante en la página 25, en relación al Suelo Rústico de Protección Natural ("*constituido por los terrenos que el presente documento estima necesario proteger por sus valores naturales presentes a fin de proteger el suelo, las aguas -superficiales y subterráneas-, la fauna y la flora*"), tiene carácter general.

En los planos de Ordenación se incluyen las vías pecuarias, los terrenos de dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales, los terrenos de cuestras y laderas protegidos por las DOTVAENT, y entre los cuáles no se encuentran las áreas del S-17, objeto de este apartado, y a las cuáles se le aplican unas condiciones particulares, que se determinan a continuación.

Efectivamente en el sector S-17, existe un área de protección natural y otra de cuestras y laderas. Estas áreas fueron objeto de varios debates en la tramitación de las anteriores las Normas Urbanísticas, llegando al final a un acuerdo en el que se clasifica este suelo como urbanizable, con la condición de que la zona de limitada como área de prevención natural se destine a parque público integrando su diseño y ejecución de la urbanización con el de la totalidad del sector, además de realizar la distribución de las zonas verdes preferentemente en la zona de protección de cuestras y laderas y preservando el entrono del arroyo, como se indica en la ficha de este sector S-17.

*- Debe justificarse la razón por la que se incluye dentro de la delimitación del Sector S-26 el vial ya existente en su zona norte.*

En relación al vial existente en el Sector S-26, se redactó un Plan Especial de Infraestructuras "Acceso a Parque Comercial" en el Término Municipal de Zaratán, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid, en sesión celebrada el 21 de diciembre de 2010, para realizar el Viario de acceso al Parque Comercial de Arroyo de la Encomienda. El acuerdo del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León sobre el Plan Especial de Infraestructuras Supramunicipales para el acceso al complejo comercial desde la autovía A-62 "Autovía de Castilla" (Ronda Oeste) en los términos municipales de Arroyo de la Encomienda, Valladolid y Zaratán fue emitido en fecha 27 de julio de 2011. (ver anexo VIII de la Modificación de las Normas Urbanísticas de Zaratán)

Este Plan Especial se tramitó con carácter supramunicipal con la finalidad de declarar la utilidad pública del proyecto y la delimitación de una Actuación Aislada de Expropiación que permitiera la obtención de los terrenos en ella incluidos, a fin



de que fuera posible la total disponibilidad de los terrenos necesarios para la ejecución del Proyecto de Acceso al complejo comercial.

Por tanto, se trataba de uno de los Planes Especiales regulados por el artículo 147 del RUCyL que dice:

*1. Los Planes Especiales que se redacten con las finalidades señaladas en las letras c), d) y e) del artículo 143.2 pueden desarrollar las previsiones de los instrumentos de planeamiento general o de ordenación del territorio, o bien elaborarse en respuesta a necesidades no previstas por los mismos.*

*2. El ámbito de los Planes Especiales citados en el apartado anterior puede ser delimitado:*

*a) Por un instrumento de planeamiento general o de ordenación del territorio. En tal caso, el ámbito de los Planes Especiales puede justificadamente diferir del ya delimitado.*

*b) Por los propios Planes Especiales, incluso en los municipios que no cuenten con planeamiento general en vigor. En tal caso, los propios Planes Especiales deben justificar la delimitación de su ámbito.*

*3. Los Planes Especiales regulados por este artículo deben contener las determinaciones y documentación más adecuadas a su finalidad específica, y además, cuando no estén previstos en un instrumento de planeamiento urbanístico o de ordenación del territorio, la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos citados citados en el artículo 21.2 y con las determinaciones de ordenación general en vigor.*

Por tanto, y en resumen, el objeto de este Plan Especial de Infraestructuras para la planificación de los accesos al Parque Comercial Suprarregional IKEA era: **desarrollar, completar e incluso sustituir alguna determinación, si ello fuera necesario y siempre de forma excepcional, de las Normas Urbanísticas Municipales vigentes en el término de Zaratán, sobre el cual se desarrolla íntegramente, con el fin de planificar y programar la ejecución de uno de los accesos al Parque Comercial IKEA que se va a ejecutar en el término municipal de Arroyo de la Encomienda, limítrofe con Zaratán.**

**Los objetivos y propuestas de ordenación del Plan Especial de Infraestructuras eran:**

1. Delimitación del área o ámbito afectado por este Plan Especial (área de planeamiento), que en este caso es la definida como VG.01 "Acceso a Parque Comercial", para su integración en las Normas Urbanísticas Municipales vigentes en Zaratán.
2. Se mantiene la clasificación del suelo como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y como Suelo Rústico Común, dado que conforme el artículo 144.2 del RUCyL "Los Planes Especiales no pueden ... modificar ... de ninguna forma las

determinaciones de ordenación general establecidas por ... las Normas Urbanísticas Municipales”.

3. Se prevé en este Plan Especial la necesidad de proyectar un vial que sirva de acceso al Parque Comercial, y el refuerzo de otro vial ya previsto en Suelo Urbanizable No Delimitado para facilitar el acceso al citado Parque, todo ello a través el término municipal de Zaratán. El hecho de prever en este Plan, el acceso viario indicado, hace que ello se convierta en un uso permitido dentro del Suelo clasificado como Rústico, facilitando la realización del mismo y la obtención del suelo necesario para su ejecución.

4. Adaptación de la Normativa específica de aplicación (Ordenanzas de las Normas Urbanísticas Municipales) al ámbito VG.01 “Acceso a Parque Comercial” al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León vigente.

5. Delimitación de una **Actuación Aislada de Expropiación**, que coincida con el ámbito de propiedad privada afectado por este Plan Especial con la finalidad única de **“ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones públicas”**, en este caso el Acceso al Parque Comercial. Se denomina AAE-1 y recoge la superficie de parcelas privadas que es preciso obtener por el sistema de expropiación para poder ejecutar el acceso al Parque Comercial.

6. Para poder realizar lo anterior, el Plan Especial debe incluir la relación de propietarios y demás titulares afectados por la expropiación y la descripción de los bienes y derechos a expropiar (de acuerdo con lo citado en el artículo 224 “Requisitos y efectos” del RUCyL). Además, durante la tramitación del PEI-1 deberán ser notificadas a los propietarios y demás titulares las correspondientes **hojas de aprecio**, de acuerdo con el artículo 224.1.c) del RUCyL.

7. El PEI-1 debe definir el ámbito objeto de esta Actuación Aislada de Expropiación como Sistema General o como dotación urbanística pública, y calificar los terrenos necesarios con dicha finalidad (artículo 224.1.d) del RUCyL). Para ello este Plan Especial se acoge a uno de los supuestos que cita el artículo 143.2:

“Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar o incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, con las siguientes finalidades:

c) **Planificar y programar la ejecución de** Sistemas Generales, dotaciones urbanísticas públicas y **otras infraestructuras**.

d) **Planificar y programar la ejecución de un acceso y la dotación de servicios necesarios para los usos permitidos (en este caso el uso de Parque Comercial situado en el municipio colindante de Arroyo de la Encomienda) incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras (A-62: Ronda Oeste) y para su mejor integración en su entorno”**.

8. Calificación del ámbito objeto de este PEI-1 como Sistema Local, en concreto como dotación urbanística pública, en cumplimiento con el artículo 143.2.c) del RUCyL. Para ello se habrá de justificar en esta Memoria la opción elegida, teniendo en cuenta, que un **Plan Especial no puede suprimir, modificar ni alterar de**

**ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas** por las Normas Urbanísticas Municipales.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Zaratán no tienen asignados Sistemas Generales. Puesto que la determinación de éstos es de ordenación general, y un Plan Especial no puede establecer ni modificar determinaciones de ordenación general, es por lo que se ha optado por **establecer sobre el ámbito de este Plan Especial una dotación pública perteneciente al sistema viario.**

9. Establecer las medidas necesarias para la integración del ámbito objeto de este Plan Especial en su entorno, de forma compatible con la protección del paisaje, los cursos de agua, la fauna y la flora silvestres, y el medio ambiente en general, así como del patrimonio cultural. En particular debe procurarse:

1º La circulación de la fauna silvestre.

2º El mantenimiento del arbolado existente, y en lo posible del resto de la vegetación.

3º La integración de los elementos de interés cultural.

10. La aprobación definitiva del PEI-1, una vez publicado en el BOCyL, implica de acuerdo con el artículo 184 del RUCyL, lo siguiente:

a) **La declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en los mismos.**

b) **La necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres.**

11. **Características y trazado de las redes existentes y solución adoptada** (energía eléctrica, alumbrado, red de comunicaciones, gasoducto,...).

12. **Evaluación económica de la implantación y ejecución del acceso y servicios afectados, y de las expropiaciones que resulta preciso realizar para poder llegar a la obtención de los terrenos necesarios**, para la programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas.

13. **Informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

14. **Resumen ejecutivo** expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

15. **Fijación de manera razonada de los precios de los terrenos afectados por la actuación**, según su clasificación y calificación urbanística, estableciendo las **hojas**

**de justiprecio individualizado para cada finca**, en las que se contendrá **el valor del suelo** y de las construcciones, instalaciones y **plantaciones** que sustente, y las hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones mediante el procedimiento de tasación conjunta, regulado por el artículo 225 del RUCyL.

16. **Ajuste de la delimitación de los términos municipales entre Zaratán y Valladolid (al ser este el límite por el este del ámbito VG.01 sobre el que se desarrolla el presente Plan Especial de Infraestructuras).**

17. **Adaptación de las Ordenanzas Regulatoras**, en cuanto a los usos que son autorizables, excepcionales y prohibidos para el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI) y para el Suelo Rústico Común (SRC) a las nuevas determinaciones que establece el RUCyL.

18. **Adecuación entre el nivel de movilidad que inducirá el Parque Comercial en su entorno y los accesos a los corredores de soporte**, reforzando el viario de forma que no se produzca una congestión de las Rondas.

**Por tanto, como se observa en las Normas Urbanísticas anteriores, en el Sector 26, ya estaba marcado este vial, y lo que se hizo fue adelantar la ejecución de ese viario, mediante otro documento de Plan Especial. Como no estaba ordenado el Plan Parcial no podía haber equidistribución, por lo que se tuvo que delimitar una actuación de expropiación y no de compensación. Por tanto, es un vial que tiene que estar dentro del Plan Parcial porque en el futuro desarrollo del S-26, puede sufrir correcciones y modificaciones, ya que tendrá que dar respuesta también a las soluciones de conexión del sector.**

*-Deberá justificarse la reducción en el sector SUNC 2 del índice de integración social a un mínimo del 10%, en los términos exigidos por el artículo 87.2 a) del RUCyL, y aclarar cuál es el índice exigible en el sector SUNC 1, que no se determina.*

El índice de integración social del sector SUNC 2 ha sido modificado y se ha indicado también este índice de integración social para el sector SUNC 1, para dar así cumplimiento a lo descrito por el Art. 122.2.e del Reglamento de Urbanismo:

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**, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva.

*-Deben corregirse las contradicciones existentes entre los índices de integración social reflejados en el cuadro resumen de sectores de SUR y los determinados en las fichas correspondientes a los sectores S-4, S-6 y S-15.*

Se han corregido estas incoherencias de los índices de integración social del cuadro resumen de sectores SUR y los de las fichas correspondientes a los sectores S-4, S-6 y S-15.

El índice de integración social de estos sectores es del 10% ya que son sectores que se encuentran en tramitación, es decir, que tienen algún instrumento de planeamiento y/o gestión (Plan Parcial, Proyectos de Actuación, Proyectos de Urbanización...), aprobados al menos inicialmente, en virtud de Normas Subsidiarias anteriores.

*-Debe corregirse el número de viviendas máximo y mínimo del sector S-18 reflejado en el cuadro resumen de sectores de SUR, que debe calcularse sobre la superficie del sector una vez descontada la del sistema general adscrito.*

Se ha corregido el número de viviendas máximo y mínimo del sector S-18, que ha sido calculado de la siguiente manera:

Superficie total del sector: 44.225,78 m<sup>2</sup>

Superficie de Sistemas generales: 15.567,04 m<sup>2</sup>

Superficie del sector una vez descontada la del sistema general: 28.658,74 m<sup>2</sup>

nº mínimo de viviendas (20 viv/ha): 57 → (2,8 Ha x 20 viv.= 57 viviendas)

nº máximo de viviendas (30 viv/ha): 85 → (2,8 Ha x 30 viv.= 85 viviendas)

Por tanto, se ha modificado también el número total de viviendas de todo el término de Zaratán, que aparecen en el cuadro resumen de sectores y en la memoria vinculante (página 4 y 30).

#### **VIVIENDAS PROPUESTAS MODIFICACIÓN NORMAS URBANÍSTICAS (2015)**

<b>SECTORES DE SUELO URBANIZABLE</b>					
NOMBRE		SUP. SECTOR	EDIFICABILIDAD MAX	Nº MAX VIV	Nº MIN VIV
S-4	En tramitación	37961.25	0.45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	113	75
S-6	En tramitación	35184.12	0.45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	105	70
S-14		77713.07	0.45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	233	155
S-15	En tramitación	60007	0.45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	180	120
S-16		62496.89	0.45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	187	124
S-17		101663.77	0.45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	304	203
S-18		44225.78	0.45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	85	57
S-19		58972.48	0.45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	176	117
S-20		31614.43	0.45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	94	63
S-21		36354.34	0.45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	109	72
S-25		58758.6	0.45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	176	117

		<b>Nº TOTAL DE VIVIENDAS</b>	<b>1762</b>	<b>1173</b>
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO S.U.N.C.</b>				
NOMBRE	SUP. SECTOR	EDIFICABILIDAD	Nº MAX VIV	Nº MIN VIV
SUNC 1	4732.77	1366	14	9
SUNC 2	75058.18	27529.09	225	150
		<b>Nº TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>239</b>	<b>159</b>

<b>VIVIENDAS EXISTENTES EN SUELO URBANO</b>	
Padrón 2014	<b>2848</b>

<b>TOTAL VIVIENDAS EN SUELO URBANO: EXISTENTES + PREVISTAS</b>			
EXISTENTES			2848
PREVISTAS			239
	<b>Nº TOTAL VIV. [Existentes + Previstas]</b>		<b>3087</b>
(*) Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Art 34. 2.c.	50% (2848 + 239 + 1762)	<	2848 + 239
	<b>2424</b> (50% de 4849)	<	<b>3087</b>

Artículo. 34. Ordenación urbana.

2. El planeamiento general tendrá como objetivo fomentar el crecimiento compacto de los núcleos de población existentes; a tal efecto:

c) Al menos el 50 por ciento de la suma de las viviendas existentes y las previstas por el planeamiento general se situarán en suelo urbano.

## **5. Ordenación General en Suelo Rústico**

*- Debe justificarse la coherencia entre las determinaciones que regulan la formación de núcleo de población, aplicable a viviendas sin vinculación con otras actividades autorizables en suelo rústico, y la prohibición de autorizar viviendas de este tipo, o, en su caso, corregir dichas determinaciones de forma que resulten compatibles.*

Se ha corregido esa incoherencia en el artículo 9.1., de forma que se prohíba la autorización de este tipo de viviendas en suelo rústico, a excepción de las desarrolladas en el artículo 2.9.1. Usos permitidos. Autorizaciones de uso en suelo rústico, de la normativa.

*- En el artículo 2.9 de la Normativa Urbanística se hace referencia a una categoría de Suelo Rústico de Protección Especial que no se corresponde con el resto de artículos y documentos.*

Se ha eliminado la categoría de Suelo Rústico de Protección Especial de este artículo, ya que no existe esta categoría dentro del término de Zaratán.

## **6. Ordenación Detallada en Suelo Urbano Consolidado**

*- El término Unidad de Actuación en la legislación urbanística actual se emplea para definir ámbitos de actuaciones urbanísticas integradas en SUNC y SUR. Por tanto, no debe utilizarse para denominar ámbitos en SUC. Debe aclararse esta cuestión y la contradicción entre la Normativa Urbanística y la Memoria Vinculante respecto de la ejecución de las citadas unidades de Actuación.*

El término **Unidad de Actuación Asumida** empleado en la Modificación de las Normas, quiere decir que los aprovechamientos y los derechos de cada parcela de este ámbito están dentro de una reparcelación, es decir, de un proyecto de actuación que ya está ejecutado y que está asumido. En consecuencia ese suelo pasa a ser Suelo Urbano Consolidado pero sus derechos de aprovechamiento remiten a un documento anterior de gestión.

El municipio clasifica el término dentro de las posibles categorías de clasificación de suelo que tenemos en cuanto a urbano, urbanizable y rústico. Sin embargo dentro del suelo urbano, a la hora de marcar la determinación de ciertos ámbitos de suelo, remitimos a documentos de gestión anteriores que fueron unidades de actuación en un suelo urbano con la categoría de suelo urbano no consolidado. Ahora bien, como se desarrolló la gestión y urbanización en este momento en las normas ya está desarrollada la unidad pero a los efectos del estudio de las intensidades de uso, remitimos a un documento que es una unidad de actuación anterior, pero que ya están todas desarrolladas salvo dos que son sectores de suelo urbano no consolidado, que son el SUNC 01 Y 02.

Se ha corregido la redacción de los artículos 2.2.bis y 7.10 para que resulta compatible con la Memoria Vinculante de manera que se aclara que las Unidades de Actuación han presentado los respectivos Proyectos de Actuación y de Urbanización que fueron aprobados definitivamente y se encuentran finalizadas, por lo que pasan a denominarse Unidades de Actuación Asumidas.

## **7. Ordenación Detallada en Suelo Urbano no Consolidado**

*- Se observan las siguientes incidencias en la ordenación detallada del Sector SUNC 1:*

*El espacio libre público previsto frente al aparcamiento no cumple las condiciones de funcionalidad exigidas por el RUCyL.*

Como se justifica en la ficha correspondiente del sector SUNC 01, la reserva de terreno para espacios libres públicos es mucho más elevada de la requerida por art. 128 del RUCyL en el que se indica que la reserva de espacios libres en suelo urbano no

consolidado es de 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.

Por tanto, serían necesarios en el Sector SUNC 01 236,60 m<sup>2</sup> ( $2366\text{m}^2 \times 10/100 = 236,60 \text{m}^2$ ).

Se han proyectado dos zonas de espacios libres de 573 m<sup>2</sup> y 281 m<sup>2</sup>, por lo que se cuenta con una superficie total de espacios libres de 854 m<sup>2</sup>, que es muy superior a los 236,60 m<sup>2</sup> requeridos según el artículo 128 del RUCyL.

El área de 573 m<sup>2</sup> cumple con los requisitos de funcionalidad marcados por el artículo 105 del RUCyL, y en consecuencia la superficie mínima de espacios libres requerida por este artículo si cumple con las condiciones de funcionalidad exigidas por RUCyL. Entendemos, por tanto que el resto de espacios libres a mayores son zonas en las que se considera que puede ser adecuado su empleo para espacios libres, aunque podrían incluso destinarse a otros usos como aparcamiento o área pavimentada.

Por último indicar que en este sector SUNC 01, según el art. 106 en su apartado 3 se puede destinar la reserva de superficie del sistema local de espacios libres para otras dotaciones urbanísticas públicas cuando la reserva no satisfaga condiciones mínimas de funcionalidad y su superficie total sea inferior a 500 metros cuadrados, como se justifica en la ficha correspondiente del Sector.

*Falta determinar el aprovechamiento medio del sector, conforme al artículo 128.2 f) del RUCyL.*

Se ha calculado e indicado en la ficha de este Sector, su aprovechamiento medio, conforme al artículo 128.2 f) del RUCyL, que determina el aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107.

*1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:*

*a) El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.*

*b) Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de*



*ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.*

*c) Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.*

*d) De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.*

En el sector SUNC 01, el aprovechamiento total del sector es de 2366m<sup>2</sup>, que está en el uso predominante ya que sólo tenemos uso residencial, por tanto el coeficiente de ponderación es 1.

El aprovechamiento medio del sector, será la división del aprovechamiento total del sector entre su superficie total una vez descontadas las dotaciones urbanísticas públicas existentes, que ya estén afectas a su destino. (2.366m<sup>2</sup>/ 4.732,77m<sup>2</sup> = **0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**)

## **8. Determinaciones sobre planeamiento previo**

*- Debe aclararse cuáles son las áreas de planeamiento asumido o incorporado, tanto en suelo urbano consolidado (en los planos se reflejan 10 API; además de las Unidades de Actuación, mientras que en las fichas sólo figuran 6), como en suelo urbanizable, y establecerse sus determinaciones con el grado de precisión que se determina en el artículo 129 del RUCyL, debiendo incorporar las determinaciones de ordenación detallada que se asuman en la documentación de las NUM.*

Apuntar que el API que figuraba antes con la denominación de API 03, ha pasado a ser Suelo Urbano Consolidado, por lo que se han re numerado los APIS restantes, de forma que ahora hay 9.

El planeamiento asumido se corresponde con los planes parciales correspondientes a los 9 APIS, además de 22 Unidades de Actuación. Efectivamente faltaban las fichas de los APIS 01, 02 y 03, que ya se han completado. En cuanto a las Unidades de Actuación, ya tienen realizada su gestión y tienen sus correspondientes Proyectos de Actuación, estando ya ejecutadas. Sin embargo existen dos sectores de Suelo Urbano no Consolidado SUNC 01 y SUNC 02, de las cuáles hay fichas, que están pendientes de desarrollar.

Se han incluido en la documentación de las normas las determinaciones de carácter general de estos ámbitos, conforme a lo establecido en el artículo 129 del RUCyL, de

forma que se mantiene en vigor el instrumento como "planeamiento asumido" limitándose a señalar las determinaciones a las que otorgue carácter de ordenación general en los planos de ordenación.

Además, se han modificado los artículos 2.3 y 8.1 de la normativa, de tal manera que se aclara cuáles son las áreas de planeamiento asumido o incorporado, incorporándose un plano índice en las fichas del documento para una mejor explicación.

### **9. Normativa Urbanística**

*- Artículo 2.2 bis.- Debe corregirse la redacción del artículo para que resulte compatible con la Memoria Vinculante, en la que se afirma que las Unidades de Actuación en SUC están finalizadas.*

Se ha corregido la redacción de este artículo, para que resulta compatible con la Memoria Vinculante de manera que se aclara que las Unidades de Actuación están finalizadas, pasándose a denominar Unidades de Actuación Asumidas.

El término Unidad de Actuación Asumida, según se ha aclarado en el punto 6 de este informe, significa que los aprovechamientos y los derechos de cada parcela de este ámbito están dentro de una reparcelación, es decir, de un proyecto de actuación que ya está ejecutado y que está asumido. En consecuencia ese suelo pasa a ser Suelo Urbano Consolidado pero sus derechos de aprovechamiento remiten a un documento anterior de gestión. La delimitación y características de las Unidades de Actuación son las reflejadas en el plano de Ordenación del Suelo Urbano y en los correspondientes documentos aprobados. (Esta aclaración también se ha incluido en el artículo 2.2.bis de la normativa)

*- Artículo 2.3.- Debe corregirse conforme a lo indicado en el apartado 8 de las observaciones.*

Se ha modificado este artículo de la normativa conforme al apartado 8, de tal manera que se aclara cuáles son las áreas de planeamiento asumido o incorporado, incorporándose un plano índice en las fichas del documento para una mejor explicación.

*- Artículo 2.7 bis.- Las determinaciones del apartado 1 deben corregirse conforme a las reglas de cálculo del aprovechamiento medio establecidas en el artículo 107 del RUCyL.*

Se han corregido las determinaciones del apartado 1 del artículo 2.7 bis de la normativa, conforme al artículo 107 del RUCyL, quedando redactado el artículo de la siguiente manera:

**ART. 2.7.bis-** COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO MEDIO.

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

a) El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

b) Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.

c) Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.

d) De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.

3. En suelo urbanizable en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, así como en suelo rústico, no será aplicable la técnica del aprovechamiento medio ni siquiera cuando se trate de sistemas generales, salvo que el planeamiento general adscriba los terrenos a algún sector de suelo urbanizable.

*- Artículo 2.9.- Debe corregirse conforme a lo indicado en el apartado 5 de las observaciones.*

Se ha eliminado la categoría de Suelo Rústico de Protección Especial de este artículo, ya que no existe esta categoría dentro del término de Zaratán.

*- Artículo 4.1.14.- El concepto de área de reparto no corresponde a la legislación urbanística vigente.*

Efectivamente, el concepto área de reparto ya no está vigente en la normativa urbanística actual y se ha suprimido de la normativa de la Modificación de las Normas Urbanísticas de Zaratán, eliminándose su contenido.

*- Artículo 4.1.70.- El concepto de unidad de ejecución no corresponde a la legislación urbanística vigente.*

Efectivamente, el concepto unidad de ejecución ya no está vigente en la normativa urbanística actual y se ha suprimido de la normativa de la Modificación de las Normas Urbanísticas de Zaratán, eliminándose su contenido.

*- Artículo 5.2.- La regulación de la red viaria debe adaptarse a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.*

Se ha añadido esta condición en el artículo 5.2. de la normativa. (página 61)

*- Artículo 7.10.- Debe corregirse conforme a lo indicado en el apartado 6 de las observaciones.*

Se ha corregido la redacción de este artículo, para que resulta compatible con la Memoria Vinculante y de manera que se subsana los requerimientos del apartado 6 del informe, aclarando que las Unidades de Actuación están finalizadas, pasándose a denominar Unidades de Actuación Asumidas.

*- Artículo 8.1.- Debe corregirse conforme a lo indicado en el apartado 8 de las observaciones.*

Se ha modificado este artículo de la normativa conforme al apartado 8, de tal manera que se aclara cuáles son las áreas de planeamiento asumido o incorporado, incorporándose un plano índice en las fichas del documento para una mejor explicación.

*- Artículo 9.1.- Debe corregirse conforme a lo indicado en el apartado 5 de las observaciones.*

Se ha corregido esa incoherencia en el artículo 9.1., de forma que se prohíba la autorización de este tipo de viviendas en suelo rústico, a excepción de las desarrolladas

en el artículo 2.9.1. Usos permitidos. Autorizaciones de uso en suelo rústico, de la normativa.

Y por todo lo expuesto

SOLICITA:

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

Fdo.: José Ignacio Izquierdo Galerón