

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ZARATÁN.

1. ANTECEDENTES

REDACTOR: TAG 21 ARQUITECTOS S.L.P.
EL ARQUITECTO DIRECTOR DEL EQUIPO: D. JOSÉ IGNACIO IZQUIERDO GALERÓN

ENERO 2017

ANTECEDENTES

El Término Municipal de Zaratán fue ordenado por unas Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas parcialmente para lo relativo al **suelo urbano** mediante **Acuerdo de 28 de noviembre de 2006** de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid, y para el **resto de suelo** mediante **Acuerdo de 30 de octubre de 2007** de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid. Sin embargo, por **Sentencia de 4 de abril de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León**, queda anulado este acuerdo, por lo que, en cuanto al suelo urbano, la regulación se remonta al citado Acuerdo de 28 de noviembre de 2006, y **para la regulación del suelo urbanizable y rústico, se retoman las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Zaratán**, aprobadas por acuerdo 1 de julio de 1999 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid.

Tras la citada sentencia se realizó consulta a la Junta de Castilla y León, para determinar el grado de intervención en la redacción de las Normas Urbanísticas aconsejándose la modificación de todo lo anulado por la sentencia (es decir, la parte correspondiente a Suelo Urbanizable y Rústico).

Sin embargo, en una segunda consulta realizada por escrito en fecha 15 de octubre de 2013 a D. Francisco Pablos Álvarez, a la cual se tuvo contestación verbal mediante una reunión posterior con la Consejería de Fomento, se acuerda que es oportuno revisar la totalidad del documento y así poder adaptar su redacción a los cambios normativos que se han producido a lo largo de estos años.

Por tanto, ante esta situación, el Ayuntamiento de Zaratán se planteó la necesidad de modificar las Normas Urbanísticas **teniendo en cuenta los siguientes aspectos:**

1. - Aquellos **puntos afectados por las sentencias del T.S.J. de Castilla y León Nº 665/2012** (anulaba el acuerdo de la C.T.U de 30 de octubre de 2007, por el que se aprobaban definitivamente las Normas Urbanísticas

Municipales de Zaratán) y **Nº 2152/2012** (anulaba el acuerdo de la CTU de 26 de octubre de 2010, por el que se aprobaba la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas en las UA 5 y 19 de Zaratán)

La **sentencia 665/2012**, referente al cumplimiento de la legislación sobre tratamiento de aguas urbanas, señalaba que no podía entenderse que se cumpliera con el requisito de vertido en la forma impuesta por el ordenamiento jurídico hasta que el colector no estuviera efectivamente ejecutado.

Por otro lado, la **sentencia 2152/2012**, declaraba nulo el acuerdo de 26 de octubre de 2010 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid, por el que se aprobaba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales en las UA 5 y 19 de Zaratán "al no aplicar el índice de edificabilidad de 0,90 m²/m² también a las franjas de suelo incorporadas y que inicialmente quedaron ilegalmente fuera del ámbito de las unidades de actuación de que se trata, ya que en las fichas modificadas se mantiene la edificabilidad que correspondía a las Unidades de Actuación antes de la Modificación expresada en los Proyectos de Actuación ya aprobados, cuando en ejecución de sentencia al incluir dichas franjas de terreno en el ámbito de las referidas Unidades de Actuación ha de reconocerse al terreno litigioso la misma edificabilidad que al resto comprendido dentro de las Unidades de Actuación, salvo que se calificase como dotación urbanística pública y en tal caso debe fijarse su modo de obtención". Además de ello, "no se establecen todas las determinaciones de ordenación detallada que se exigen en el planeamiento general en los suelos urbanos consolidados en cuanto no se establece cuál es su uso".

(Se incluyen en el Anexo nº II y III, las sentencias anteriormente citadas).

(En el Anexo nº IV del presente documento, se adjunta el justificante de la finalización de las obras autorizadas por la Confederación Hidrográfica del Duero para la ejecución de colector emisario del saneamiento que conecte el vertido de Zaratán hasta el colector de Valladolid).

2. - Algunos **artículos**, en los que se había comprobado durante el tiempo que dicho planeamiento estuvo en vigor que la **redacción era imprecisa**.

3. - El **ACUERDO 80/2014, de 27 de noviembre**, de la Junta de Castilla y León, por el que se aprobaba la **alteración de los términos municipales de Valladolid y Zaratán**, y del mojón común a dichos términos con el de **Arroyo de la Encomienda**, pertenecientes a la provincia de Valladolid.

(Se incluye en el Anexo nº I)

La elaboración de esta pretendida Modificación de Normas Urbanísticas del municipio de Zaratán fue encargada a la entidad **TAG 21 ARQUITECTOS S.L.P.** con C.I.F. B-47574397, como aparece registrado en el contrato que con fecha 29 de agosto de 2014 se firmó entre ambas partes.

En sesión de fecha 12 de febrero de 2015, fue **aprobada inicialmente** por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaratán, la Modificación de las Normas Urbanísticas de Zaratán y el Informe de Sostenibilidad Ambiental, sometiéndose a un periodo de información pública de dos meses.

Con fecha 3 de septiembre de 2015, quedó cumplimentado el trámite ambiental preceptivo, mediante la redacción de la Memoria Ambiental, por parte del Consejero de Fomento y Medio Ambiente.

Fruto de la exposición al público y tras las modificaciones efectuadas al amparo de los informes sectoriales remitidos, se consideró someter el nuevo documento a una **SEGUNDA APROBACIÓN INICIAL**, efectuada por mayoría absoluta en sesión ordinaria del Pleno de la corporación, celebrada en fecha 27 de octubre de 2015, y en consecuencia fue sometido el documento a una **2ª EXPOSICIÓN AL PÚBLICO**.

Por tanto, una vez terminado el plazo de exposición al público y teniendo en cuenta los informes de las diferentes organismos territoriales recibidos, con fecha **21 de diciembre de 2015**, el Pleno del Ayuntamiento de Zaratán, **aprobó provisionalmente** la Modificación de las Normas Urbanísticas de Zaratán.

Sin embargo, con fecha **6 de febrero de 2016**, se emite **informe técnico en el Servicio de Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente** en el que se realizaban determinadas consideraciones en cuanto a este documento, y entre las cuales se indicaba que:

- *"Debería denominarse el documento como Normas Urbanísticas Municipales puesto que el objeto es establecer el régimen urbanístico de todo el término municipal de acuerdo con la LUCyL, para lo cual por un lado se sustituyen las NSM de 1999 en el ámbito que se consideran vigentes -ámbito anulado de las NUM 2006- y sólo en el resto no anulado por sentencia, se modifican las NUM 2006".*

Por otra parte, y a raíz de reunión mantenida con el Servicio de Urbanismo de esta Consejería se considera que es necesaria la eliminación de algunos sectores de suelo urbanizable en cumplimiento del artículo 13 de la LUCyL y 27 del RUCyL.

Dada esta situación, consistente por una parte en el **cambio de denominación del documento** y por otra, de una **nueva clasificación de suelo** en el ámbito ocupado por sectores de Suelo Urbanizable que deben de ser reclasificados como suelo Rústico, se consideró someter el documento a una **NUEVA EXPOSICIÓN AL PÚBLICO en Julio de 2016**, para continuar con la tramitación.

En fecha 25 de noviembre de 2016, se emite **informe técnico en el Servicio de Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente**, en el que se considera insuficiente la justificación aportada en relación con las demandas de suelo y viviendas del municipio de Zaratán. Por tanto, con fecha 17 de

enero de 2017 se entrega en el Servicio de Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente un documento para la subsanación de las cuestiones indicadas en dicho informe.

En relación con el **informe técnico del Servicio de Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de fecha 19 de enero de 2017, se decide eliminar dos sectores más de suelo urbanizable residencial (S.16 y 23 colindantes con el Arroyo Madre), y por tanto se elabora el presente documento que será objeto de EXPOSICIÓN PÚBLICA.**

MODIFICACIONES REALIZADAS EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ZARATÁN DE ENERO DE 2017

- Se eliminan los sectores 16 y 23 de suelo urbanizable colindantes con el Arroyo Madre, clasificando estos terrenos como suelo rústico.
- Se clasifican como suelo rústico de protección natural las dos áreas de cuestas y laderas protegidas y área de protección natural que se delimitaban en el antiguo S-16.
- Se ha establecido, definido y precisado dentro de la normativa el uso básico de gasolinera, de manera que se prohíbe este uso en Suelo Urbano y Urbanizable.
- 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.

En cuanto a la **sentencia 2152/2012**, (que declaraba nulo el acuerdo de 26 de octubre de 2010 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid, por el que se aprobaba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales en las UA 5 y 19 de Zaratán), **aclarar** que con este

documento **se trata de recoger esta sentencia, ya que desde el punto de vista fáctico ese suelo indicado en ella (correspondiente a las UA 5 y 19) debía de estar clasificado como urbano. En consecuencia, se trata de mantener las condiciones que tenía que haber tenido en su momento y de recoger una situación existente y edificada. Por lo tanto, no se produce un aumento de edificabilidad en estos ámbitos.**