

La dimensión del viario y su disposición, como se verifica en las siguientes secciones, dotan al sector de una capacidad amplia para el despliegue de infraestructuras básicas de servicios que exige el desarrollo del sector, en cumplimiento de la normativa respectiva, incluida el despliegue de las TICs (Ley 9/2004, General de Telecomunicaciones). Por lo tanto el proyecto de urbanización que desarrolla la ordenación detallada podrá diseñar las diferentes infraestructuras sin dificultad.



Figura 23. Sección general que corta la C/ Constitución y el nuevo viario interior del sector

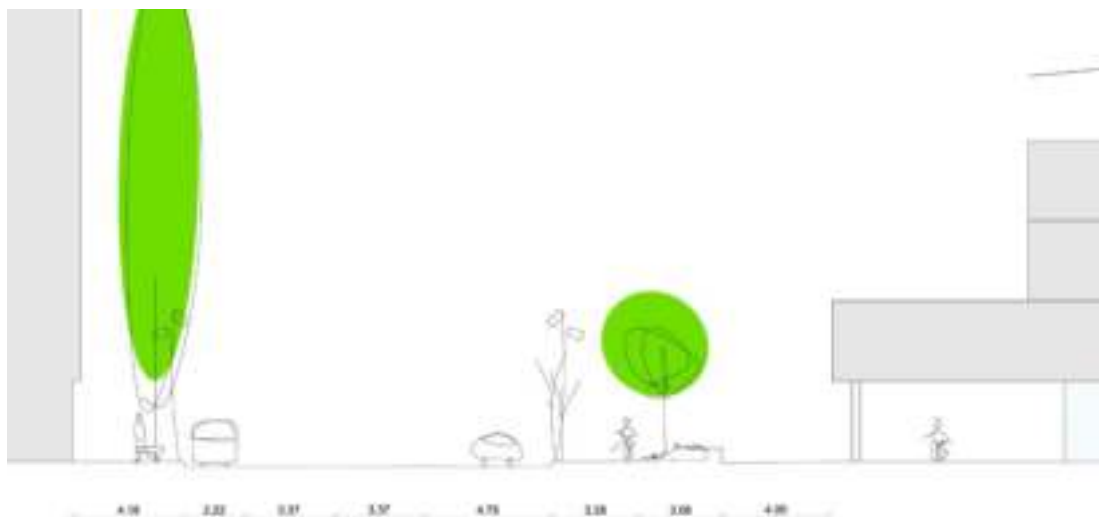


Figura 24. Sección de calle por Coronel Rexach.



Figura 25. Sección de calle por nuevo viario interior del sector.



Figura 26. La sección de los viarios cubren las posibles necesidades para realizar el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas y accesibilidad universal.

b) Potencialidad y continuidad del espacio público generado

El espacio público planteado en la hipótesis que desarrollaba la ordenación del convenio se reducía a espacios intersticiales de borde sin una lógica propia, en la ordenación propuesta los espacios públicos se conciben siempre con la lógica de continuidad con el espacio público circundante, tanto el consolidado (entorno de escuela infantil Ntra. Sra. De la Fuencisla, Universidad) como el futuro espacio libre que surgirá de la liberación de las huertas del Convento de San Antonio el Real. A su vez, se genera un gran espacio libre interior en el sector con una amplia zona peatonal que articulara los espacios vivideros con los comerciales y dotacionales.

La relación entre lo edificado, los espacios públicos y el sistema viario planteada en la ordenación detallada facilita el cumplimiento de la ley de accesibilidad, fomentando la integración de los diversos modos de transporte y evitando las barreras arquitectónicas. Ello se comprueba en las secciones y será desarrollado con detalle en el proyecto de urbanización.



Figura 27. Continuidad del espacio público.

c) Diversidad tipológica

El cambio tipológico de bloque lineal a bloque lineal + torres, dota al sector de mayor diversidad y variedad tipológica. El cambio de tipología a torre, facilitará y dará versatilidad a la residencia con la compatibilidad de usos vivideros y otros usos dentro del propio edificio, dando lugar a espacios abiertos de gran calidad potencial. A su vez, se intentan introducir criterios de sostenibilidad con una adecuada disposición y orientación de las torres, objetivos que resultan inasumibles en una propuesta de bloque lineal, donde el cambio de disposición del bloque para adaptarse a la mejor orientación es inviable.



Figura 28. Vista tridimensional de las torres donde se comprueba la adecuada inserción de éstas en el sector, el respeto de las alturas y el mejor posicionamiento solar.

d) Impulso de una edificación más sostenible (estudio de soleamiento)

Uno de los mayores propósitos de la actuación es el fomento de acciones pasivas de eficiencia energética. Para ello se hace un minucioso estudio de soleamiento y sombras sobre la edificación propuesta, que servirán de diagnóstico para el mejor posicionamiento de la edificación residencial, y así introducir factores de ahorro energético que doten a las edificaciones de mayor calidad y bienestar.

El estudio de soleamiento no solo ayuda a diagnosticar el mejor posicionamiento de la edificación residencial, también nos ayuda a detectar las zonas de sombras y distribuir

las alturas de las edificaciones en posiciones más adecuadas que respeten los objetivos y preocupaciones del Plan Especial de las áreas Históricas de Segovia.

Un estudio de sombras y soleamiento en ambas hipótesis determinará la mejor orientación y ahorro energético de la ordenación. A simple vista se observa que la propuesta de torres produce menos espacios de sombras y consecuentemente aprovecha más la energía solar.

Hipótesis 1: Desarrollo esquema PGOU

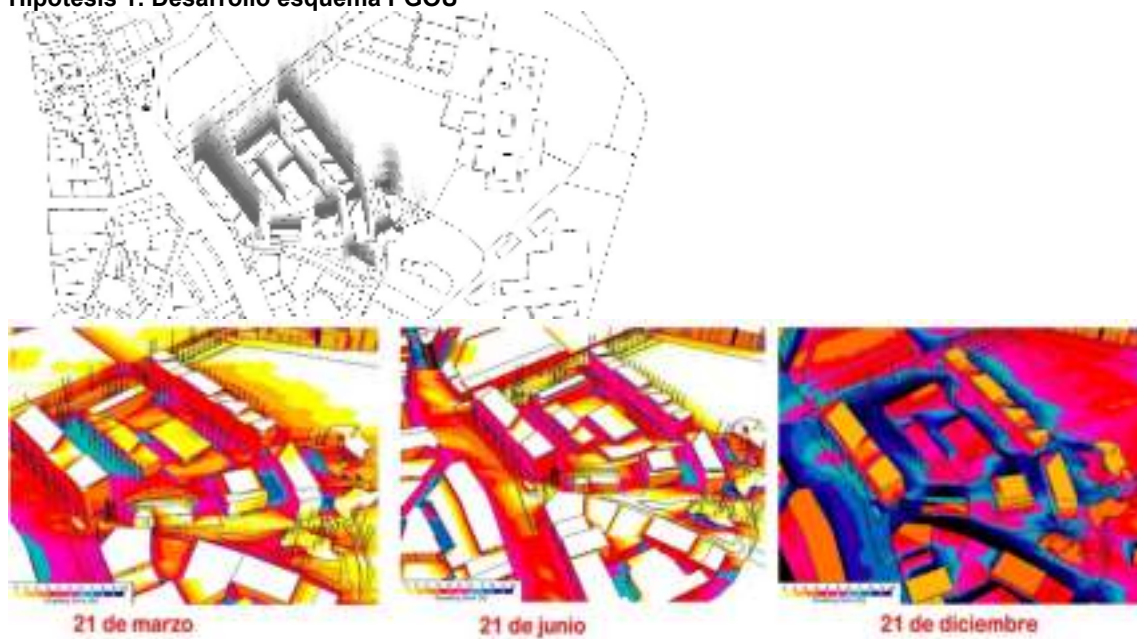


Figura 29. Estudio de sombras a lo largo del año en la propuesta que desarrolla la ordenación planteada en el convenio. Los bloques lineales producen una franja de sombra continua que generan espacios sin luz en zonas de tránsito peatonal e incluso en el espacio dotacional.

Hipótesis 2: Solución propuesta

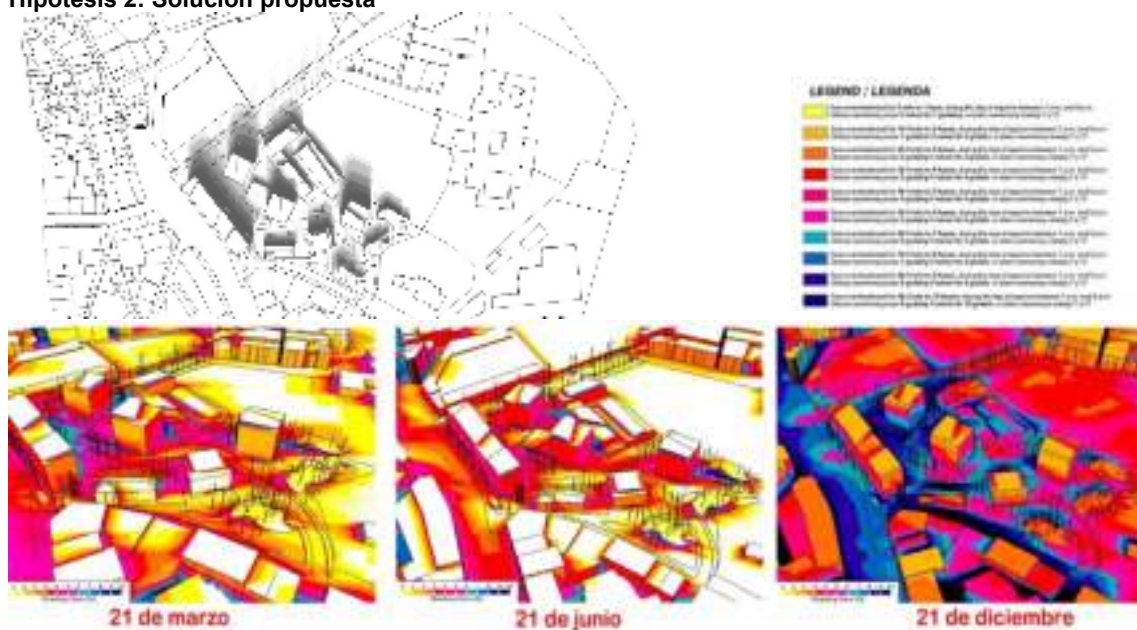


Figura 30. Estudio de sombras a lo largo del año en propuesta que desarrolla la ordenación propuesta en la presente modificación. La orientación y colocación de las torres generan espacios más luminosos. La posición del equipamiento a un borde también le dota de mayor eficiencia energética.

La propuesta desarrollada en esta modificación es, sin lugar a dudas, una mejora de la desarrollada por el convenio y el PGOU vigente. Las torres dan mayor versatilidad, aprovechando mejor la energía solar y por lo tanto dotándolas de mayor eficiencia solar.

e) Versatilidad posicional del equipamiento, situación de la parcela respetando desnivel y tapias.



Figura 31. Sección del sector por C/ Coronel Rexach donde se observa el respeto de los equipamientos (en rojo) en relación con las tapias y huertas (futuro parque) del Convento de San Antonio el Real.

El espacio público también mejora con el aumento de zonas verdes y peatonales. La posición del espacio dotacional a un borde ayuda a conectar con el gran espacio de San Antonio el Real, protegiendo las vistas desde y sobre él y generando un gran espacio dotacional para la ciudad de Segovia.

1.7.DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA. Ordenación resultante del sector. Cambios introducidos en la ordenación detallada.

En cuanto a la ordenación detallada, el PGOU marcaba de manera cuantitativa y no gráfica, una serie de valores. La presente modificación, como ya se ha justificado a lo largo del documento, desarrolla lo estipulado en el Convenio, anticipando con un diseño urbano más preciso, el resultado de la ordenación propuesta.

Como se aprecia en la figura 33, el PGOU solo marcaba parámetros generales de ordenación detallada como la asignación de usos, intensidad de uso, tipología edificatoria y reserva de suelo para espacios públicos, vías públicas y equipamientos.

En la figura 34, que detalla la ordenación ahora propuesta, se recoge una tabla resumen semejante, con los cambios introducidos en dichos parámetros según las intensidades prescritas en el convenio. Todos los valores modificados cumplen con las reservas mínimas obligadas por el RUCyL, tanto la reserva de espacios libres públicos como de equipamientos superan en gran medida los valores mínimos estipuladas por ley.

La ordenación detallada propuesta en la presente modificación (ver figura 35 a 40) va, por lo tanto, más allá de la definición de unos parámetros y de la localización/parcelación

de los usos edificados. Se busca resolver integralmente un espacio urbano, garantizando su inserción en la estructura viaria, fomentado el equilibrio y la calidad de los espacios libres públicos y definiendo con precisión –y cierta flexibilidad– los ámbitos edificables.

La nueva ordenación detallada de todo el sector supone, en cumplimiento del art. 101.2.e) del RUCyL (y por remisión el art. 98), la declaración fuera de ordenación de todas las construcciones e instalaciones del ámbito, a excepción del edificio con calificación “SC” al sur del sector, única construcción para la que no se ha dispuesto su demolición.

Todo el sector es una única unidad de actuación o ámbito de gestión urbanística integrada, a los efectos del cumplimiento del art. 108 del RUCyL. Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, no se fijan plazos diferentes a los generales de la legislación urbanística, por tanto, según el art. 49.2 del RUCyL, el plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos es de ocho años desde la entrada en vigor de esta modificación.

En relación con el equipamiento, decir que se produce un retranqueo obligatorio que separa la parte edificada del sector con la tapia del convento, se produce así un espacio libre interior que dará continuidad al espacio libre de huertas del convento y a los propios espacios libres públicos del sector.



Figura 32.a. Retranqueo obligatorio con tapias del convento. Este espacio libre privado dotará de continuidad a los espacios libres del sector con áreas circundantes.

En cuanto a plazas de aparcamiento se cumple sobradamente con la reserva mínima en superficie. Las viviendas y el equipamiento tendrán sus plazas interiores que se especificaran en sus proyectos de edificación. Además de las plazas en superficie, el ámbito se encuentra próximo a un parking público en la C/ José Zorrilla, encontrándonos en un espacio con suficiente aparcamiento, sin perder un gran espacio peatonal en superficie.

Las plazas de aparcamiento en superficie deberán ser definidas, en última instancia por el proyecto de urbanización que desarrolle el sector, al igual que los sentidos de circulación. En cualquier caso, en el punto 1.6.2 de este documento se fija un diseño de conexiones y conectividad, y de forma gráfica en las figuras 22 a 26, en el que se establece el vial dentro del sector con capacidad para el doble sentido de la circulación. De igual modo, en el plano 4.5 se han numerado las plazas de aparcamiento dentro del ámbito del sector (105, muy superior al mínimo reglamentariamente establecido, lo que permite poder disponer libremente de la previsión de plazas para personas con movilidad reducida en la redacción del proyecto de urbanización), y se han remarcado las circunferencias de 20 m. en el espacio libre público.



Figura 32.b. Imagen del plano 4.5 con la numeración de plazas y comprobación dimensional -círculo inscrito- del espacio libre público.

Las plazas de aparcamiento, privadas, en el interior de los edificios deberán ser definidas en sus respectivos proyectos de ejecución. La tipología de torre definida en esta modificación para algunas parcelas residenciales, con una dimensión en planta de 21 m. x 21 m., tiene capacidad para cumplir con las condiciones previstas en el PGOU de Segovia para los aparcamientos, tanto en la dotación mínima obligatoria de los mismos (1,5 plazas por vivienda, art. 235), como para las condiciones de acceso o dimensionales de las plazas, calles y espacios de maniobra. En la figura 32.c. se justifica una posible distribución de las plazas de garaje de un sótano en el caso que éste ocupe estrictamente la misma dimensión y forma que el vuelo de la edificación, con 12 plazas

de aparcamiento por sótano, 9 son plazas de aparcamiento normales y 3 son plazas de aparcamiento grandes. Las edificaciones en torre con VII plantas, pueden tener un máximo de 24 viviendas y, por tanto, tendrían que tener capacidad para 36 plazas de aparcamiento, a desarrollar en 3 sótanos o 2 sótanos y un semisótano.

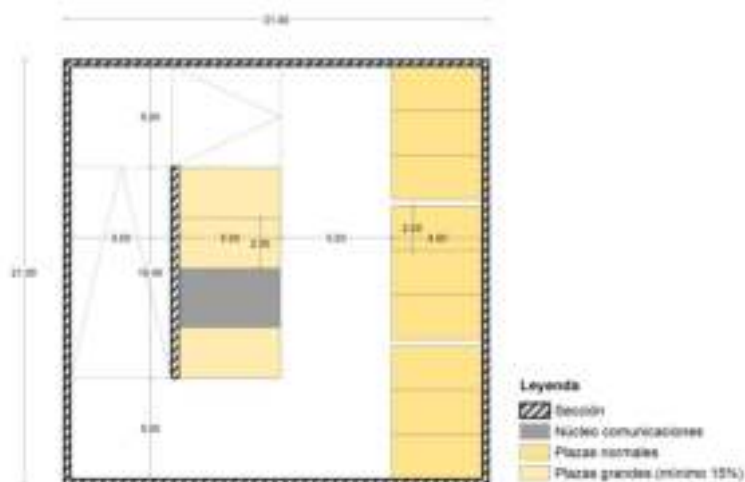


Figura 32.c. Imagen de hipótesis –no normativa- que justifica el cumplimiento de la capacidad de las parcelas residenciales con tipología de torre para cumplir con las condiciones previstas en el PGOU para las plazas de aparcamiento.

No obstante, en la justificación de esta modificación (1.4.3.), en la aproximación a la ordenación detallada (1.6.1.), en el estudio y comparación de alternativas (1.6.2.) y en estas determinaciones de ordenación detallada (1.7.), se persigue la consecución de la mayor superficie posible de espacio libre público en la actuación y se habla de edificios con gran aparcamiento subterráneo.

La Ley 8/2007, de Suelo, introduce la figura del complejo inmobiliario como técnica para permitir la superposición de las calificaciones urbanísticas en el suelo, vuelo y subsuelo, permitiendo optimizar los recursos del suelo en la ciudad consolidada de una manera más eficaz. Se considera que se trata de un “**complejo inmobiliario de carácter urbanístico**” cuando se destinan superficies superpuestas a la edificación o uso privado en el subsuelo y al dominio público en la rasante o vuelo, de manera que el subsuelo del dominio público podría destinarse a aparcamientos de los edificios residenciales, cumpliendo siempre con las determinaciones legales.

Esta modificación afecta a un sector de suelo urbano no consolidado, en su mayoría de suelo privado o privativo (excepto la superficie de la calle Coronel Rexach dentro del ámbito delimitado por el sector), siendo sus propietarios el INVIED y el Ayuntamiento. La reparcelación definitiva y la cesión del dominio público (viario y espacios libres de uso público) se materializan al final del desarrollo del sector, en el que la edificación en las tipologías de torre corresponderá al Ayuntamiento, destinando parte de ella a vivienda protegida. Todo esto hace viable la posibilidad de constitución de complejos inmobiliarios de carácter urbanístico en el subsuelo próximo a las torres. Con ello se consiguen dos de los objetivos planteados en la modificación, sin contravenir los acuerdos del convenio, la mayor superficie posible de espacios libres de dominio público y dotar de grandes espacios de aparcamiento bajo rasante a las edificaciones, pudiendo ocupar más superficie que la ocupada por la proyección en el subsuelo del vuelo de la parcela (privada) con un menor número de plantas de sótano.

Los complejos inmobiliarios de carácter urbanístico podrán constituirse en las superficies colindantes con las parcelas ocupadas por la tipología de torre residencial,

en los suelos destinados a vía pública y ELP para la ejecución de garajes e instalaciones complementarias y siempre que no impidan el desarrollo de las infraestructuras y redes de servicio y cumplan las condiciones previstas reglamentariamente. De ser posible, deberán prever la construcción de accesos mancomunados a dichos garajes. A tal efecto, se desafecta del uso y dominio público las superficies del subsuelo colindantes con las parcelas ocupadas por la tipología de torre residencial. Su destino privativo podrá ser únicamente el antes mencionado.

En resumen, las modificaciones introducidas en las determinaciones de ordenación general permiten el cumplimiento del convenio suscrito entre Ayuntamiento e INVIED y al mismo tiempo cumplir las determinaciones de la LUCyL y el RUCyL, en consonancia con las motivaciones de interés público enumeradas en este documento, constituyendo una mejora de la trama urbana que permite la regeneración y normalización del sector.

ORDENACIÓN DETALLADA					
A) CALIFICACIÓN URBANÍSTICA					
Ordenanzas de aplicación (asignación según plano de ordenación)			5-9, 14, 15, 16 según normativa		
B) SISTEMAS LOCALES					
CÓDIGO	EL-UNC-2B	SC-UNC-14	D-UNC-2		
SUP. (m2)	1.357	1.680	7.277		
SUP. E.L.	1.357	RUCYL	1.680	SUP. EQ	8.957 RUCYL 1.680
Plazas de aparcamiento en vía pública				125	RUCYL 125
C) DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO					
Uso	Edificabilidad (m2)	Coefficiente	Aprovechamiento (UA)		
Viv. colectiva libre		1,470	2,00	2.952	
Viv. protegida	98 (uós)	11,000	1,00	11.088	
Viv. unifamiliar adosada				0	
Terciario				0	
Dotacional privado				0	
Totales		12.564		14.040	
				Aprovechamiento medio	0,7623
D) DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN					
			El sector se compone de una Unidad de Actuación única		
E) USOS FUERA DE ORDENACIÓN					
			Todos los usos y edificaciones preexistentes		
F) PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS					
			Ocho años para el conjunto de los deberes urbanísticos		
G) ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO					
			No se establecen en el presente sector		
NOMBRE	Ayuntamiento Leones de Castilla	CÓDIGO	NC-G-09-S	HOJA PLANO	254-8.55
CLASE DE SUELO	(Área no consolidada)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.		
OBJETIVOS Y OBSERVACIONES					
Integración en la trama urbana de los terrenos ocupados por instalaciones militares, incluyendo transformación a uso residencial					
Ampliación de los viarios situados al Norte					
La ordenación refleja el resultado de convenio firmado entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Segovia					
Dicho convenio es anterior a la entrada en vigor de la modificación del RUCYL de 2006					
				CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR	
Ordenación DETALLADA desde P.G.O.U.				Octubre 2007	

Figura 33. Determinaciones de ordenación detallada vigentes en el PGOU 2007.

ORDENACIÓN DETALLADA

A) Calificación Urbanística Plano de ordenación 5-9,14, 15, 16 según normativa

B) Sistemas Locales

SUPERFICIE Espacios Libres Públicos

	RUCyL	Modificación
Espacios libres	2341,05 m ²	2.543,11 m ²

SUPERFICIE Equipamientos

	RUCyL	Modificación
Equipamientos	1560,7 m ²	4.272,33 m ²

SUPERFICIE Aparcamiento

	RUCyL	Modificación
En superficie	78 plazas	102 plazas
Parking Sub	mínimo 78	mínimo 54

SUPERFICIE Vial

		Modificación
Peatonal		4668,11 m ²
Rodado		2734,25 m ²

C) Determinación del Aprovechamiento Medio

USO	EDIFICABILIDAD (m2) (convenio)	Coefficiente	Aprovechamiento
Vivienda colectiva libre	7.723	1	7.723
Vv protegida	6.323	1	6.323
Terciario	1.561	1	1.561
Totales	15.607		15.607
Aprovechamiento medio			0,85

El coeficiente de ponderación se fija en 1 por la naturaleza del sector y de las condiciones derivadas del convenio.

D) Delimitación de Unidades de Actuación El sector se compone de una Unidad de Actuación Única

E) Usos fuera de Ordenación Todos los usos y edificaciones preexistentes, a excepción del edificio con calificación "SC" al sur del Sector

F) Plazas para cumplir los deberes urbanísticos Ocho años para el conjunto de deberes.

G) Áreas de tanteo y retracto No se establecen

Objetivos y observaciones

Integración en la trama urbana de los terrenos ocupados por instalaciones militares, incluyendo transformación a uso residencial
 Ampliación de los viarios situados al Norte
 La ordenación refleja el resultado de convenio firmado entre Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Segovia
 Dicho convenio es anterior a la entrada en vigor de la modificación del RUCyL de 2006

Figura 34. Determinaciones de ordenación detallada propuesta por la modificación adaptada a valores de Convenio.



Figura 35. Plano del diseño urbano resultante en desarrollo de las condiciones de ordenación propuestas. En rojo se marca el límite del sector ordenado, el ámbito circundante se ordena con el objeto de dar unidad y una propuesta conjunta al ámbito de estudio.

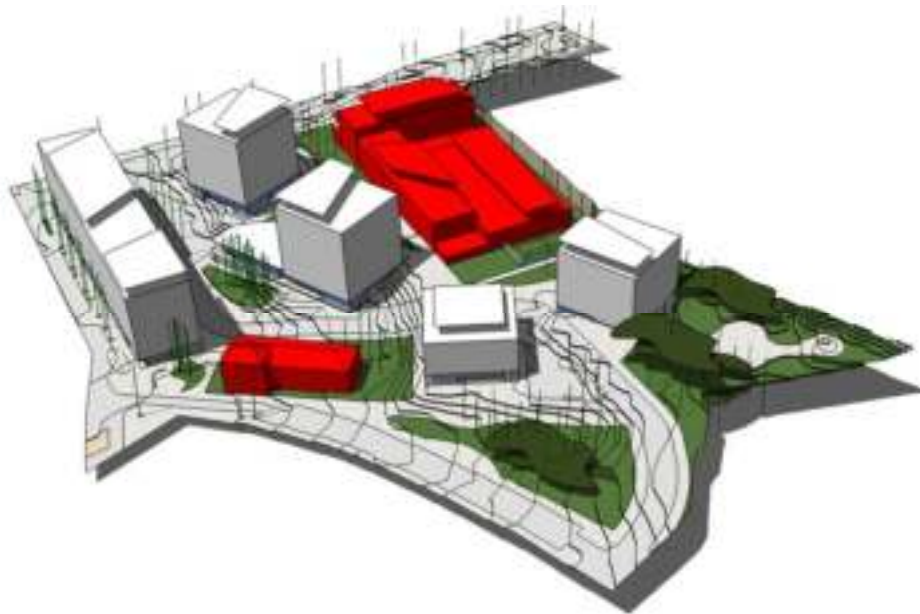


Figura 36. Ordenación propuesta en la presente modificación. Estudio de volumetrías relación de espacios desde calle General Santiago.



Figura 37. Sección por sector ordenado.



Figura 38. Ordenación propuesta en la presente modificación. Estudio de volumetrías relación de espacios desde calle Coronel Rexach.

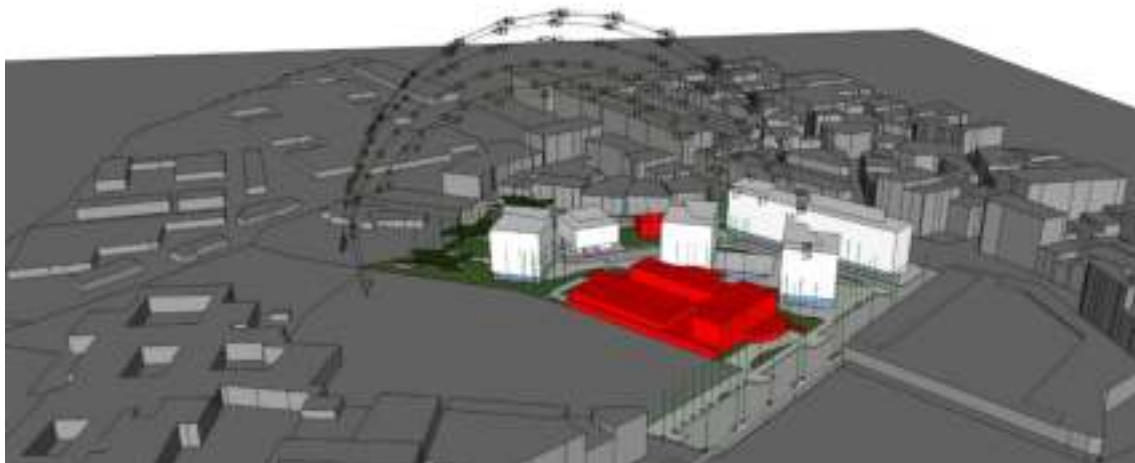


Figura 39. Estudio de la posición del sol a lo largo del año en propuesta que desarrolla la ordenación propuesta en la presente modificación.

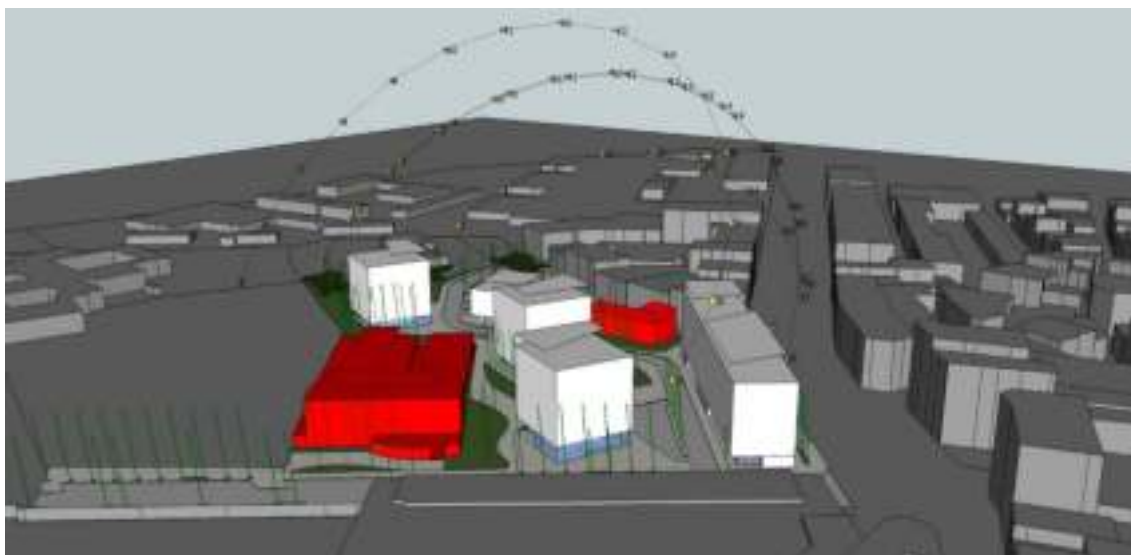


Figura 40. Estudio de la posición del sol en los equinoccios y solsticios en propuesta que desarrolla la ordenación propuesta en la presente modificación.

1.8.- EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO URBANO Y TERRITORIAL.

La presente Modificación no influye en el modelo territorial diseñado por los instrumentos de ordenación de Castilla y León. Se trata de un sector inserto en una trama urbana consolidada. Su incidencia en la ordenación general vigente es positiva en relación con la estructura general de la ciudad. El Sector Acuartelamiento Leones de Castilla se encuentra ubicado entre las calles Coronel Rexach, Plaza de la Universidad, Avda. de la Constitución y calle del General Santiago. Tiene una superficie aproximada de dos hectáreas y se encuentra en las inmediaciones de la Unidad Urbana 5 del PGOU que corresponde a la zona de José Zorrilla, e incluye fundamentalmente los barrios de Santo Tomás y el Cristo del Mercado.

Según consta en el Anexo 9 de la Memoria Informativa del PGOU, la Unidad Urbana 5, José Zorrilla, tiene una superficie de 60,9771 ha y una edificabilidad de 625.777 m², lo que supone una edificabilidad media de 10.262 m²c/ha. También es de reseñar que la Unidad Urbana 5 es deficitaria del sistema local de equipamientos, según el citado anexo en una cantidad de 31.890 m² de superficie.

Por otro lado, la nueva ordenación del sector prevé una densidad edificatoria de 8.473,3 m²c/ha y una reserva para equipamientos de 4.272,33 m² de superficie, en proporción de 30m²s/100m²c.

De lo que se concluye que la nueva ordenación propuesta no supera los niveles característicos de volumen edificable de la ciudad consolidada aledaña y la nueva ordenación alivia, en parte, la escasez de equipamientos de la Unidad Urbana

1.8.1. Justificación de las determinaciones del instrumento urbanístico modificado que se alteran.

El objeto de la modificación es el **cumplimiento del Convenio** del Ayuntamiento de Segovia con el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) del Ministerio de Defensa referente al edificio denominado “Casa Quemada” y

el acuartelamiento “Leones de Castilla” de Segovia, tal y como se aprueba en el pleno municipal el 27 de febrero de 2015 (**Adenda para la ejecución de la Novación**).

En el PGOU ya se hacía alusión al convenio entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Segovia, **incluyendo una ficha propia del convenio que hace referencia a los datos publicados el 4 de julio de 2005 (Figura 3)**. Hay que destacar que el convenio se firmó inicialmente en 1993, en 2005 se modifican varias estipulaciones -BOCyL, 4 julio de 2005- y la presente modificación recoge el estado final según se publica con su última Adenda -BOCyL, 27 octubre de 2015- (*Figura 4*).

Por tanto, la modificación desarrolla, en el ámbito afectado, tanto la Ordenación General como la Ordenación Detallada, procediendo a un ligero ajuste de la delimitación del Sector que se adapte a las condiciones reales del mismo, tanto topográficas como de propiedad que garantice el mejor cumplimiento del Convenio y manteniendo los parámetros urbanísticos que en dicho convenio se establece.

En este contexto la presente actuación, de regeneración urbana, y planteada en un contexto de iniciativa pública, busca una mejora de la ordenación del sector existente, integrándolo en la estructura urbana mediante un rediseño del viario y del espacio público, obteniendo suelo para dotaciones y facilitando la construcción de vivienda tanto de protección pública como libre.

La justificación de la presente modificación deriva del propio cumplimiento del PGOU y del Convenio, firmado institucionalmente en defensa de los intereses generales, con el fin de resolver un espacio interior abandonado y/o infrutilizado de Segovia, con beneficios claros para su entorno urbano con un impacto positivo en la estructura del barrio, junto a la universidad pública y con un impacto positivo en el sistema de espacios públicos y equipamientos urbanos, tanto para el entorno como para el conjunto de la ciudad.

a) Antecedentes de la modificación:

- Ordenación del Sector en el Plan General de Ordenación Urbana de Segovia vigente (2008).
 - El PGOU incorpora en su documentación una ficha propia del convenio que hace referencia a los datos publicados el 4 de julio de 2005, la ficha “ÁREA DE PLANEAMIENTO ASUMIDO – CONVENIOS URBANÍSTICOS – 2” del Convenio “Casa Quemada y Acuartelamiento Leones de Castilla”. Por otro lado está la ficha del PGOU de “CONDICIONES DESARROLLO DEL SECTOR”, “Sector NC-G-09-S”, con alguna contradicción con la anterior, al no recoger el aprovechamiento de 3.000 m² que no se han podido materializar en el inmueble «Casa Quemada».
- Convenio entre el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) del Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Segovia:
 - El 3 de julio de 2015, se aprobó definitivamente la Adenda para la ejecución del Convenio entre el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) del Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Segovia, referente al edificio denominado «Casa Quemada» y al acuartelamiento «Leones de Castilla» de Segovia, suscrita el 21 de junio de 2005. (BOCyL Núm. 208. 27 de octubre de 2015).
 - El Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa patrimonializará el 59,298% de los aprovechamientos que resulten en los terrenos del Acuartelamiento Leones de Castilla, al Sur de la calle Coronel Rexach, es decir, 7.116 m² de los 12.000 m² edificables, más 607 m² de uso

residencial, en contraprestación por la cesión de los terrenos de su propiedad en el sector dispone de 867 m². En total **7.723 m²c** de uso residencial, que serán de vivienda en régimen libre.

- El Ayuntamiento de Segovia patrimonializará el restante 40,702%, es decir, 4.884 m² y adicionalmente 3.000 m² de edificabilidad a los que tenía derecho por el Convenio suscrito el 30 de noviembre de 1993 y que no pudo materializar en el inmueble «Casa Quemada». En total **7.884 m²c**.

El aprovechamiento total, por el Convenio, es de 15.607 m²c, valor que se mantiene, sin modificaciones, en esta Modificación. (7.723 corresponden al INVIED, y 7.884 al Ayuntamiento, de los que 1.561 -10% variedad urbana de uso- son de uso terciario). Convenio que establece las condiciones generales de ordenación del sector y donde se definen unos compromisos en relación con su edificabilidad residencial. La presente modificación recoge, por lo tanto, el Convenio firmado.

Por tanto, el desarrollo del Convenio conduce al incremento de 3.043 m² en el sector respecto de la edificabilidad definida en el Plan vigente –por el error al no incorporar en la ficha del Sector los datos de la ficha del Convenio-. Esta variación, tal y como se hace en la presente modificación, ha de ser acorde con el cumplimiento de los parámetros estipulados en el RUCyL.

La actuación urbanística del Sector NC-G-09-S tiene su origen en un Convenio de permuta suscrito entre el Ayuntamiento de Segovia y el Ministerio de Defensa, a través de la GIED (Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa), cuya novación del año 2.005 reparte una edificabilidad de 15.000 m² en el Sector Acuartelamiento Leones de Castilla entre ambas Administraciones. Pese a que con posterioridad a la novación del Convenio, el Ayuntamiento redacta y aprueba, en lo que le corresponde, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, no se incluye allí la edificabilidad necesaria para materializar los compromisos adquiridos por las partes. El PGOU adjudica, según ficha de desarrollo del Sector, tan sólo 12.564 m², lo que imposibilita la completa ejecución del Convenio firmado y, por tanto, la actuación urbanística que de este se deriva.

b) Justificaciones del cumplimiento del artículo 173 del RUCyL

Las variaciones en las determinaciones, por tanto, vienen motivadas por ese incremento de superficies para cumplir con el Convenio, y se justifican en el apartado 1.4.3. y en la tabla de la figura 14. La presente modificación cumple tanto en sus determinaciones de Ordenación General como en sus determinaciones de Ordenación Detallada con lo establecido en el RUCyL. Con estas premisas y a efectos de justificación del artículo 173 del RUCyL se considera lo siguiente:

- Reserva para dotaciones.

Las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas deberán mantener la proporción existente en el sector, con un mínimo de 10 m² por cada 100 m² construibles (Art. 106 RUCyL). En consecuencia, el sector deberá contar con una reserva mínima de $10 \times 15.607/100 = 1.560,7 \text{ m}^2$. La previsión de un gran equipamiento de 5.264 m², facilitará un amplio cumplimiento del espacio de reserva para dotaciones.

- La densidad resultante

El sector cuenta con una superficie neta de 1,82 Ha. El RUCyL establece en el art.86 bis que en los sectores de suelo urbano no consolidado, la densidad de población y la edificabilidad ha de respetar que el número de viviendas se encuentre entre las 30 y 70 viviendas por hectárea y hasta 10.000 m² edificables por Ha.; el sector ha de estar entre 54 y 127 viviendas y no superar los 18.181,27 m² edificables. Los nuevos parámetros cumplen sobradamente con los límites marcados por el RUCyL como figura más detalladamente en la ficha del sector.

- Índice de variedad de uso

El RUCyL establece en su Art. 86.2.d un “índice de variedad de uso” en suelo urbano no consolidado, que como mínimo ha de ser 10% de la edificabilidad total del sector para otros usos que no sean el predominante. El Convenio no contempla dicha exigencia en ninguno de sus apartados, sólo marca una edificabilidad total de 15.607 m², el 10% serían 1.560,7 m², que se incorporaría como parte de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento para otros usos. Cualquier aumento de edificabilidad no debe perjudicar lo comprometido con INVIED, y debe encontrarse dentro de los márgenes del RUCyL donde la edificabilidad máxima del sector no puede superar los 18.181 m² edificables (Art 86 bis a).

- Índice de Integración social

El RUCyL establece un porcentaje de edificabilidad residencial destinada a vivienda de protección pública (Art. 86.2.e) como “índice de integración social” que de acuerdo con el Art. 87 impone un mínimo del 30%. Dicha exigencia habría que cumplirla en las parcelas asignadas al Ayuntamiento, ya que el Convenio garantiza al INVIED vivienda libre. Su disminución a sólo un 10% del total para vivienda protegida exige una justificación referida al conjunto de la política municipal de vivienda (Art. 87.2 a. RUCyL).

Finalmente se propone un 45%, puesto que es máximo que puede materializarse, debido al que el resto de la edificabilidad residencial 55% le corresponde al INVIED y el convenio establece que sea para vivienda libre.

La propuesta de ordenación de la modificación cumple con los estándares mínimos establecidos en el RUCyL (Art. 104, 105 y 106). Sin embargo, el Convenio marcaba una edificabilidad de equipamiento público no lucrativo. La modificación plantea cumplir esta edificabilidad de forma equilibrada garantizando equipamientos, espacios libres, viarios peatonalizados, zonas de estancia, etc. con un diseño urbano integrado que a la población de Segovia y no sólo a los residentes del sector.

Serian:

Equipamientos: 5.263,39 m² (Mínimo RUCyL: 1.560,7 m²)

Espacios libres públicos: 2.543,11 m² (Mínimo RUCyL: 2.341,05 m²)

Aparcamientos: 102 plazas de uso público en superficie (Mínimo RUCyL: 156 plazas -78 de uso público).

Que ya viene expresado en la *Figura 14* de esta Modificación, “Tabla resumen donde se muestran los principales cambios y justificaciones de la modificación en relación con el convenio y el PGOU vigente” y que se reproduce a continuación:

Modificación NC-G-09-S	CONVENIO	MODIFICACIÓN PGOU	PGOU VIGENTE
Edificabilidad	Edificabilidad residencial: 15.607 m² (7.723-INVIED + 7.884 Ayto)	Edificabilidad residencial: 15.607 m²	Edificabilidad residencial: 12.564 m²
	No hay edificabilidad asignada a otros usos.	Edificabilidad otros usos: Obligación cumplimiento Art 86.2 RUCyL. *(1)	Edificabilidad otros usos: 21% de índice de variedad de uso.
Reserva de VP	No se contempla	Exigencia de cumplir Art. 87 RUCyL (mínimo 30%) *(2)	88% de VPO
Equipamientos públicos	7.277,76 m ² de "equipamiento público no lucrativo" (zona verde deportiva)	Exigencia de cumplir Art. 106 RUCyL (mínimo 1.560,7 m ²) *(3)	8.957 m ²
Espacios libres públicos	No se especifica	Exigencia de cumplir Art. 105 RUCyL (mínimo 2.341,05 m ²)	1.357 m ²
Aparcamientos	No se especifica	Exigencia de cumplir Art. 104 RUCyL (156 plazas, la mitad de uso público) *(4)	125 plazas

(1) Para cumplir el Art.86. 2. d), sobre el índice variedad de uso vale con añadir un 10% de edificabilidad en usos terciarios o análogos. (1.560,7 m²), lo que implica reducir la edificabilidad residencial (de Ayuntamiento o INVIED). La edificabilidad máxima posible en el sector según RUCyL sería 18.413 m² (Art.86 bis a).

(2) El Art. 87 sobre reserva para viviendas con protección pública exige una reserva de entre el 30% y el 80%. Se recomienda plantear en la modificación el mínimo del 30% en las parcelas que corresponden al Ayuntamiento. De forma justificada el PGOU podría reducir esta reserva al 30%, asociando dicha reserva al cumplimiento global de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector (Art. 87.2.a).

(3) Para cumplir el RUCyL, se reorganiza la cesión prevista en el Convenio para dotaciones entre Equipamiento Público y Espacio Libre Público (5.263 m² equipamiento y 2.341,11 m² de ELP) (El Art. 105 y 107 del RUCyL establece una reserva mínima de 1.560,7 m² de equipamiento y 2.341,05 m² de ELP).

(4) El Art. 104 del RUCyL exige 156 plazas de aparcamientos. La modificación ordena 101 plazas en superficie y resto bajo rasante al servicio de viviendas.

- Ventajas complementarias. Complementariamente y en desarrollo de los objetivos del Convenio, de la ordenación destacamos:

- Se amplía la dotación de espacios libres públicos.
- Se mejora e incrementa el sistema local viario, incorporando los aparcamientos correspondientes en viario público.
- El ajuste de las condiciones volumétricas, fondos y alturas busca materializar la edificabilidad del convenio entre el Ayuntamiento y la GIED, mejorando los aspectos señalados de la estructura urbana. No se sobrepasaran en ningún caso los parámetros reglamentarios (cabría, según RUCyL, un aprovechamiento privativo de hasta 18.181,27 m² edificados con 1 m²/m² y teniendo en cuenta las condiciones de regeneración urbana) por debajo de la densidad media del entorno en esta parte de la ciudad.
- El diseño urbano propuesto fomenta medidas pasivas de eficiencia energética (orientación edificación).El desarrollo del sector puede facilitar la incorporación de sistemas colaborativos de energía y de otras infraestructuras de servicios.
- El nuevo volumen edificable correspondiente al Ayuntamiento, y que formará parte del patrimonio municipal del suelo, se destina, en su mayor parte a la construcción de vivienda de protección pública. Esta actuación será incluida como preferente en el Plan de Vivienda Municipal y su finalidad es dar respuesta a las nuevas necesidades residenciales generadas por el nuevo Campus María Zambrano (UVA). El ajuste de la proporción de vivienda de protección del sector tiene en cuenta los parámetros reglamentarios.

c) Determinaciones de Ordenación General:

En términos de Ordenación General los parámetros no se modifican sustancialmente, básicamente es una adaptación de valores a la corrección del cambio de superficie del sector con el propósito de mejorar la ordenación, los viarios y zonas peatonales circundantes. El resto de cambios vienen fijados por el cumplimiento del Convenio.

La edificabilidad máxima viene marcada por el convenio con una edificabilidad total residencial de 15.607 m² edificables (INVIED: 7.723 m² y Ayuntamiento: 7.884 m²). El resto de edificabilidad se reserva para usos no lucrativos.

A modo de resumen, en cuanto a los parámetros de ordenación general, respecto el PGOU vigente los cambios producidos son los siguientes:

- Pequeña corrección de los límites del sector que trata de recoger la modificación de alineaciones marcada por la Universidad que afecta al propio límite del sector y a los sistemas generales G-VE-UNC-2 (calle Coronel Rexach) y G-C-UC3-4 (Universidad).
- La edificabilidad propuesta (fruto del convenio con INVIED).
- Mayor compatibilidad de usos, donde prima la vivienda de protección oficial
- Ajuste de índice de variedad de uso (siempre dentro de los límites marcados por el RUCyL)

d) Determinaciones de Ordenación Detallada:

En cuanto a la ordenación detallada, el PGOU marcaba de manera cuantitativa y no gráfica, una serie de valores. La presente modificación desarrolla lo estipulado en el Convenio, anticipando con un diseño urbano más preciso, el resultado de la ordenación propuesta. Todos los valores modificados cumplen con las reservas mínimas obligadas por el RUCyL, tanto la reserva de espacios libres públicos como de equipamientos superan en gran medida los valores mínimos estipuladas por ley.

1.8.2. Cumplimiento de la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016.

La Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, publicada en el BOCyL de 8 de abril de 2016, establece en su artículo 5 que, para las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo, deben solicitarse los informes citados en el artículo 3, con las excepciones señaladas en el propio artículo 5.

Así el artículo 5.a) establece que los informes señalados en el artículo 3, letra b), sólo serán exigibles cuando los elementos citados en cada apartado existan en el ámbito de la modificación, o cuando dichos elementos produzcan servidumbres acústicas. A este respecto, en esta Modificación, no es necesario solicitar ninguno de los informes citados en el artículo 3.b), al no existir en el ámbito de la Modificación ninguno de los elementos relacionados en dicho artículo:

- No es exigible el informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente al no existir dentro del ámbito del Sector ninguna vía pecuaria, monte, terreno forestal, espacio natural protegido u otros elementos incluidos en la Red de Áreas Naturales Protegidas.
- Tampoco es exigible el informe del Servicio Territorial de Fomento al no haber tramos de carreteras de titularidad de la Comunidad de Castilla y León.

- Dentro del Sector no hay, actualmente, instalaciones o terrenos de interés para la defensa nacional, no siendo, por tanto, necesario el informe de la Delegación de Defensa en Castilla y León.
- Tampoco hay en el ámbito delimitado tramos de líneas ferroviarias u otros elementos de infraestructura ferroviaria o sus zonas de servicio, no siendo exigible el informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento.
- No es exigible, del mismo modo, el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado al no haber tramos de carretera de titularidad del Estado.
- La no existencia en el Sector de aeropuertos o terrenos incluidos en sus zonas de servicio o sujetos a servidumbres aeronáuticas hace no exigible el informe de la Dirección General de Aviación Civil.
- Tampoco hay terrenos previstos para proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas de interés general contemplados en los Planes Hidrológicos de cuenca o en el Plan Hidrológico Nacional, no siendo necesario el informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
- Del mismo modo que no hay, en el Sector, ningún bien de interés cultural de titularidad del Estado adscrito a servicios públicos gestionados por la Administración del Estado o que formen parte del Patrimonio Nacional, no siendo exigible el informe de la Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Cultura.

En relación con lo prescrito en el artículo 5.b) de la ITU 1/2016, la presente modificación no afecta a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitados por la administración competente para la protección de cada riesgo. **La ausencia de afección al respecto hace no exigible el informe de la Agencia de Protección Civil.**

Como ya se ha indicado en el punto 1.6.2, la modificación, la dimensión del viario y su disposición, dotan al sector de una capacidad amplia para el despliegue de infraestructuras básicas de servicios que exige el desarrollo del sector, en cumplimiento de la normativa respectiva, incluida el despliegue de las TICs (Ley 9/2004, General de Telecomunicaciones). En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5.c) de la ITU 1/2016 **es necesario someter el documento a informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.**

El artículo 5.d) exige el informe de la Confederación Hidrográfica cuando la modificación afecte a zonas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico. No es el caso de ésta Modificación, estando todo el ámbito del Sector fuera las zonas de servidumbre o policía del dominio público hidráulico; **no siendo necesario solicitar el informe de la Confederación Hidrográfica del Duero.**

En cuanto a los informes citados en el artículo 3, los de la letra a) han de solicitarse en todo caso:

- Informe del órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio (en este caso del centro directivo competente en materia de urbanismo al tratarse de un municipio con más de 20.000 habitantes y ser la capital de provincia).
- Informe del órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de patrimonio cultural. A tal efecto se incorpora en el capítulo 2. *“Informes complementarios” de ésta Modificación el “INFORME 1: PATRIMONIO HISTÓRICO. Sobre el posible Impacto Visual de la ordenación urbanística del Secto NC-G-09S sobre el BIC Convento de San Antonio el Real”.*
- Informe de la Subdelegación del Gobierno.
- Informe de la Diputación Provincial.

1.9. RESUMEN EJECUTIVO.

1.9.1. Delimitación del ámbito.

El ámbito se corresponde con los Antiguos cuarteles “Leones de Castilla”, un gran espacio interior en la trama consolidada de Segovia que comprende una superficie de 20.422 m² de suelo. Todos los terrenos están clasificados por el PGOU 2007 como suelo urbano no consolidado. La modificación tiene por objeto dar cumplimiento al Convenio entre el INVIED y el Ayuntamiento de Segovia tal y como se aprueba en el pleno municipal de 27 de febrero de 2015.

El sector, se rodea en su extremo Este de las tapias del Convento de San Antonio el Real, al Oeste limita con un gran viario estructurante, la Avenida de la Constitución, junto con la plaza de La Universidad, viario que comunica la zona sur con el centro histórico. Al Norte el sector es atravesado por la Calle Coronel Rexach, viario obtenido recientemente que es determinante para el acceso al Campus María Zambrano, gran equipamiento educativo situado al norte del sector con el que mantendrá una estrecha relación. Al Sur limita con la calle General Santiago, viario actualmente en fondo de saco. Aunque la calle no se encuentra dentro del límite del sector, en el futuro desarrollo se pretende incorporar a la fase de urbanización esta calle con el objeto de crear nuevos espacios libres y mejorar la trama urbana en esta zona. Con una urbanización conjunta se mejorará el acceso y la movilidad de las manzanas colindantes, donde tomará mayor relevancia los equipamientos situados en el entorno de esta calle.

Fuera del límite, como resultado del convenio, se acuerda la consolidación y continuidad de la Academia de Artillería, al aumentar el terreno en 10 Ha al sur del Polígono de Baterías, una zona próxima al círculo de la Artes y la Tecnología, necesario para las prácticas militares, actividad que se venía haciendo en estos terrenos, y gracias a esta actuación dispondrán de un espacio más adecuado a las afueras de la ciudad.



Figura 41. Plano de situación del ámbito de la Modificación. Relevancia del sector dentro de la trama consolidada de Segovia rodeada de equipamientos de gran valor.

1.9.2. Alcance de la alteración proyectada

Se modifica la ordenación general establecida por el PGOU de 2007 en varios aspectos:

1. Ajuste de la edificabilidad total del sector para adaptarlo al Convenio aprobado.
2. Aumento de la reserva de espacios libres públicos.
3. Mayor compatibilidad de usos.
4. Ligero ajuste del límite del sector para incorporar los cambios producidos en las alineaciones reales del edificio universitario construido, la superficie global total permanece inalterada.



Figura 42. Ordenación según planeamiento previo



Figura 43. Ordenación según la presente modificación

La presente modificación del PGOU de Segovia supone la modificación de parte de la documentación del Instrumento de planeamiento vigente que se enumera a continuación:

-De la Revisión del PGOU 2007:

Del Anexo 2º a Memoria Vinculante. Sistemas Generales:

La fila del Sistema General G-C-UC3-4, en la página 6 de 35 resulta modificada de la modificación del PGOU en el Campus universitario, superficie que afecta al sistema general G-VE-UNC-2 (así en la columna Superficie debe figurar 13.787 m², en lugar de los 14.301 m² que aparecen en la tabla).

La fila del Sistema General G-VE-UC3-7, calle Antonio Machado y calle Ortiz Paz, en la página 7 de 35, en la columna superficie debe figurar 3.150 m², en lugar de los 3.167 m² que aparecen en la tabla, al compensar con ellos la superficie del sistema general G-VE-UNC-2, calle Coronel Rexach dentro del sector.

PGOU SEGOVIA
APROBACIÓN DEFINITIVA- (CÓDIGO 223)
ANEXO 2º A SEMEJERA VINCULANTE

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMENTOS Y EDIFICIOS (M2): EXISTENTES Y PROPUESTOS, CONDICIONES Y COSTES

Identificación	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
G-UC3-4	12.654,00	12.654,00	12.654,00	12.654,00	12.654,00
TOTALES UNIDAD URBANA 3		SUP. TOTAL	CLASIF. FICHA 001	SUPERFICIE DISPONIBLE: 223M2	
		ORDENADA	CLASIF. FICHA 002	PROMEDIO 1	
		NO ORDENADA	CLASIF. FICHA 003	PROMEDIO 2	
		PROMEDIO 3	CLASIF. FICHA 004	PROMEDIO 4	
		PROMEDIO 5	CLASIF. FICHA 005	PROMEDIO 6	
		PROMEDIO 7	CLASIF. FICHA 006	PROMEDIO 8	
		PROMEDIO 9	CLASIF. FICHA 007	PROMEDIO 10	
		PROMEDIO 11	CLASIF. FICHA 008	PROMEDIO 12	
		PROMEDIO 13	CLASIF. FICHA 009	PROMEDIO 14	
		PROMEDIO 15	CLASIF. FICHA 010	PROMEDIO 16	
		PROMEDIO 17	CLASIF. FICHA 011	PROMEDIO 18	
		PROMEDIO 19	CLASIF. FICHA 012	PROMEDIO 20	
		PROMEDIO 21	CLASIF. FICHA 013	PROMEDIO 22	
		PROMEDIO 23	CLASIF. FICHA 014	PROMEDIO 24	
		PROMEDIO 25	CLASIF. FICHA 015	PROMEDIO 26	
		PROMEDIO 27	CLASIF. FICHA 016	PROMEDIO 28	
		PROMEDIO 29	CLASIF. FICHA 017	PROMEDIO 30	
		PROMEDIO 31	CLASIF. FICHA 018	PROMEDIO 32	
		PROMEDIO 33	CLASIF. FICHA 019	PROMEDIO 34	
		PROMEDIO 35	CLASIF. FICHA 020	PROMEDIO 36	
		PROMEDIO 37	CLASIF. FICHA 021	PROMEDIO 38	
		PROMEDIO 39	CLASIF. FICHA 022	PROMEDIO 40	
		PROMEDIO 41	CLASIF. FICHA 023	PROMEDIO 42	
		PROMEDIO 43	CLASIF. FICHA 024	PROMEDIO 44	
		PROMEDIO 45	CLASIF. FICHA 025	PROMEDIO 46	
		PROMEDIO 47	CLASIF. FICHA 026	PROMEDIO 48	
		PROMEDIO 49	CLASIF. FICHA 027	PROMEDIO 50	
		PROMEDIO 51	CLASIF. FICHA 028	PROMEDIO 52	
		PROMEDIO 53	CLASIF. FICHA 029	PROMEDIO 54	
		PROMEDIO 55	CLASIF. FICHA 030	PROMEDIO 56	
		PROMEDIO 57	CLASIF. FICHA 031	PROMEDIO 58	
		PROMEDIO 59	CLASIF. FICHA 032	PROMEDIO 60	
		PROMEDIO 61	CLASIF. FICHA 033	PROMEDIO 62	
		PROMEDIO 63	CLASIF. FICHA 034	PROMEDIO 64	
		PROMEDIO 65	CLASIF. FICHA 035	PROMEDIO 66	
		PROMEDIO 67	CLASIF. FICHA 036	PROMEDIO 68	
		PROMEDIO 69	CLASIF. FICHA 037	PROMEDIO 70	
		PROMEDIO 71	CLASIF. FICHA 038	PROMEDIO 72	
		PROMEDIO 73	CLASIF. FICHA 039	PROMEDIO 74	
		PROMEDIO 75	CLASIF. FICHA 040	PROMEDIO 76	
		PROMEDIO 77	CLASIF. FICHA 041	PROMEDIO 78	
		PROMEDIO 79	CLASIF. FICHA 042	PROMEDIO 80	
		PROMEDIO 81	CLASIF. FICHA 043	PROMEDIO 82	
		PROMEDIO 83	CLASIF. FICHA 044	PROMEDIO 84	
		PROMEDIO 85	CLASIF. FICHA 045	PROMEDIO 86	
		PROMEDIO 87	CLASIF. FICHA 046	PROMEDIO 88	
		PROMEDIO 89	CLASIF. FICHA 047	PROMEDIO 90	
		PROMEDIO 91	CLASIF. FICHA 048	PROMEDIO 92	
		PROMEDIO 93	CLASIF. FICHA 049	PROMEDIO 94	
		PROMEDIO 95	CLASIF. FICHA 050	PROMEDIO 96	
		PROMEDIO 97	CLASIF. FICHA 051	PROMEDIO 98	
		PROMEDIO 99	CLASIF. FICHA 052	PROMEDIO 100	
		PROMEDIO 101	CLASIF. FICHA 053	PROMEDIO 102	
		PROMEDIO 103	CLASIF. FICHA 054	PROMEDIO 104	
		PROMEDIO 105	CLASIF. FICHA 055	PROMEDIO 106	
		PROMEDIO 107	CLASIF. FICHA 056	PROMEDIO 108	
		PROMEDIO 109	CLASIF. FICHA 057	PROMEDIO 110	
		PROMEDIO 111	CLASIF. FICHA 058	PROMEDIO 112	
		PROMEDIO 113	CLASIF. FICHA 059	PROMEDIO 114	
		PROMEDIO 115	CLASIF. FICHA 060	PROMEDIO 116	
		PROMEDIO 117	CLASIF. FICHA 061	PROMEDIO 118	
		PROMEDIO 119	CLASIF. FICHA 062	PROMEDIO 120	
		PROMEDIO 121	CLASIF. FICHA 063	PROMEDIO 122	
		PROMEDIO 123	CLASIF. FICHA 064	PROMEDIO 124	
		PROMEDIO 125	CLASIF. FICHA 065	PROMEDIO 126	
		PROMEDIO 127	CLASIF. FICHA 066	PROMEDIO 128	
		PROMEDIO 129	CLASIF. FICHA 067	PROMEDIO 130	
		PROMEDIO 131	CLASIF. FICHA 068	PROMEDIO 132	
		PROMEDIO 133	CLASIF. FICHA 069	PROMEDIO 134	
		PROMEDIO 135	CLASIF. FICHA 070	PROMEDIO 136	
		PROMEDIO 137	CLASIF. FICHA 071	PROMEDIO 138	
		PROMEDIO 139	CLASIF. FICHA 072	PROMEDIO 140	
		PROMEDIO 141	CLASIF. FICHA 073	PROMEDIO 142	
		PROMEDIO 143	CLASIF. FICHA 074	PROMEDIO 144	
		PROMEDIO 145	CLASIF. FICHA 075	PROMEDIO 146	
		PROMEDIO 147	CLASIF. FICHA 076	PROMEDIO 148	
		PROMEDIO 149	CLASIF. FICHA 077	PROMEDIO 150	
		PROMEDIO 151	CLASIF. FICHA 078	PROMEDIO 152	
		PROMEDIO 153	CLASIF. FICHA 079	PROMEDIO 154	
		PROMEDIO 155	CLASIF. FICHA 080	PROMEDIO 156	
		PROMEDIO 157	CLASIF. FICHA 081	PROMEDIO 158	
		PROMEDIO 159	CLASIF. FICHA 082	PROMEDIO 160	
		PROMEDIO 161	CLASIF. FICHA 083	PROMEDIO 162	
		PROMEDIO 163	CLASIF. FICHA 084	PROMEDIO 164	
		PROMEDIO 165	CLASIF. FICHA 085	PROMEDIO 166	
		PROMEDIO 167	CLASIF. FICHA 086	PROMEDIO 168	
		PROMEDIO 169	CLASIF. FICHA 087	PROMEDIO 170	
		PROMEDIO 171	CLASIF. FICHA 088	PROMEDIO 172	
		PROMEDIO 173	CLASIF. FICHA 089	PROMEDIO 174	
		PROMEDIO 175	CLASIF. FICHA 090	PROMEDIO 176	
		PROMEDIO 177	CLASIF. FICHA 091	PROMEDIO 178	
		PROMEDIO 179	CLASIF. FICHA 092	PROMEDIO 180	
		PROMEDIO 181	CLASIF. FICHA 093	PROMEDIO 182	
		PROMEDIO 183	CLASIF. FICHA 094	PROMEDIO 184	
		PROMEDIO 185	CLASIF. FICHA 095	PROMEDIO 186	
		PROMEDIO 187	CLASIF. FICHA 096	PROMEDIO 188	
		PROMEDIO 189	CLASIF. FICHA 097	PROMEDIO 190	
		PROMEDIO 191	CLASIF. FICHA 098	PROMEDIO 192	
		PROMEDIO 193	CLASIF. FICHA 099	PROMEDIO 194	
		PROMEDIO 195	CLASIF. FICHA 100	PROMEDIO 196	
		PROMEDIO 197	CLASIF. FICHA 101	PROMEDIO 198	
		PROMEDIO 199	CLASIF. FICHA 102	PROMEDIO 199	

Figura 44. Trozo de las páginas 6, 7 y 24 de 35 del Anexo 2º que resultan afectadas.

La fila del Sistema General G-VE-UNC-2, calle General Rexach en NC-G-09-S, en la página 24 de 35, en la columna superficie no varía, al disminuir su superficie en 17,13 m², por la modificación del sistema general G-C-UC3-4 (campus de la Universidad de Valladolid en Segovia) e incrementarla con la compensación del sistema general G-VE-UC3-7, calle Antonio Machado y calle Ortiz Paz (referido anteriormente).

De los planos resultan modificados:

De la Serie 5, Ordenación. Sistemas Generales, a escala 1:10.000, la hoja 5.1, al haber ajustado las alineaciones; y de la Serie 6, Ordenación. Sistemas Locales, por las modificaciones en el sector de la ordenación detallada.



Figura 45. Trozo del plano de la Serie 5, 5.1. Ordenación. Sistemas Generales, que resulta afectado.



Figura 46. Trozo del plano de la Serie 6, 6.1. Ordenación. Sistemas Locales, que resulta afectado.



Figura 47. Ordenación, Sistemas Locales, resultante tras la Modificación (en morado los equipamientos y en verde los espacios libres de uso público).

En este documento no se aporta modificación de estas hojas por ser una escala y unos planos de referencia que siempre necesitan la consulta de planos a mayor escala y más detalle, como la Serie 10 a escala 1:1.000.

De la Serie 10, Calificación de suelo urbano y urbanizable, a escala 1:1.000, las hojas 8-44, 8-54, 8-54 y 8-55. Hojas que en este documento, en los planos, se incorporan las hojas actuales y las modificadas (las figuras 32 y 33 muestran el conjunto de las cuatro hojas en sus dos estados). Hasta que esta modificación y la del Campus (tramitadas conjuntamente) no alcancen aprobación definitiva, no se pueden incorporar en estas hojas los cambios de ambas modificaciones, al tener cada una de ellas su propio documento y expediente.

-Del Documento DALs:

Resultaría afectado el plano de la Serie 5, Calificación y usos del suelo urbano consolidado, a escala 1:5.000, la Hoja 5-5. Al igual que con el plano del PGOU de la Serie 5, al tratarse de una escala pequeña (1:5.000), con menor nivel de detalle que las hojas del plano del PGOU a escala 1:1.000 modificados, se entiende como hojas de referencia.

En cualquier caso, esta modificación, al no afectar en sus límites al Sistema General G-VE-UC3-6, no afecta a los límites con el Documento DAL5.

-Coordinación con la “Modificación del PGOU de Segovia que define las alineaciones de la edificación del Campus María Zambrano de Segovia”:

El sector NC-G-09-S es colindante con la parcela del Campus universitario María Zambrano de la Universidad de Valladolid. El inicio conjunto de la tramitación de ambas modificaciones y las interacciones que pueda haber entre ellas en la línea límite de colindancia han de ser tenidas en consideración a lo largo del proceso de tramitación y aprobación, para que no haya desacuerdos o desajustes en las ordenaciones propuestas.

1.9.3. *Ámbito donde se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas.*
Duración de la suspensión.

Se suspende el otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º, 6º y 7º de la letra a) y 1º 2º, 5º y 6º de la letra b) del artículo 288, del RUCYL, en el ámbito de la Modificación, según lo dispuesto en el artículo 156 del RUCyL. La suspensión comenzará al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación inicial en Boletín Oficial de Castilla y León y se mantendrá hasta la entrada en vigor de la Modificación o como máximo durante dos años.

2. NORMATIVA

La Normativa de aplicación en la presente Modificación es la establecida en el Plan General de Ordenación Urbana 2007 de Segovia.

El régimen de usos del sector queda definido por lo establecido en el articulado de la Normativa del PGOU de Segovia, donde el uso predominante es el “Uso de vivienda o residencial”, siendo compatible con el uso de servicios terciarios y el uso dotacional (Título VI del Libro 2 del PGOU 2007).

Las Condiciones Generales de la Edificación y las Ordenanzas de aplicación, con todos sus parámetros y determinaciones, también son las definidas en el PGOU 2007 de Segovia, más concretamente:

Ordenanza 5: Residencial en bloque abierto, en su grado 9º (Art.325, 326, 327 y Art.335).

En este caso se establece como particularidad que las dos torres situadas más al Norte (entre la plaza de la Universidad y el edificio destinado a equipamiento) destinarán sus plantas bajas a usos terciarios compatibles, según el régimen de compatibilidad definido en el art. 221.2 del PGOU 2007.

Ordenanza 7: Terciario comercial, en su grado 5º (Art. 349, 350, 355 y 356). En este caso se establecen como particularidades que la parcela destinada a terciario tendrá una altura máxima de tres plantas. El uso característico será el terciario comercial y como uso alternativo el dotacional de sistemas comunitarios, siendo compatibles otros usos según las determinaciones del art. 356.

Ordenanza 14: Equipamiento público (Art. 401- 405).

Ordenanza 16: Espacios libres de uso y dominio público (Art. 411-413).

La parcela de equipamiento público deberá retranquear la línea de edificación un mínimo de 5 metros respecto de la valla de san Antonio el Real, según está grafiado en los planos.

Los elementos de urbanización y las redes e infraestructuras deberán cumplir con las determinaciones establecidas en el Título III del Libro 2 del PGOU, de forma que las redes eléctricas y las redes de comunicaciones serán subterráneas en el ámbito de esta Modificación (Art. 125 y 127 del PGOU 2007).

Se permite la constitución de complejos inmobiliarios de carácter urbanístico en el entorno de las torres residenciales, para uso exclusivo de aparcamiento.

Los complejos inmobiliarios de carácter urbanístico podrán constituirse en las superficies de subsuelo colindantes con las parcelas ocupadas por la tipología de torre residencial destinados a vía pública y ELP para la ejecución de garajes e instalaciones complementarias y siempre que no impidan el desarrollo de las infraestructuras y redes de servicio y cumplan las condiciones previstas reglamentariamente. De ser posible, deberán prever la construcción de accesos mancomunados a dichos garajes. A tal efecto, se desafecta del uso y dominio público las superficies del subsuelo colindantes con las parcelas ocupadas por la tipología de torre residencial. Su destino privativo podrá ser únicamente el antes mencionado.

La definición concreta de los complejos inmobiliarios deberá establecerse en el proyecto de actuación, o, en su caso, proyecto de reparcelación del sector.

3. ESTUDIO ECONÓMICO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Tal y como se indica en el artículo 136-2º,d), del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se debe estudiar el impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas afectadas por su implantación, en especial en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes. Esto es, la repercusión o impacto que tendrá el desarrollo del Sector NC-G-09-S según la ordenación detallada propuesta en esta Modificación Puntual en las Haciendas Públicas, y más en concreto en el propio Ayuntamiento de Segovia.

3.1 ESTUDIO ECONÓMICO.

3.1.1. Ingresos potenciales derivados del desarrollo del sector.

-Ingresos no periódicos

Como fruto del Convenio, el Ayuntamiento de Segovia tiene un porcentaje de aprovechamiento lucrativo destinado a la construcción de viviendas con algún régimen de protección pública, cuyo valor es de 1.576,64 euros/ m² útil, según normativa vigente en la materia y su ponderación para Segovia, pudiendo repercutir hasta el 20% de dicho valor como valor del suelo, que por tanto, quedaría establecido en 315,33 euros/m². (No se consideran los ingresos derivados de las parcelas cedidas al INVIED).

La edificabilidad total correspondiente a vivienda protegida sería, en principio, la edificabilidad total destinada al Ayuntamiento en el Convenio 6.323 m²/c.

6.323 m²/c / 1,2 = 5.269,17 m² útiles x 315,33 €/m² útil → TOTAL 1.661.526,32 Euros

Como factor entre superficie construida y útil se adopta el valor 1,2

A este total le restamos un 5% de elementos comunes.

1.661.526,32 – 83.076,32 (5%) = 1.578.450 Euros

En consecuencia, si el Ayuntamiento de Segovia procediera a la enajenación del **aprovechamiento** obtendría unos ingresos de **1.578.450 EUROS**, como se extrae de los cálculos derivados.

Otro de los ingresos previstos sería el Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO). Teniendo en cuenta la edificabilidad máxima y el coste de construcción de edificación residencial colectiva protegida, obtenido del Ministerio de Fomento para Segovia, el valor de ejecución material de las construcciones a precios medios de mercado sería:

USO	EDIFICABILIDAD (m2) (convenio)	PRECIO euros/ m2 c	TOTAL (Euros)
Vivienda colectiva libre	7.723	784,40	6.057.921
Vivienda colectiva protegida	6.323	784,40	4.959.761
Terciario	1.561	784,40 ⁽¹⁾	1.224.448
	15.607		12.242.130

(1) A falta de valoraciones específicas del m² c obtenidas de la misma fuente que el precio de la vivienda protegida, se ha optado por una valoración por metro cuadrado construido igual que el de la vivienda.

Por lo que una vez aplicado el tipo de gravamen del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) (4% del PEM), los ingresos estimados por este concepto ascienden a la cantidad de **489.685,20 Euros**.

Sumados al valor mínimo del aprovechamiento urbanístico tendríamos una estimación de ingresos no periódicos de **2.068.135,20 EUROS**.

3.1.2 Gastos previstos.

En los gastos tendríamos al igual que en los ingresos, unos no periódicos y otros periódicos. Entre los gastos no periódicos están los costes de la urbanización de los espacios públicos y la ejecución del equipamiento público.

- Costes de urbanización.

Como primera aproximación se hace un tanteo de los posibles gastos de urbanización:

Viario con infraestructuras: $130 \text{ €/m}^2 \times 2.734,25 \text{ m}^2 = 355.452,50 \text{ €}$
 Viario sin infraestructuras (zona peatonal): $80 \text{ €/m}^2 \times 4.668,11 \text{ m}^2 = 373.448,80 \text{ €}$
 Espacios libres y jardines: $40 \text{ €/m}^2 \times 2.543,11 \text{ m}^2 = 101.724,40 \text{ €}$
TOTAL: 830.625,70 EUROS

Conforme a lo previsto en el convenio aprobado, le corresponde al Ayuntamiento una participación del 40,702%, correspondiendo el 59,298% al INVIED. Por tanto los costes de urbanización a los que tiene que hacer frente el Ayuntamiento son:

$830.625,70 \text{ Euros} \times 40,702\% \text{ (participación municipal)} = 332.250,28 \text{ EUROS}$

TOTAL participación Ayuntamiento: 332.250,28 EUROS

-Coste del equipamiento público.

En los gastos no periódicos estaría la ejecución material de los sistemas locales. En este Sector está prevista la realización del equipamiento por el sistema de concesión, por lo que estos gastos no computarían en ese estudio.

3.1.3 Valoración económica del desarrollo del Sector.

De acuerdo con las estimaciones económicas realizadas en los apartados anteriores, las inversiones a realizar por el Ayuntamiento para la ejecución de las previsiones de esta Modificación del PGOU ascienden a:

Ejecución de la urbanización (Ayuntamiento):	332.250 Euros
Ejecución del equipamiento público (por concesión):	0 Euros

Por otro lado, los ingresos obtenidos con el desarrollo del Sector serían de:

Ingresos de las licencias urbanísticas (ICIO):	489.685 Euros
Enajenación del Aprovechamiento:	1.578.450 Euros

El balance de ingresos y gastos generados nos dará una aproximación de la viabilidad económica de la actuación urbanística.

Con el Proyecto de Actuación se presentará la GARANTÍA DE URBANIZACIÓN de acuerdo al artículo 202 del Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

3.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La presente Modificación se realiza sobre un Sector de Suelo Urbano No Consolidado integrado en la trama urbana consolidada de la ciudad, aunque la alteración sobre las previsiones municipales previamente existentes para el mantenimiento de los servicios e infraestructuras urbanas municipales en el barrio son mínimas, el documento debe contener el Informe de Sostenibilidad Económica al tratarse de un Suelo Urbano No Consolidado, independientemente de que se trate de un ámbito de suelo urbano inserto en la trama tradicional de la ciudad.

En el Informe de Sostenibilidad Económica se debe considerar el coste del mantenimiento por la puesta en marcha y prestación de los servicios necesarios en el ámbito objeto de ésta Modificación, en función de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales que el desarrollo de la actuación vaya a generar para las arcas municipales, de forma que analíticamente se garantice que los nuevos costes generados puedan ser sustentados por las Administraciones Públicas.

El desarrollo y urbanización de nuevos suelos conlleva, por regla general, el incremento en los gastos de directos de conservación y mantenimiento de los nuevos espacios públicos y en gastos indirectos de personal, como pueda ser personal de limpieza, de mantenimiento de alumbrado y mobiliario, etc.

En ésta Modificación, al tratarse de un ámbito de tamaño pequeño y un suelo urbano inserto en la trama consolidada de la ciudad, en la que ya existe una adecuada prestación de servicios en funcionamiento (sistemas de abastecimiento y saneamiento, dotación escolar, sanitaria o asistencial, etc.) el incremento en los costes públicos será mucho menor que en ámbitos en los que la nueva ordenación se establece sobre terrenos ex-novo. En la evaluación del mantenimiento de las infraestructuras y prestación de servicios se tiene en cuenta que el ámbito ya cuenta con una serie de construcciones e instalaciones.

En el sentido expresado anteriormente, la ampliación de las infraestructuras ya existentes es pequeña, tratándose más de completar las existentes para adaptarlo a la nueva ordenación de detalle del Sector, lo que no ha de suponer un incremento importante en los costes de mantenimiento y conservación de las redes de infraestructura municipales. De igual modo, la limpieza viaria y recogida de residuos sólidos urbanos, al estar dentro de la ciudad consolidada no genera nuevos desplazamientos, ni aumenta los ya existentes, de la maquinaria necesaria para tales efectos.

3.2.1. Evaluación de gastos generados por costes de mantenimiento y prestación de servicios.

a) Transporte público.

En la actualidad el transporte público tiene dos líneas, la 1 y la 7, que circulan por las calles que limitan el Sector: la calle Coronel Rexach y la avenida de la Constitución, con paradas en la plaza de la Universidad (cruce de las dos calles), en Coronel Rexach, al norte y en avenida de la Constitución al sur. Muy próximo, por la avenida Padre Claret, circulan las líneas 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9 y la línea búho.



Figura 48. Plano de líneas de transporte urbano de Segovia (fte.: Ayuntamiento de Segovia) y ubicación del Sector (en rojo).

El potencial número de habitantes del Sector, 328 (127 viviendas x 2,58 hab./viv¹), y la hipótesis de nuevos usuarios que pudiera crear éste ámbito no suponen la necesidad de mejora ni alteración del servicio actual. Por lo tanto, no supondrá un incremento del gasto del transporte público.

b) Suministro de agua y gestión de saneamiento.

La disponibilidad de redes de servicios de agua y saneamiento en las calles que delimitan el ámbito (calle Coronel Rexach, avenida La Constitución y calle General Santiago), así como en las calles con acceso al sector (calle La Dehesa y calle San Antonio el Real), hace que las conexiones a las redes sean asumidas por los urbanizadores. Por tanto, no es necesario que las Administraciones Públicas ejecuten ningún gasto para la dotación de estos servicios.

Por otra parte, los recibos sobre consumos de agua y saneamiento y depuración cubren los gastos que se generan y que hoy no son deficitarios en Segovia. Éstos recibos que abonarán los nuevos vecinos tienen una parte que corresponde con el gasto corriente -potabilización y depuración-, que afronta el Ayuntamiento y que queda compensada con el pago de los consumos; y otra parte que se destina al mantenimiento de las redes, que supone un ingreso neto para las arcas municipales. El potencial incremento de 328 nuevos habitantes en éste ámbito, dentro de la trama urbana consolidada, no supondrá ningún incremento de gastos por encima de los ingresos estimados.

c) Alumbrado público.

En la realización de la urbanización del Sector con los parámetros de calidad en alumbrado y materiales que establece el Ayuntamiento, y a partir de actuaciones

¹ Número medio de miembros por hogar en los Censos de Población y Viviendas 2011 del INE.

recientes, se estiman los siguientes gastos de mantenimiento y reposición de puntos de alumbrado:

Calle rodada nueva:

200 m. x 1 punto luz/35 m. = 6 puntos de luz

Recorrido peatonal:

105 m. x 1 punto luz/35 m. = 3 puntos de luz

TOTAL coste alumbrado público:

9 puntos de luz x 100,00 €/punto de luz = **900,00 €**

d) Mantenimiento de las vías públicas.

En el Ayuntamiento de Segovia, los Servicios Técnicos, estiman un periodo de 20 años para la reposición completa del coste de ejecución de la urbanización, como gasto medio anual de los costes de mantenimiento de la misma.

Los costes de urbanización estimados (apartado anterior) son de:

Viaro con infraestructuras: $130 \text{ €/m}^2 \times 2.734,25 \text{ m}^2 = 355.452,50 \text{ €}$

Viaro sin infraestructuras (zona peatonal): $80 \text{ €/m}^2 \times 4.668,11 \text{ m}^2 = 373.448,80 \text{ €}$

TOTAL costes urbanización del viario público: 728.901,30 €

TOTAL coste mantenimiento anual de las vías públicas:

$373.448,80 \text{ €} / 20 \text{ años} = \mathbf{36.445,07 \text{ €}}$

e) Mantenimiento de parques y jardines.

Las nuevas superficies de espacios libres de uso público comportan unos gastos anuales de mantenimiento. Para su cálculo hay que considerar el nuevo espacio público es del tipo parque convencional Tipo A, en función de las tipologías empleadas por los servicios técnicos municipales. Para este tipo de parque el valor del coste de mantenimiento estimado es de 2,94 €/m².

TOTAL coste mantenimiento anual de parques y jardines:

$2.543,11 \text{ m}^2 \times 2,94 \text{ €/m}^2 = \mathbf{7.476,74 \text{ €}}$

f) Recogida de residuos y limpieza de la vía pública.

El incremento en el número de residentes del nuevo sector obliga a instalar nuevos contenedores de residuos para su recogida. El gasto de instalación de los mismos está entre los gastos de urbanización del nuevo ámbito.

Al tratarse de un Sector interior de la ciudad, rodeado por suelo consolidado e integrado plenamente en la trama urbana, supone que su integración también lo es con los circuitos de recogida de residuos sólidos urbanos actuales, y que el sistema no es deficitario, no siendo previsible, por tanto, ni la creación de nuevos recorridos ni el aumento en la dotación de maquinaria para la recogida de los mismos. El pequeño incremento de gastos en los nuevos puntos se verá sufragado con los nuevos ingresos generados por la tasa de basuras, de forma que el potencial incremento de 328 habitantes no supondrá ningún incremento de gastos por encima del incremento de los ingresos.

En cuanto a la limpieza de la vía pública, los servicios técnicos municipales estiman unos costes de 0,37 €/m². Por tanto, los costes para los viarios previstos son de:

Viario con infraestructuras: 2.734,25 m ² x 0,37 €/m ² =	1.011,67 €
Viario sin infraestructuras (zona peatonal): 4.668,11 m ² x 0,37 €/m ² =	1.727,20 €

TOTAL coste limpieza de las vías públicas: 2.738,87 €

g) Otras dotaciones. Sistema educativo, sanitario y asistencial.

Como se ha dicho anteriormente, al tratarse de una modificación de tamaño pequeño y un suelo urbano inserto en la trama consolidada de la ciudad, en la que ya existe una adecuada prestación dotacional, de forma que los nuevos 328 habitantes potenciales se insertan en proximidad con los colegios y centros sanitarios y asistenciales cercanos, que pueden acoger la nueva demanda potencial.

Por tanto, no se generan nuevos costes en lo referente al sistema educativo, sanitario y asistencial.

Resumiendo todo lo anterior, la evaluación de gastos generados por costes de mantenimiento y prestación de servicios asciende a:

Coste alumbrado público:	900,00 €
Coste mantenimiento anual de las vías públicas:	36.445,07 €
Coste mantenimiento de parques y jardines:	7.476,74 €
Coste limpieza de las vías públicas:	2.738,87 €

COSTE TOTAL de mantenimiento nuevo Sector: 47.560,73 €

3.2.2. Evaluación de ingresos regulares u ordinarios.

Los ingresos regulares u ordinarios serán los que se prevé que se van a obtener con regularidad una vez desarrollado el ámbito. Éstos ingresos provienen, en principio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) y el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).

a) Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

El tipo de gravamen aplicable a los bienes de naturaleza urbana, en Segovia, es del 0,4813% sobre el valor catastral de los inmuebles (ordenanza fiscal de IBI, última modificación del 14 de diciembre de 2020 -BOP 21-12-2020-).

Con esta Modificación del PGOU de Segovia el aumento máximo de la edificabilidad es de 15.607 m², 14.046 m² de uso residencial y 1.561 m² de uso terciario. Siendo el incremento máximo en el número de viviendas de 127.

El cálculo del Valor Catastral (VC) de los inmuebles es la suma del valor de repercusión del suelo (Vs) más el valor de la construcción (Vc) afectados del coeficiente GB y del factor de referencia de mercado (RM), que tiene un valor de 0,5. Para el cálculo de estos valores se consultan los valores de los módulos básico de construcción (MBC) y básico de repercusión (MBR) del polígono 002 - "Casco Segovia" de la ponencia de valores de Catastro, polígono dentro del que está el Sector de esta Modificación. También se

consultan los valores de repercusión, en función del uso del inmueble, de la zona de valor R26 en la que se encuentra el ámbito. Estos valores son:

$$\begin{aligned} \text{MBC2} &= 650,00 \text{ €/m}^2 \\ \text{MBR2} &= 1.200,00 \text{ €/m}^2 \\ \text{VR vivienda} &= 1.067,00 \text{ €/m}^2 \\ \text{VR comercial} &= 1.067,00 \text{ €/m}^2 \\ \text{Factor GB} &= 1,4 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Cálculo del Valor del Suelo, } V_s &= \text{Sup.construida} \times \text{VR} \\ V_s &= 15.607 \text{ m}^2 \times 1.067,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{16.652.669,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

$$\text{Cálculo del Valor de construcción, } V_c = \text{Sup.construida (por usos)} \times V_{\text{tipología}}$$

Para las viviendas:

$$V_{c_{\text{viv}}} = 14.046 \text{ m}^2 \times 650,00 \text{ €/m}^2 \times 1'05 = 9.586.395,00 \text{ €}$$

Para el uso terciario:

$$V_{c_{\text{ter}}} = 1.561 \text{ m}^2 \times 650,00 \text{ €/m}^2 \times 1'2 = 1.217.580,00 \text{ €}$$

$$V_c = 9.586.395,00 + 1.217.580,00 = \mathbf{10.803.975,00 \text{ €}}$$

De la suma de ambos, valores de suelo y construcción, obtenemos el **Valor Catastral (VC)**:

$$VC = (16.652.669,00 \text{ €} + 10.803.975,00 \text{ €}) \times 1,4 \times 0,5 = \mathbf{19.219.650'80 \text{ €}}$$

Por tanto, la estimación de ingresos “horizonte” por IBI sería de:

$$\mathbf{19.219.650'80 \text{ €} \times 0,4813\% = 92.504,18 \text{ € anuales.}}$$

Durante los tres primeros años, la vivienda protegida (un 45% de la edificabilidad máxima de uso vivienda del Sector) tiene una bonificación del 40%, por lo que los ingresos “horizonte” serán inferiores en esos primeros años, pudiendo oscilar entre los 71.214,92 € y los 92.504,18 €.

b) Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).

Se estiman los ingresos de las diferentes Actividades Económicas que se puedan ejercer, con datos de 2014, con una media de 26 € de ingresos por habitante. Esto supone unos ingresos anuales de:

$$\mathbf{\underline{\text{Ingresos estimados por IAE: } 328 \text{ hab} \times 26 \text{ €/hab} = 8.528,00 \text{ € anuales.}}}$$

c) Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).

El aumento del número de viviendas, con 127 viviendas nuevas, y una estimación de 1,5 vehículos por vivienda, supone un aumento de 191 nuevos vehículos por el desarrollo de la modificación.

Con referencia a la ordenanza fiscal del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica, las tarifas del impuesto se hacen con arreglo a los caballos fiscales de los vehículos. Teniendo en cuenta el porcentaje de turismos, de media existente en el mercado, de cada uno de los tramos, se estiman los siguientes ingresos por la recaudación del IVTM:

$$\begin{aligned} \text{De menos de 8 caballos fiscales:} & \quad 76 \text{ veh.} \times 24,32 \text{ €/veh.} = 1.848,32 \text{ €} \\ \text{De 8 hasta 11,99} & \quad 58 \text{ veh.} \times 65,88 \text{ €/veh.} = 3.821,04 \text{ €} \end{aligned}$$

De 12 hasta 15,99	19 veh. x 141,04 €/veh.= 2.679,76 €
De 16 hasta 19,99	19 veh. x 177,72 €/veh.=3.376,68 €
De 20 caballos fiscales en adelante	19 veh. x 224,00 €/veh.=4.256,00 €

Ingresos estimados por IVTM: **15.981,80 € anuales.**

Resumiendo todo lo anterior, la evaluación de ingresos totales previstos asciende a:

Ingresos estimados por IBI:	92.504,18 €
Ingresos estimados por IAE:	8.528,00 €
Ingresos estimados por IVTM:	15.981,80 €

INGRESOS TOTALES previstos del nuevo Sector: 117.013,98 €

3.2.3. Balance ordinario: sostenibilidad.

Con las estimaciones anteriores se han obtenido los siguientes cálculos:

Los gastos del ámbito del Sector de esta Modificación serán: 47.560,73 € anuales

Los ingresos del ámbito del Sector de esta Modificación serán: 117.013,98 € anuales

Por lo que el balance tiene un superávit claro, incluso en los primeros años de exención del 40% del IBI de las viviendas protegidas. La **sostenibilidad económica**, con las estimaciones realizadas, queda garantizada incluso en el caso de un eventual desvío en las simulaciones realizadas, o en el desarrollo lento del Sector. Aunque sólo se ejecutara el 40% de la edificabilidad máxima prevista del Sector, los ingresos derivados de esa edificación cubrirían los gastos de mantenimiento del viario y los espacios libres del ámbito de la Modificación.

Cabe concluir que las actuaciones derivadas del desarrollo del Sector de esta Modificación son económicamente sostenibles desde el punto de vista de la Hacienda Pública.

4. PLANOS DE ORDENACIÓN

4.1 TABLA RESUMEN DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN

4.2 PLANOS DE ORDENACIÓN PGOU VIGENTE DEL SECTOR

4.3 PLANOS DE ORDENACIÓN PROPUESTO REFORMADOS DEL SECTOR

4.4. LÍMITE DEL SECTOR PROPUESTO

4.5 DISEÑO URBANO RESULTANTE EN DESARROLLO DE LAS CONDICIONES DE ORDENACION REFORMADAS

4.6 PLANOS PGOU 2007 (hoja 8-54, 8-55)

4.7 PLANOS MODIFICADOS PGOU 2007 (hoja 8-54, 8-55)

Ordenación detallada desde PGOU

NOMBRE Acuartelamiento Leones de Castilla	Modificación PGOU Leones de Castilla
CLASE DE SUELO Urbano No Consolidado	

ORDENACIÓN GENERAL**A) Superficies**

SUPERFICIE NETA (m²) 18.419	SUPERFICIE BRUTA (m²) 20.422
-----------------------------------------------	------------------------------------------------

B) Uso

USO PREDOMINANTE Residencial	TIPOLOGIA PREDOMINANTE Torre	USOS COMPATIBLES Terciario y Dotacional	USOS PROHIBIDOS Resto
----------------------------------------	----------------------------------------	---------------------------------------------------	---------------------------------

C) Plazo para establecer la ordenación detallada

La ordenación detallada es modificable mediante Estudio de Detalle

D) Densidad

Densidad máxima de edificación (m ² construidos en usos privados por Ha)	8.473,3
MÁXIMA (viv/Ha) 70	Viviendas totales 127
MÍNIMA (viv/Ha) 30	Viviendas totales 54

E) Índice de variedad urbana

USO 10%	TIPOLOGIA 10%	INTEGRACIÓN SOCIAL 45%
----------------	----------------------	-------------------------------

F) Inclusión de Sistemas Generales

G-VE-UNC-2	Superficie Total 2.003 m ²
-------------------	----------------------------------------------

El SG preexistente y obtenido no se considera en el cálculo de aprovechamiento

ORDENACIÓN DETALLADA**A) Calificación Urbanística**

Ordenanzas de aplicación (asignación según plano de ordenación)	5-9,14, 15, 16 según normativa
------------------------------------------------------------------------	--------------------------------

B) Sistemas Locales

SUPERFICIE Espacios Libres Públicos		
	RUCyL	Modificación
Espacios libres	2.341,05 m ²	2.543,11 m ²
SUPERFICIE Equipamientos		
	RUCyL	Modificación
Equipamientos	1.560,7 m ²	4.272,33 m ²
SUPERFICIE Aparcamiento		
	RUCyL	Modificación
En superficie	78 plazas	102 plazas
Parking Sub	minimo 78	minimo 54
SUPERFICIE Viario		
		Modificación
Peatonal		4.668,11 m ²
Rodado		2.734,25 m ²

C) Determinación del Aprovechamiento Medio

USO	EDIFICABILIDAD (m2) (convenio)	Coficiente	Aprovechamiento
Vivienda colectiva libre	7.723	1	7.723
Viv protegida	6.323	1	6.323
Terciario	1.561	1	1.561
Dotacional privado		1	
Totales	15.607		15.607
		Aprovechamiento medio	0,8473

El coeficiente de ponderación se fija en 1 por la naturaleza del sector y de las condiciones derivadas del convenio.

D) Delimitación de Unidades de Actuación

El sector se compone de una Unidad de Actuación Única

E) Usos fuera de Ordenación

Todos los usos y edificaciones preexistentes, a excepción del edificio con calificación "SC" al sur del Sector

F) Plazas para cumplir los deberes urbanísticos

Ocho años para el conjunto de deberes

G) Áreas de tanteo y retracto

No se establecen

Objetivos y observaciones

Integración en la trama urbana de los terrenos ocupados por instalaciones militares, incluyendo transformación a uso residencial

Ampliación de los viarios situados al Norte

La ordenación refleja el resultado de convenio firme entre Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Segovia

Dicho convenio es anterior a la entrada en vigor de la modificación del RUCyL de 2006

NOMBRE Acuartelamiento Leones de Castilla	Modificación PGOU Leones de Castilla
CLASE DE SUELO Urbano No Consolidado	

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



IPOSICIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

1. Ampliación de la calle Rexach
2. Conexión viaria desde Coronel Rexach con calle Dehesa
3. Disposición de espacios libres en zona central del ámbito y en el borde con la parcela de San Antonio el Real
4. Conservación del equipamiento militar existente

ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS

