



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### C. OTRAS DISPOSICIONES

#### AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA

*ACUERDO de 30 de mayo de 2014, del Pleno del Ayuntamiento de Segovia, por el que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Segovia para la modificación de las condiciones generales de la edificación en los espacios libres de manzana. Expte.: 2595/2013-Planeamiento.*

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de mayo de 2014, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**Acuerdo núm. 119.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE URBANISMO, OBRAS Y SERVICIOS, CELEBRADA EL DÍA 26 DE MAYO DE 2014 RELATIVO A LA PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEGOVIA PARA LA MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN LOS ESPACIOS LIBRES DE MANZANA.**

Fue dada cuenta del dictamen de la Comisión Informativa citada el cual es del siguiente tenor:

COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO OBRAS Y SERVICIOS. Sesión ordinaria de 26 de mayo de 2014.

3.- PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEGOVIA PARA LA MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN LOS ESPACIOS LIBRES DE MANZANA.

Visto el informe emitido por el Adjunto al Jefe de Servicio de Urbanismo, con el visto bueno de la Secretaria General, cuyo tenor es el siguiente:

#### «I.- ANTECEDENTES DE HECHO.

1.º) El Pleno del Ayuntamiento, en su sesión de 31 de octubre de 2013, acordó aprobar inicialmente la *“Modificación del Plan General para la modificación de las condiciones generales de la edificación en los espacios libres de manzana”*, redactada de oficio por este Ayuntamiento.

2.º) Solicitados, previamente a la aprobación inicial, los preceptivos informes que requieren los Arts. 52-4.º de la LUCyL, 153 del RUCYL y 5 de la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, se han recibido los siguientes:

- a) Subdelegación del Gobierno (5 de noviembre de 2013), sin establecer prescripción u observación alguna.
- b) Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria y Comercio (21 de noviembre de 2013): Informa la Modificación sin observación alguna.
- c) Diputación Provincial de Segovia (2 de diciembre de 2013): Realiza informe favorable, de carácter orientativo.
- d) Registro de la Propiedad n.º 1 de Segovia (de 10 de diciembre de 2013), sin establecer prescripción u observación alguna.
- e) La Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León (17 de diciembre de 2013): Informa la Modificación favorablemente.
- f) La Confederación Hidrográfica del Duero (4 de febrero de 2014): Informa la Modificación favorablemente.
- g) Dirección General de la Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Junta de Castilla y León (10 de abril de 2014). Informa favorablemente el documento y que *“el Ayuntamiento puede continuar con la tramitación según lo indicado”*.

3.º) El documento ha sido sometido al trámite de información pública legalmente exigido, sin que se hayan presentado alegaciones, según consta en el certificado emitido incorporado al expediente.

## **II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.**

El Art. 170 del RUCYL establece que *“en los **Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153 a 158 y 165”***, circunstancias ambas que concurren en el presente caso, pues el PGOU de Segovia de 2008, en los aspectos a que afecta esta Modificación, está adaptado a la LUCYL, y la modificación se refiere a determinaciones de ordenación detallada, por lo que corresponde al Ayuntamiento su aprobación, sin que en estos casos, tras la información pública de la modificación, deba acordarse su aprobación provisional, sino directamente la definitiva (el Art. 170 del RUCYL omite, por ello, la remisión al Art. 169 y, por el contrario, se remite directamente al Art. 165 de la misma norma).

El Art. 158 del RUCYL señala que *“concluido el período de información pública de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y a la vista de los informes, alegaciones, sugerencias y alternativas presentados durante el mismo, así como en su caso del trámite ambiental, corresponde al Ayuntamiento introducir motivadamente los cambios que resulten más convenientes respecto del instrumento aprobado inicialmente”* (Art. 158-1.º) y que *“cuando los cambios citados en el apartado 1 no produzcan una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, el Ayuntamiento debe relacionar y motivar dichos cambios en el acuerdo que ponga fin a la tramitación municipal”* (Art. 158-3.º), nada de lo cual resulta necesario en el este caso pues no se han formulado alegaciones durante el trámite de información pública, ni formulado indicación o condición alguna en los informes

sectoriales emitidos de la Ponencia Técnica del CUOT en su informe previo de 28 de febrero de 2012,

Considerando que el Art. 165 del RUCYL señala que:

*“1.º– Cuando le corresponda la aprobación definitiva, el Ayuntamiento debe examinar el instrumento de planeamiento de desarrollo de que se trate tanto en cuanto a la legalidad de sus determinaciones como en cuanto a su oportunidad, así como en lo relativo a su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio y a la ordenación general establecida en el planeamiento general vigente.*

*2.º– Examinado el instrumento, el Ayuntamiento debe adoptar un acuerdo sobre el mismo antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial. Si no observa deficiencias ni considera necesario ningún cambio o corrección, debe aprobarlo definitivamente en los términos en que fue aprobado inicialmente. Si observa alguna deficiencia, según su naturaleza y gravedad debe optar entre:*

- a) Aprobarlo definitivamente con subsanación de las deficiencias, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva.*
- b) Suspender su aprobación definitiva para que quien promueva el instrumento subsane las deficiencias dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del acuerdo. El transcurso de dicho plazo da lugar a la caducidad del expediente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, salvo cuando se deba a causas acreditadas no imputables a quien promueva el instrumento, tales como la necesidad de abrir un nuevo período de información pública o solicitar informes sectoriales.*
- c) Denegar la aprobación definitiva cuando las deficiencias no sean subsanables o requieran la tramitación de un nuevo procedimiento”.*

Considerando que como la Modificación del Plan General para la modificación de las condiciones generales de la edificación en los espacios libres de manzana, ha sido formulada de oficio por el propio Ayuntamiento, que también acordó su aprobación inicial, procede por tanto que –en los términos de apartado 2.º del precepto transcrito– se adopte su aprobación definitiva.

Considerando lo establecido en el Art. 174 del RUCYL sobre la notificación de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento, señalando que *“cuando el acuerdo fuera adoptado por el Ayuntamiento, éste debe notificarlo a la Comisión Territorial de Urbanismo, acompañando un ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado, junto con su soporte informático”* (apartado b) y que, *“en todo caso, la Administración que haya adoptado el acuerdo debe también notificarlo a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad, a quienes se personaran durante el período de información pública y, cuando se trate de instrumentos de iniciativa privada, a su promotor. A las tres primeras instancias citadas se remitirá un ejemplar del documento aprobado en soporte digital, para su publicidad y demás efectos que proceden en cada caso”* (apartado c).

Considerando lo establecido en el Art. el Art. 61-2.º de la LUCYL y en el Art. 175 del RUCYL, sobre la publicación de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos

de planeamiento. Visto, no obstante, lo dispuesto en el Art. 70-2.º de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local y en el propio apartado 5.º del Art. 175 del RUCYL.

Considerando que es preciso que obre en el Registro de Urbanismo de Castilla y León un ejemplar completo de los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento y gestión urbanísticos (Art. 145-2.º de la Ley de Urbanismo y 430-2.º de su Reglamento).

Considerando que el Art. 22-2.º,c), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (nueva redacción conferida por R.D. Legislativo 2/2008), atribuye al Pleno de la Corporación la facultad de acordar la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, que es el caso de la Modificación del Plan General que nos ocupa, y considerando que, según el Art. 47-2.º,II), de la misma Ley (nueva redacción conferida Ley 57/2003), es exigible el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación cuando se trate de *“acuerdos que corresponda adoptar a la Corporación en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística”*.

### **III.- PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Atendiendo a cuanto antecede, el funcionario que suscribe considera procedente que por la Comisión Informativa de Urbanismo se proponga al Pleno del Ayuntamiento que adopte el siguiente acuerdo:

1.º) Aprobar definitivamente la *“Modificación del Plan General para la modificación de las condiciones generales de la edificación en los espacios libres de manzana”*.

2.º) Que se notifique el presente acuerdo a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a la Administración de la Comunidad Autónoma (Comisión Territorial de Urbanismo, adjuntando un ejemplar de la Modificación del Art. 178 del Plan General, debidamente diligenciada por la Sra. Secretaria General, junto con su soporte informático), y, en su caso, quienes hayan alegado el trámite de información pública (Arts. 61 y 140-3.º,b, de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 174, b y c del RUCYL).

3.º) Que se publique en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y de la Provincia el acuerdo de aprobación definitiva, con el contenido del Art. 175-1.º,a, del RUCYL, y en la página web del Ayuntamiento de Segovia. Como Anexo al acuerdo, en ambos Boletines se publicarán la memoria vinculante y la nueva reacción del Art. 178 del Plan General de Ordenación Urbana de Segovia.

4.º) La publicación de los anuncios será gratuita a tenor de lo dispuesto en el Art. 175-3.º del RUCYL.

5.º) Que, a través de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Segovia, se haga llegar al Registro de Urbanismo de Castilla y León copia de la Modificación del Plan General”.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Servicios, por unanimidad de sus miembros, propone al Pleno del Ayuntamiento que adopte el siguiente acuerdo:

1.º) Aprobar definitivamente la *“Modificación del Plan General para la modificación de las condiciones generales de la edificación en los espacios libres de manzana”*.

2.º) Que se notifique el presente acuerdo a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a la Administración de la Comunidad Autónoma (Comisión Territorial de Urbanismo, adjuntando un ejemplar de la Modificación del Art. 178 del Plan General, debidamente diligenciada por la Sra. Secretaria General, junto con su soporte informático), y, en su caso, quienes hayan alegado el trámite de información pública (Arts. 61 y 140-3.º,b, de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 174, b y c del RUCYL).

3.º) Que se publique en el “Boletín Oficial de Castilla y León” y de la Provincia el acuerdo de aprobación definitiva, con el contenido del Art, 175-1º,a, del RUCYL, y en la página web del Ayuntamiento de Segovia. Como Anexo al acuerdo, en ambos Boletines se publicarán la memoria vinculante y la nueva reacción del Art. 178 del Plan General de Ordenación Urbana de Segovia.

4.º) La publicación de los anuncios será gratuita a tenor de lo dispuesto en el Art. 175-3.º del RUCYL.

5.º) Que, a través de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Segovia, se haga llegar al Registro de Urbanismo de Castilla y León copia de la Modificación del Plan General.

Segovia, 26 de mayo de 2014. EL PRESIDENTE. EL SECRETARIO DELEGADO.»

**Intervenciones.**— Con el permiso de la Presidencia, tomó la palabra el concejal delegado de Urbanismo, don Alfonso Reguera García, para exponer y defender las propuestas del dictamen.

**Votación y acuerdo.**— Tras esta intervención y no promoviéndose debate, la Presidencia sometió la propuesta a votación en los términos contenidos en el dictamen, resultando 25 votos emitidos y todos a favor, con lo que se obtiene el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de componen la Corporación municipal, exigible de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.2 letra II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de Régimen Local, y acordando la Excm. Corporación municipal, en base a las consideraciones contenidas en el mismo:

**Primero.**— Aprobar definitivamente la *«Modificación del Plan General para la modificación de las condiciones generales de la edificación en los espacios libres de manzana»*.

**Segundo.**— Que se notifique el presente acuerdo a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a la Administración de la Comunidad Autónoma (Comisión Territorial de Urbanismo, adjuntando un ejemplar de la Modificación del Art. 178 del Plan General, debidamente diligenciada por la Sra. Secretaria General, junto con su soporte informático), y, en su caso, quienes hayan alegado el trámite de información pública (Arts. 61 y 140-3.º,b, de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 174, b y c del RUCYL).

**Tercero.**— Que se publique en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y de la Provincia el acuerdo de aprobación definitiva, con el contenido del Art, 175-1.º,a, del RUCYL, y en la página web del Ayuntamiento de Segovia. Como Anexo al acuerdo, en ambos Boletines se publicarán la memoria vinculante y la nueva reacción del Art. 178 del Plan General de Ordenación Urbana de Segovia.



**Cuarto.– La publicación de los anuncios será gratuita a tenor de lo dispuesto en el Art. 175-3.º del RUCYL.**

**Quinto.– Que, a través de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Segovia, se haga llegar al Registro de Urbanismo de Castilla y León copia de la Modificación del Plan General.**

Lo que se hace público para general conocimiento.

Contra el presente acuerdo, que agota la vía administrativa, podrá interponerse el recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, en el plazo de los dos meses contados desde el día siguiente a la presente publicación. Ello sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro recurso si lo estima procedente.

Segovia, 19 de junio de 2014.

*La Alcaldesa,*  
Fdo.: CLARA I. LUQUERO NICOLÁS

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEGOVIA  
PARA LA MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA  
EDIFICACIÓN EN LOS ESPACIOS LIBRES DE MANZANA**

**ÍNDICE****1. MEMORIA VINCULANTE.**

Título I. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

**ANTECEDENTES.**

CAPÍTULO 1. Justificación y conveniencia de la modificación.

CAPÍTULO 2. Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran. Estado actual y el propuesto.

CAPÍTULO 3. Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial.

CAPÍTULO 4. Procedimiento.

Título II. RESUMEN EJECUTIVO.

**2. NORMATIVA URBANÍSTICA.****3. ANEXOS.**

ANEXO I Afección sobre el patrimonio arqueológico y presencia de riesgos naturales y tecnológicos.

**1. MEMORIA VINCULANTE**

**Título I. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.**

**ANTECEDENTES**

CAPÍTULO 1. Objeto, justificación y conveniencia de la modificación.

CAPÍTULO 2. Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran. Estado actual y el propuesto.

CAPÍTULO 3. Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial.

CAPÍTULO 4. Procedimiento

**ANTECEDENTES.**

- Se dispone de un documento de revisión de planeamiento general con Aprobación definitiva Parcial (ORDEN FOM/2113/2007, de 27 de diciembre, sobre la revisión

del Plan General de Ordenación Urbana de Segovia, publicado en el «B.O.C. y L.» de fecha 3 de enero de 2008).

- ORDEN FYM/73/2013, de 8 de enero, por la que se aprueba definitivamente la adaptación del PGOU en el ámbito del Plan Especial de las áreas históricas y otras zonas de Segovia denominado «DALs» y se levanta la suspensión parcial acordada por la Orden FOM/2113/2007, de 27 de diciembre. (Publicado en el «B.O.C. y L.» de fecha 20 de febrero de 2013).

La presente Modificación ha sido encargada por parte de la jefatura de servicio de urbanismo del Ayto. de Segovia a la Sección de planeamiento y gestión urbanística y ha sido redactada siguiendo los objetivos establecidos por la jefatura.

### **CAPÍTULO 1. Justificación y conveniencia de la modificación.**

El objeto de la presente modificación de PGOU es permitir la ubicación, sobre los espacios libres de manzana, de instalaciones de carácter deportivo y de ocio y permitir, además, a las viviendas en planta baja delimitar un patio de uso propio. Se permite así materializar, sobre espacios vacantes de edificación, usos asociados a la práctica deportiva y de ocio que sirven de complemento a la vivienda, mejorando la calidad de vida de los residentes.

Tal y como establece el Art. 132 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, la actividad urbanística pública corresponde a los Municipios, y ésta debe orientarse en todo caso a la consecución de diversos objetivos generales entre los que destaca, por ser imperativo constitucional el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Así, todos los ciudadanos tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo. Y en este sentido, los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos de los ciudadanos establecidos en las leyes sean reales y efectivos.

La modificación propuesta se considera de interés general en base a los objetivos expresados por el artículo 4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, apartados b).2.ª y 5.ª, en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social.

En cuanto a las modificaciones de planeamiento, es doctrina, que con carácter general ha sentado el Tribunal Supremo, en cuanto a las potestades en orden a esta actividad que posee la Administración, y así la que se recoge en la STS de 3 de julio de 2008, recaída en el recurso de casación 5943/2005, en la que en su FJ 3.º, al responder a denuncia de vulneración del artículo 9.3 CE, razona como sigue, recogiendo previos pronunciamientos del Tribunal Supremo: *«La potestad de planeamiento incluye su sustitución, reforma o modificación, para adecuarlo a las exigencias del interés público que demandan los cambios y la propia evolución de la ciudad, incluso, por el mero paso del tiempo».*

Así en la normativa autonómica sectorial, habilita, mediante el artículo 56.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y su correspondiente de orden reglamentario, a las administraciones públicas competentes en cualquier momento a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento mediante los procedimientos de revisión o modificación.



Es doctrina consolidada, Sentencia de 14 de febrero de 2007, «*que el ejercicio del “ius variandi” que compete a la Administración urbanística en la ordenación del suelo, es materia en la que actúa discrecionalmente –que no arbitrariamente– y siempre con observancia de los principios contenidos en el artículo 103 de la Constitución; de tal suerte que el éxito alegatorio argumental frente al ejercicio de tal potestad, en casos concretos y determinados, tiene que basarse en una clara actividad probatoria que deje bien acreditado que la Administración, al planificar, ha incurrido en error, o al margen de la discrecionalidad, o con alejamiento de los intereses generales a que debe servir, o sin tener en cuenta la función social de la propiedad, o la estabilidad y la seguridad jurídicas, o con desviación de poder, o falta de motivación en la toma de sus decisiones; directrices todas ellas condensadas en el artículo 3 en relación con el 12 de la Ley del Suelo, Texto Refundido de 1976 (sentencias, entre muchísimas otras, de 30 abril y 13 julio 1990, 3 abril, 9 julio, 21 septiembre, 30 octubre y 20 diciembre 1991, 27 febrero, 28 abril y 21 octubre 1997 y las en ellas citadas)*».

## **CAPÍTULO 2. Identificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran. Estado actual y el propuesto.**

Se modifican las condiciones generales de la edificación en relación a los espacios libres de manzana respecto a los siguientes aspectos,

- 1.º– Habilitar la ubicación, sobre los espacios libres de manzana, de instalaciones de carácter deportivo y de ocio descubiertas.
- 2.º– Permitir a las viviendas en planta baja delimitar un patio de uso propio.

La Normativa del PGOU define como espacio libre de manzana aquel cuya forma y posición en la parcela queda definido en el planeamiento mediante las alineaciones interiores para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre privado único para todas ellas. En el caso de manzanas con tipologías edificatorias de vivienda unifamiliar, es de aplicación únicamente en el caso de espacios mancomunados.

La presente modificación regula y permite un mayor abanico de usos para este suelo que se caracteriza fundamentalmente por la ausencia de edificaciones.

Independientemente del destino final del suelo, ya sea deportivo o como patio para viviendas en planta baja, se mantiene la prescripción de ajardinarse y plantarse con arbolado de sombra al menos un 50% de su superficie. Pudiendo computar, a tal efecto, las áreas ajardinadas de patios adscritos a vivienda.

### **2.1.– En relación a la habilitación de la instalación de instalaciones deportivas.**

Se entiende como instalaciones deportivas aquellas destinadas a piscina, canchas de tenis, paddle, baloncesto o fútbol sin tener este listado un carácter excluyente; el cambio propuesto se materializa mediante la modificación de las condiciones generales de la edificación, Art. 178 de la Normativa del PGOU, siempre y cuando tengan carácter descubierto. Su ámbito de aplicación son las ordenanzas de uso residencial salvo las reguladas por Plan Especial de Protección, pues los objetivos de esta modificación son válidos de forma general para este uso, salvo lo previsto en las Ordenanzas uno y dos.

## **2.2.– En relación a delimitación de patios para uso de las viviendas en planta baja.**

*Además, las viviendas de planta baja podrán incorporar parte del espacio libre de manzana para su uso privativo, debiendo mantener su condición de elemento común; estableciendo como condiciones mínimas para los cerramientos como son que el acabado será similar al de fachada y que la altura máxima no excederá de 2,50 metros.*

Su ámbito de aplicación son las ordenanzas de uso residencial salvo las reguladas por Plan Especial de Protección, y en éste caso, además, la ordenanza 5 de residencial en bloque. Se considera que podría distorsionar gravemente la tipología de bloque el permitir cerramientos en planta baja, y por ello se excluye.

## **2.3.– Modificación del artículo 178 de la Normativa del PGOU. Estado actual y propuesto.**

- Artículo 178 de la Normativa Urbanística:

Estado actual,

*«4. En los espacios libres de manzana, no se admiten más construcciones que las subterráneas con destino a garajes aparcamientos, trasteros e instalaciones comunes del edificio. Se prohíben en sótanos zonas privativas de las viviendas, aunque sean trasteros, no pudiéndose acceder a ellos más que por elementos comunes del edificio. Estas construcciones deberán cumplir las condiciones siguientes: (...)»*

Estado propuesto, se modifica el apartado 4.º y se añade el apartado 5.º «ex novo»,

«4. Salvo indicación expresa en la ordenanza de aplicación, en los espacios libres de manzana se permiten las siguientes construcciones:

- a. En las ordenanzas de uso residencial no reguladas mediante Plan Especial de Protección, sobre la superficie del espacio libre de manzana se permite la construcción de instalaciones deportivas y de ocio descubiertas.*

*Además salvo en la ordenanza 5 de residencial en bloque, las viviendas de planta baja podrán incorporar parte del espacio libre de manzana para su uso privativo, debiendo mantener su condición de elemento común. El cerramiento deberá tener un acabado similar al de fachada y podrá alcanzar una altura máxima de 2,50 metros.*

*En ambos casos, será necesario presentar un proyecto común del tratamiento del espacio libre de manzana que abarque la parcela completa y que verificará lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo.*

- b. Se permiten construcciones subterráneas con destino a garajes, trasteros e instalaciones comunes del edificio. Se prohíben en sótanos zonas privativas de las viviendas, aunque sean trasteros, no pudiéndose acceder a ellos más que por los elementos comunes del edificio. Estas construcciones deberán cumplir las condiciones siguientes: (...)»*

*«5. Los espacios libres de manzana y elementos de urbanización adscritos al edificio deberán verificar lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación o norma que lo sustituya.»*

### **CAPÍTULO 3. Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial.**

Las determinaciones a modificar constituyen en virtud de lo establecido en el artículo 41 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, y artículo 92 Decreto 22/2004, de 29 de enero, ORDENACIÓN DETALLADA.

Tratándose de determinaciones de ordenación detallada, no tienen influencia en el modelo territorial de los instrumentos de ordenación del territorio y en la ordenación general vigente establecida por el PGOU (aprobado definitivamente mediante FOM/2113/2007, de 27 de diciembre y ORDEN FYM/73/2013, de 8 de enero).

Se indica expresamente que la presente modificación no supone un aumento de volumen sobre la ordenación previa a los efectos del Art. 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero. Así mismo se indica expresamente que el presente instrumento no modifica ninguna determinación de Ordenación General vigente.

### **CAPÍTULO 4. Procedimiento.**

En cuanto a la tramitación del presente documento se indica que al tratarse de una modificación de la ordenación detallada de un Plan General adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, la aprobación definitiva corresponde al Pleno del Excmo. Ayuntamiento, por mayoría absoluta, de conformidad con lo señalado en el Art. 58.3.a) de la LUCyL, y Art. 170 del RUCyL.

### **Título II. RESUMEN EJECUTIVO.**

Habida cuenta que el régimen propuesto en la presente modificación de planeamiento es habilitante de usos respecto al planeamiento actualmente vigente, la suspensión automática de licencias que opera en base al Art. 156 del RUCyL, ha de referirse únicamente a aquellas licencias urbanísticas que pretendan implantar los nuevos usos habilitados.

El alcance de la Modificación se motiva y recoge en el Título I de la Memoria Vinculante y su ámbito de aplicación es el término municipal.

#### **2.- NORMATIVA URBANÍSTICA.**

Nueva redacción de la Normativa Urbanística del PGOU, Art. 178,

#### **Artículo 178. Espacios libres de manzana.**

1. Se entiende por espacio libre de manzana aquel cuya forma y posición en la parcela quedan definidas en el planeamiento para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre privado único para todas ellas. En el caso de manzanas con tipologías edificatorias de vivienda unifamiliar, este artículo es de aplicación únicamente en el caso de espacios mancomunados.

2. La configuración en planta de los espacios libres de manzana permitirá en cualquier punto la inscripción de un círculo de seis metros de diámetro.

3. El espacio libre privado de manzana en los edificios de nueva construcción deberá ajardinarse y plantarse con arbolado de sombra al menos en un 50% de su superficie. A tal efecto, en caso de localizarse el aparcamiento bajo el espacio libre privado de manzana deberán adoptarse soluciones constructivas compatibles con el ajardinamiento y plantación de arbolado de porte suficiente para proporcionar sombra.

4. Salvo indicación expresa en la ordenanza de aplicación, en los espacios libres de manzana se permiten las siguientes construcciones:

- a. *En las ordenanzas de uso residencial no reguladas mediante Plan Especial de Protección, sobre la superficie del espacio libre de manzana se permite la construcción de instalaciones deportivas y de ocio descubiertas.*

*Además, salvo en la ordenanza 5 «residencial en bloque», las viviendas de planta baja podrán incorporar parte del espacio libre de manzana para su uso privativo, debiendo mantener su condición de elemento común. El cerramiento deberá tener un acabado similar al de fachada y podrá alcanzar una altura máxima de 2,50 metros.*

*En ambos casos, será necesario presentar un proyecto común del tratamiento del espacio libre de manzana que abarque la parcela completa y que verificará lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo.*

- b. Se permiten construcciones subterráneas con destino a garajes, trasteros e instalaciones comunes del edificio. Se prohíben en sótanos zonas privativas de las viviendas, aunque sean trasteros, no pudiéndose acceder a ellos más que por los elementos comunes del edificio. Estas construcciones deberán cumplir las condiciones siguientes:
- a. En ningún punto la cara superior de su forjado de cubierta podrá situarse a un nivel más alto que el del forjado de suelo de la pieza habitable en planta baja situada a mayor altura de entre las que recaen al espacio libre de manzana.
- b. En una franja de cinco metros de ancho en torno a todas las fachadas hacia el espacio libre de parcela, el forjado de techo de estos espacios subterráneos deberá quedar en todo caso al mismo nivel o a una cota inferior a la del forjado de planta baja de las piezas habitables que recaen hacia el espacio libre de manzana. Podrán admitirse variaciones a esta regla motivadas por la configuración topográfica del terreno.
- c. En ningún caso la disposición de los volúmenes que se dispongan para la cubrición de estos espacios subterráneos supondrá que el paramento inferior del forjado de techo correspondiente se encuentre a una altura de más de 1,50 m sobre los acabados de solado de las zonas adyacentes.

5. Los espacios libres de manzana y elementos de urbanización adscritos al edificio deberán verificar lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación o norma que lo sustituya.



### 3.- ANEXOS.

#### **ANEXO I Afección sobre el patrimonio arqueológico y presencia de riesgos naturales y tecnológicos.**

En relación con lo prescrito en el artículo 12-1.º de la Ley 4/2007, de Protección Ciudadana de Castilla y León, publicada el 4 de mayo de 2007 y en relación con lo prescrito en el artículo 4. b) la ITU 1/2011, publicada en el «B.O.C. y L.» de 11 de marzo de 2011, se indica que el ámbito del Plan Parcial del Área A-Palazuelos no se encuentra afectado por áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.

En relación con lo establecido en el artículo 54 de Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y los Arts. 91 y 93 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se indica lo siguiente que la presente modificación no tiene afección sobre el patrimonio arqueológico.

Segovia, 15 de mayo de 2014.

*El Arquitecto municipal,*