

**MODIFICACIÓN DEL PGOU DE SEGOVIA
RELATIVA A LOS ARTÍCULOS 251, 412 Y 413 DE LA NORMATIVA,
AL ESTABLECIMIENTO DE UN NUEVO ARTÍCULO 115 BIS EN LA
MISMA NORMATIVA Y A LA CALIFICACIÓN COMO SISTEMA
GENERAL DE EQUIPAMIENTO DEL SUBSUELO DEL SISTEMA
GENERAL DE ESPACIOS LIBRES G-EL-UC1-4 (PLAZA ORIENTAL)**



ANEXO I:

**CONSULTA DEL AYUNTAMIENTO SOBRE LA VIABILIDAD
URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU PARA
HABILITAR UN EQUIPAMIENTO BAJO RASANTE DE UN ESPACIO
LIBRE PÚBLICO E INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO DE
LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO**

Mayo 2023



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE SEGOVIA



ÍNDICE

1. CONSULTA DEL AYUNTAMIENTO SOBRE LA VIABILIDAD URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU PARA HABILITAR UN EQUIPAMIENTO BAJO RASANTE DE UN ESPACIO LIBRE PÚBLICO.....	3
2. INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO	11

1. CONSULTA DEL AYUNTAMIENTO SOBRE LA VIABILIDAD URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU PARA HABILITAR UN EQUIPAMIENTO BAJO RASANTE DE UN ESPACIO LIBRE PÚBLICO

CENTRO DE INTERPRETACIÓN DEL ACUEDUCTO Y CULTURA DEL AGUA EN LA PLAZA ORIENTAL. SEGOVIA.

La Conferencia Sectorial de Turismo, en su reunión de 14 de Diciembre de 2022, aprobó definitivamente el Proyecto “Segovia fluye”, correspondiente a la II Convocatoria extraordinaria del programa de Planes de Sostenibilidad Turística en Destino 2022, financiada íntegramente con los fondos Next Generation EU del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

El objetivo general del Plan “Segovia Fluye” es el de renovar el modelo turístico de la ciudad, basado en los Objetivos de Desarrollo sostenible (ODS), recuperar la vitalidad de la ciudad histórica y actualizar su relación con el medio natural y el territorio.

El Plan propone la ejecución de once actuaciones divididas en cuatro ejes programáticos:

Eje 1. Transición verde y sostenible.

Eje 2. Mejora de la eficiencia energética.

Eje 3. Transición digital.

Eje 4. Competitividad.

El Acueducto de Segovia es uno de los monumentos con mayor poder de atracción a nivel mundial. Un monumento con este potencial requiere un espacio que sirva para difundir su historia y la historia de la ciudad, conocer su recorrido de más de quince kilómetros, su problemática, su pasado y su futuro. Es necesario avanzar en el conocimiento del Monumento y transmitirlo a los visitantes. Se propone un centro vertebrador de los flujos turísticos, un kilómetro cero que permita potenciar otras zonas de la ciudad.

Teniendo en cuenta lo anterior, dentro del ámbito de la competitividad del eje 4, se propone la creación de un Centro del Acueducto y la Cultura del Agua, como lugar de referencia para profundizar en el conocimiento del Monumento, tanto en su dimensión patrimonial como urbana, y su inserción en el territorio, así como promover la concienciación sobre la cultura del agua.

La ubicación del Centro, en la Plaza Oriental, es colindante con la UA-8.01 “Área de Regeneración Urbana Gascos-Soldado Español” delimitada en el Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia *sobre una área con obsolescencia funcional, en una zona degradada e incluida en el Conjunto Histórico Parcial de calles y plazas a lo largo del Acueducto, que requiere el tratamiento del entorno, proyectándose la recuperación de itinerarios históricos y la creación de nueva fachada urbana, así como el saneamiento del ámbito, hacia su regeneración.* De este modo, en el Plan Especial se establecen condiciones de ordenación detallada que permiten la reorganización de las rasantes en la

3

conexión de la calle Gascos con la Plaza Oriental, incluyendo la declaración de fuera de ordenación del n.º 1 de Gascos.

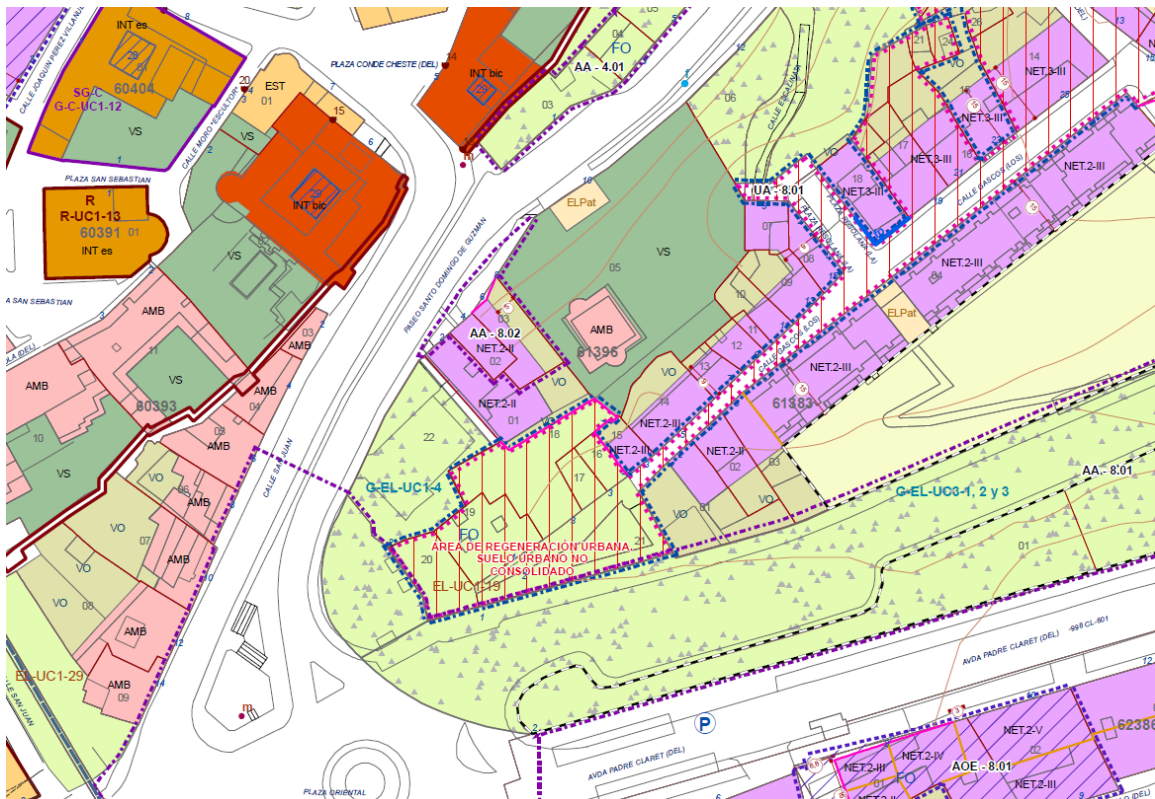
Se plantea ahora la construcción de un edificio que aloje en su interior el Centro de Interpretación del Acueducto y la Cultura del Agua. El edificio se levantará en un espacio público propiedad del Ayuntamiento de Segovia, con una superficie aproximada de 1.300 m², situado entre la Plaza Oriental y el Paseo de Santo Domingo de Guzmán. El Proyecto se desarrollará en su mayor parte bajo las rasantes actuales, aprovechando las diferencias de niveles existentes en la zona, y tendrá en cuenta las posibles conexiones con la prolongación del trazado de la calle Gascos hasta su conexión con la Plaza Oriental dentro del ámbito del Área de Regeneración Urbana. Así, el centro de Interpretación del Acueducto se situará en el Sistema General de Espacios Libres G-EL-UC3-1, 2, 3 y 4 resultante de esta Modificación, ocupando un porcentaje inferior al 10% de su superficie.

Los datos básicos del edificio planteado son los siguientes:

Uso cultural con espacios destinados a recepción, información, sala de exposiciones permanente sobre el Acueducto y la Cultura del Agua, sala de exposiciones temporales, salas de conferencia, espacios multiusos, tienda, cafetería, administración y almacén.

Superficie construida aproximada: 2.350 m²c.

Número de plantas: 3



Detalle del Plano PO.03.1. s4, Ordenanzas y Protección de la Edificación del PEAHIS



Estado actual de la Plaza Oriental



Estado propuesto. Simulación de la posible edificación, sin alterar las rasantes existentes.

TRAMITACIÓN DE URGENCIA DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE EJECUCIÓN DE GASTOS CON CARGO A FONDOS EUROPEOS PARA EL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

El Artículo 48 del Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia establece: “Se declara la aplicación de la tramitación de urgencia y el despacho prioritario, en los términos previstos en los artículos 33 y 71 respectivamente de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de los procedimientos administrativos que impliquen la ejecución de

gastos con cargo a los fondos europeos, dentro del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, sin necesidad de que el órgano administrativo motive dicha urgencia en el correspondiente acuerdo de inicio”.

MODIFICACIÓN DEL PGOU/DALS Y DEL PEAHIS DE SEGOVIA

La posibilidad de que el Plan General establezca “una calificación diferente para el subsuelo de los sistemas generales” está contemplada en el artículo 83.g. del RUCyL, “siempre que se garantice la viabilidad del uso dotacional sobre rasante”.

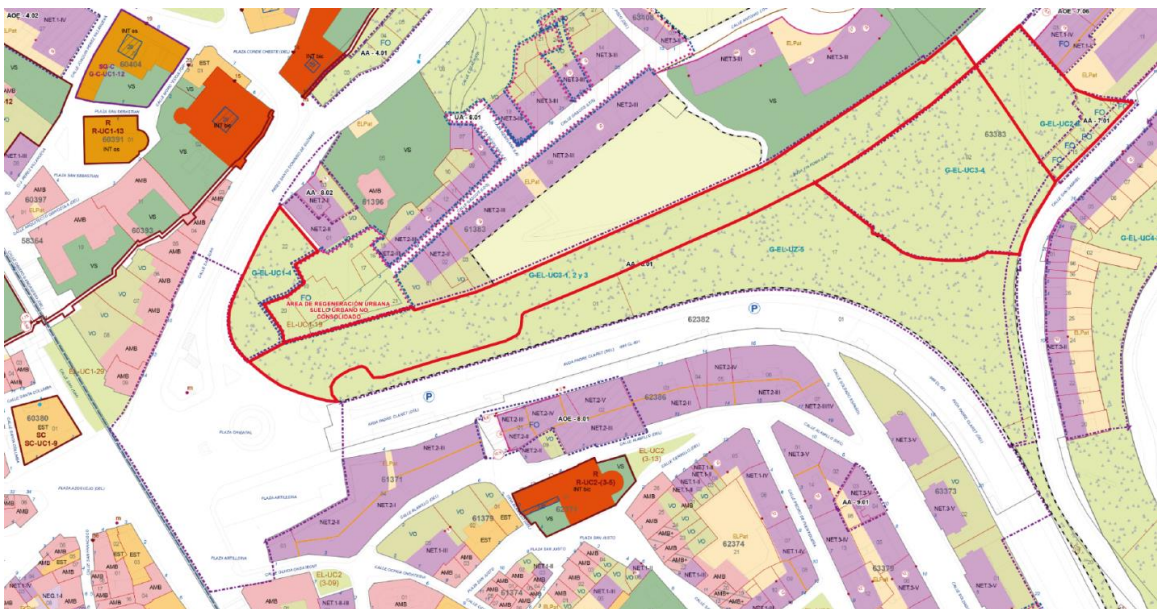
Además, el apartado 1.d de este mismo artículo 83 del RUCyL indica que, a la hora de planificar el sistema general de espacios libres públicos, “el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50%”.

Por último, el artículo 94.1.a.2ª del RUCyL establece, como limitación adicional para la compatibilidad de usos con el espacio libre, que los usos dotacionales “no deben ocupar más de un 10% de la superficie”.

De la lectura conjunta de estos tres apartados, se deduce que el Reglamento de Urbanismo permite el uso de equipamientos también bajo rasante de los sistemas generales de espacios libres públicos, con las limitaciones de ocupación del 10% máximo de la superficie del Sistema General, y de permeabilidad mínima del 50% de su superficie.

Dado que el actual Sistema General de Espacios Libres G-EL-UC1-4 se pretende edificar totalmente bajo rasante, se hace necesario modificar el PGOU/DALS y el PEAHIS, desde una triple vertiente:

1. En primer lugar, se modificará la denominación y delimitación de los Sistemas Generales de Espacios Libres del PEAHIS, unificando los Sistemas Generales que formalizan físicamente el entorno del Acueducto, en suelo urbano, bajo una misma denominación.



Detalle del plano de ordenación del PEAHIS; en rojo, Sistemas Generales implicados

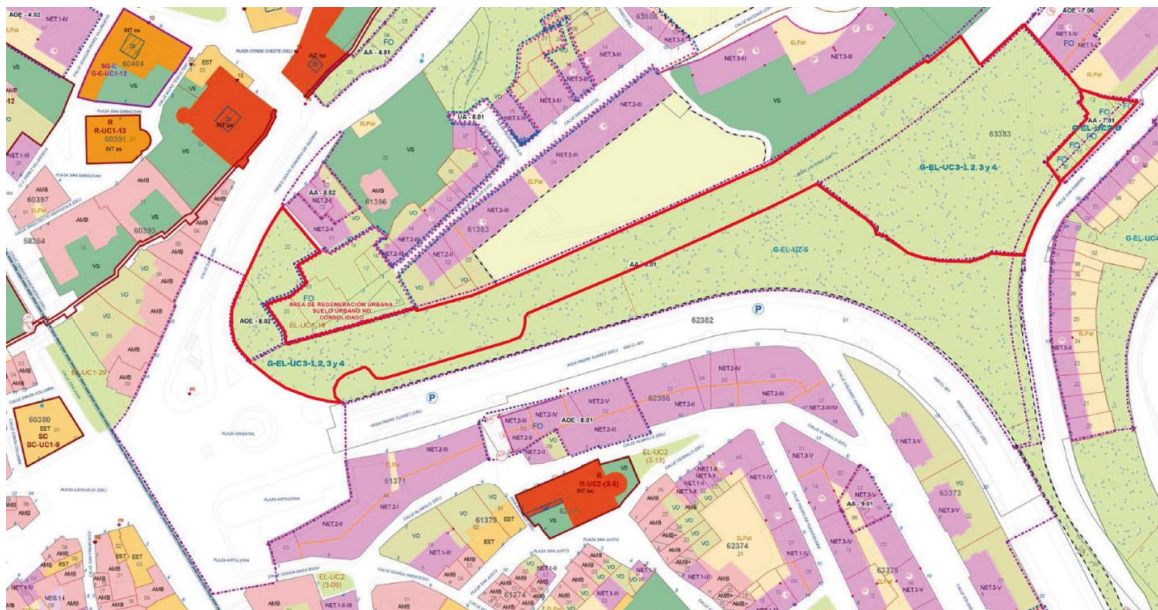
Como se puede ver en la imagen anterior, tanto la Plaza Oriental (G-EL-UC1-4) como la Vía Roma (G-EL-UC3-1, 2 y 3), la Alamedilla del Conejo (G-EL-UC3-4) y su ampliación (G-EL-UC2-8) forman parte de un *continuum* urbano, del que solo cabría excluir una superficie de 622 m²

correspondientes a unas edificaciones fuera de ordenación en la Ampliación de la Alamedilla del Conejo, cuya gestión es diferente, al ser objeto de expropiación.

Por lo tanto, la Modificación de estos Sistemas Generales no afectaría a su superficie total, sino únicamente a su denominación, como puede comprobarse en la tabla siguiente:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DEL PEAHIS					
PEAHIS VIGENTE			MODIFICACIÓN DEL PEAHIS		
Código SG	Denominación	Superficie m ²	Superficie m ²	Código	Denominación
G-EL-UC2-8	Ampliación Alamedilla del Conejo	1.828	622	G-EL-UC2-8	Ampliación Alamedilla del Conejo
G-EL-UC3-1, 2 y 3	Vía Roma 1, 2 y 3	6.828	14.042	G-EL-UC3-1, 2, 3 y 4	Entorno Acueducto y Alamedilla del Conejo
G-EL-UC3-4	Alamedilla del Conejo	4.688			
G-EL-UC1-4	Explanada Plaza Oriental	1.320			
		14.664	14.664		

Aunque estos sistemas generales pertenecen a dos unidades urbanas distintas, lo cierto es que en la Memoria Vinculante del PEAHIS el estándar de 5,00 m²/hab ó de 7,00 m²s/m²c, correspondiente a las reservas de suelo para sistemas generales y sistemas locales en todo el PEAHIS, se justifica para el conjunto de las dos unidades urbanas que forman este ámbito, por lo que no habría inconveniente en unificar bajo una misma superficie terrenos correspondientes a dos unidades urbanas diferentes, ya que sirven al conjunto de la población de las Áreas Históricas de Segovia.



Detalle del plano de ordenación modificado del PEAHIS; en rojo, Sistemas Generales resultantes

- Por otro lado, la **Modificación del PEAHIS** incluirá la **delimitación de una nueva Área de Ordenación Específica** que establecerá las condiciones de ordenación detallada del ámbito. En la zona de la Plaza Oriental, se habilitará expresamente la construcción del sistema general de equipamiento público destinado a albergar el Centro de Interpretación del Acueducto y Cultura del Agua y se establecerán los criterios necesarios para su ejecución bajo la rasante actual del nuevo Sistema General G-EL-UC3-1, 2, 3 y 4, “Entorno del Acueducto y Alamedilla del Conejo”, observando lo dispuesto en el art. 94 del RUCYL.

En la nueva ficha, que se incluirá en el Anexo 5 de la Normativa del PEAHIS, correspondiente a esta nueva Área de Ordenación Específica, se establecen las condiciones de ordenación detallada necesarias para su ejecución, de forma que se garantice simultáneamente la viabilidad del uso de espacios libres sobre rasante, la protección del patrimonio cultural y el acceso a los portales y garaje existentes en la parcela colindante.



Delimitación del Área de Ordenación Específica AOE-8.02, "Plaza Oriental"

Para ello, se mantienen las rasantes existentes y se proponen unas condiciones de ocupación y de volumen máximos de los usos propuestos bajo la rasante actual del terreno, de forma que la nueva edificación se integre, de forma accesible, en el entorno sin afectar ni a las vistas sobre el Acueducto ni al resto de las vistas protegidas del recinto amurallado o del mirador de la Puerta San Juan.

Este extremo se justificará con unos planos de rasantes y con unas visuales, una simulación volumétrica y unas infografías de la posible edificación, reflejando el estado actual y el propuesto, para que se pueda comprobar que no existirá afección sobre los entornos protegidos. Al contrario, y como se puede comprobar en las imágenes siguientes, las condiciones propuestas contribuirán a mejorar la percepción de este espacio central de la ciudad.



Estado propuesto. Simulación de la posible edificación según condiciones de ordenación.



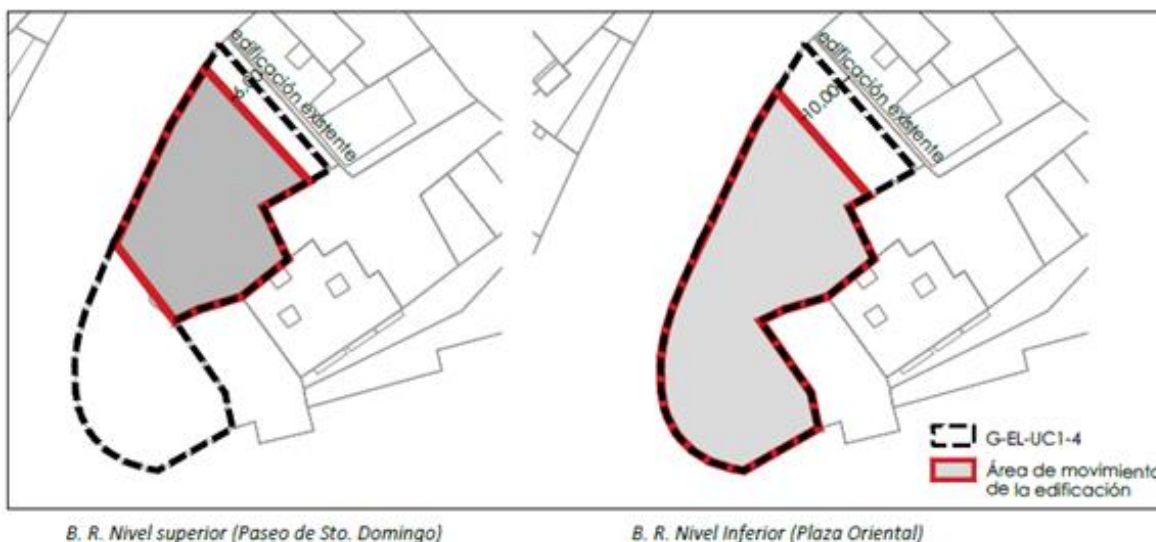
Estado actual de la plataforma superior de la Plaza Oriental



Estado propuesto. Simulación de la cubierta de la posible edificación según condiciones de ordenación.

Además de la ocupación máxima bajo rasante, se establecerán también unas condiciones de fachadas, acabados, patios, cubiertas, instalaciones y urbanización que remitan a lo dispuesto en la Normativa del PEAHIS, para garantizar su integración en el entorno.

Por otro lado, también se propone una limitación de la ocupación bajo rasante de la parcela a 6,00 y 10,00 metros de la parcela colindante, con el objetivo de asegurar la no afección sobre los cimientos del edificio existente.



Asimismo, se preverán unas actuaciones previas que garanticen la protección del patrimonio arqueológico, de acuerdo con la zonificación arqueológica del PEAHIS y se incluirá la obligación de que el correspondiente Proyecto de Edificación cuente con la Autorización expresa de la Comisión de Patrimonio Cultural.

3. Por último, se adecuará la Normativa del PEAHIS y del PGOU/DALS para establecer unas condiciones de uso y edificación bajo rasante de los espacios libres públicos que garanticen la viabilidad del uso de espacio libre público en superficie, y que sean coherentes, en todo caso, con lo dispuesto en el RUCyL.

Este ajuste de la Normativa posibilitará el desarrollo de las determinaciones del PEAHIS —que ya contempla en su artículo 135 la posibilidad de ubicar aparcamientos bajo rasante de los espacios libres públicos en determinadas condiciones— de forma que también se permita la compatibilidad con otro tipo de Equipamientos Públicos bajo rasante de los Espacios Libres Públicos.

La compatibilidad se podrá autorizar a través de la aprobación de una Modificación del PEAHIS o de un Plan Especial de Equipamiento, en las condiciones establecidas en el artículo 115 bis del PGOU 2008 o con las condiciones detalladas de la ordenación de la edificación bajo rasante conferidas por el PEAHIS, como es el caso que nos ocupa, garantizando, en todo caso, la viabilidad de los espacios libres sobre rasante según lo dispuesto en el artículo 94 del RUCYL y la protección del Patrimonio Cultural de la ciudad de Segovia.

Enero 2023

10

2. INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO



**INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA,
ARQUITECTURA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, EN RESPUESTA A UNA
CONSULTA DE DEL AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA, SOBRE LA VIABILIDAD URBANÍSTICA
UNA MODIFICACIÓN DELPGOU PARA HABILITAR EL USO PARA UN EQUIPAMIENTO BAJO
RASANTE, EN UN ESPACIO LIBRE PÚBLICO DE SEGOVIA**

Con fecha de 19 de enero de 2023, se recibe escrito del Ayuntamiento de Segovia, formulando una consulta sobre el criterio de este Centro sobre la viabilidad de una propuesta de modificación de dos instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes: el Plan General de Ordenación Urbana de Segovia (PGOU) y el Plan Especial de Áreas Históricas (PEAHIS), para posibilitar la construcción de un “Centro de Interpretación del Acueducto y la Cultura del Agua”, en una ubicación concreta.

Se trataría de ajustar los instrumentos de planeamiento, para habilitar la construcción de ese Equipamiento Público para el uso de información y exposiciones sobre el Acueducto y la Cultura del Agua, en la Plaza Oriental de ese municipio.

Como antecedentes, señalan que para desarrollar el Plan “Segovia Fluye”, basado en principios de los Objetivos del Desarrollo Sostenible y los programas de fondos de la Unión Europea; se trataría de construir un edificio de 2.350 m2 para el uso indicado (en dos plantas bajo rasante) en una zona de espacio libre público municipal, entre la Plaza Oriental y el Paseo de Santo Domingo de Guzmán; sobre un ámbito total de actuación de unos 1.300 m2, la ocupación del edificio sería bajo rasante, siendo la cubierta del edificio, tanto la zona de espacio libre que se accede desde la cota superior (actualmente es un aparcamiento de motos), como otra parte en la cota inferior; en este ámbito que indicamos sobre las fotografías:



Rigoberto Cortejoso, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999



COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: X7NGGBP8UFJ4KYW7VHOIY4

Fecha Firma: 03/02/2023 12:19:27 03/02/2023 14:45:21 Fecha copia: 03/02/2023 14:46:18

Firmado: FRANCISCO PABLOS ALVAREZ, MARIA PARDO ALVAREZ

Acceda a la página web: <https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=X7NGGBP8UFJ4KYW7VHOIY4> para visualizar el documento



Junta de Castilla y León

Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio
Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo

IN 01/2023



En concreto, relacionan las determinaciones de ordenación urbanística de acuerdo con los instrumentos de planeamiento vigentes, explicando que *“Dado que en el Sistema General de Espacios Libres G-EL-UC1-4 se pretende edificar totalmente bajo rasante, se hace necesario modificar el PGOU/DALS y el PEAHIS, desde una triple vertiente”*; resumimos esas 3 cuestiones citadas en la propuesta municipal para la modificación:

1.- ...se modificará la denominación y delimitación de los Sistemas Generales de Espacios Libres del PEAHIS, unificando los Sistemas Generales que formalizan físicamente el entorno del Acueducto, en suelo urbano, bajo una misma denominación.

Actualmente en el PGOU y el PEAHIS hay 4 códigos (G-EL- “-UC2-8, -UC3-1, 2 y 3, y -UC1-4) y se pasaría a 2 códigos (G-EL- “-UC2-8, y -UC3-1, 2, 3 y 4). Se debe mantener la superficie de la suma (14.664 m²) de las superficies del sistema general del espacio libre público.

2.-...la Modificación del PEAHIS incluirá la delimitación de una nueva Área de Ordenación Específica que establecerá las condiciones de ordenación detallada del ámbito. En la zona de la Plaza Oriental, se habilitará expresamente la construcción del sistema general de equipamiento público destinado a albergar el Centro de Interpretación del Acueducto y Cultura del Agua y se establecerán los criterios necesarios para su ejecución bajo la rasante actual del nuevo Sistema General G-EL-UC3-1, 2, 3 y 4, “Entorno del Acueducto y Alamedilla del Conejo”, observando lo dispuesto en el art. 94 del RUCYL.

La ficha de esa nueva AOE de la Normativa el PEAHIS debe establecer todas las condiciones para garantizar simultáneamente la viabilidad del uso de espacio libre sobre rasante, ocupación y volumen; así como el resto de las necesarias: protección de patrimonio cultural, mantenimiento de rasantes y accesibilidad, acceso de colindantes, ocupación, integración, ...

3.- ...se adecuará la Normativa del PEAHIS y del PGOU/DALS para establecer unas condiciones de uso y edificación bajo rasante de los espacios libres públicos que garanticen la

Rigoberto Cortejoso, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999



COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: X7NGGBP8UFJ4KYW7VHOIY4
Fecha Firma: 03/02/2023 12:19:27 03/02/2023 14:45:21 Fecha copia: 03/02/2023 14:46:18
Firmado: FRANCISCO PABLOS ALVAREZ, MARIA PARDO ALVAREZ

Acceda a la página web: <https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=X7NGGBP8UFJ4KYW7VHOIY4> para visualizar el documento



viabilidad del uso de espacio libre público en superficie, y que sean coherentes, en todo caso, con lo dispuesto en el RUCyL.

El artículo 135 de la Normativa del PEAHIS contempla ubicar aparcamiento bajo rasante de los espacios libres públicos, se añadirían ahora los equipamientos públicos.

A la vista de estos antecedentes, expondremos nuestro criterio para la aplicación de la normativa urbanística general, la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), su Reglamento (RUCyL), para esta modificación del PGOU y el PEAHIS.

Al tratarse de la modificación del uso de un suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres Públicos existentes, se trata de un determinación de ordenación general, que precisa la modificación del PGOU en cuando a las condiciones de uso vigentes bajo rasante. Además de la exigencia de garantizar el interés público de los cambios, existen límites legales que establecen los artículos que garantizan la protección y el mantenimiento de los Sistemas Generales Dotacionales (los espacios libres y equipamientos públicos).

La primera regla es la establecida en el artículo 58.3.c. de la LUCyL (172.1.c. del RUCyL); al regular la modificaciones que afecten a estos suelos, se exige su mantenimiento, en cuanto a su superficie y función; en este caso no se van a sustituir, se mantendrán en el mismo sitio. Al ser sistemas generales, están *“al servicio de toda la población del término municipal”*, por lo que la designación o las unidades urbanas a las que pertenecen, es solo una cuestión formal, debiendo prevalecer lo material (su superficie, funciones, accesibilidad,...).

El apartado c) del artículo 38 de la LUCyL (apartado g) del artículo 83 del RUCyL), establece expresamente que *“El Plan General puede establecer una calificación diferente para el subsuelo de los sistemas generales, permitiendo la implantación de usos privados, siempre que se garantice la viabilidad del uso dotacional sobre rasante”*.

Se añadió tal regulación en 2014, como desarrollo de la inclusión en Ley de Suelo del Estado de la posibilidad (y el deber) de constituir complejos inmobiliarios en los que coexistan superficies de dominio público, con usos privados, en la rasante, subsuelo o vuelo. Pero en realidad, ya se autorizaban otros usos públicos bajo rasante, diferentes al propio espacio libre público que se mantenía en superficie; convivían porque funcional y jurídicamente eran compatibles, puesto que la titularidad del suelo (en todas sus cotas) era pública (municipal, normalmente); así existen numerosos aparcamientos públicos bajo plazas o calles. La cuestión por resolver entonces, era poder pasar a uso privado las cotas soterradas, manteniendo el resto como público; para lo cual se exige la definición de un complejo inmobiliario, que garantice el uso público en superficie.

Por otro lado, el apartado 1.a.2ª. del artículo 94 del RUCyL establece para la calificación urbanística que *“Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos dotacionales; estos últimos no deben ocupar más de un 10 por ciento de la superficie.”*

La parte final de ese artículo admite que en la propia parcela en la cota de rasante del espacio libre público se podría habilitar, hasta un 10 % de su superficie, otro uso dotacional (obviamente público, porque la parcela en esa cota sigue siendo un espacio libre público (en el 90 %); así puede existir alguna

Rigoberto Cortejoso, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999





pequeña construcción municipal en los parques públicos (quioscos de música, restauración, biblioteca,...), que se entienden que son parques equipados; pero no es preciso en ese caso, calificar dos parcelas distintas, ni constituir un complejo inmobiliario, porque el uso como dotación de equipamiento público municipal es compatible y no altera la función principal del espacio libre (al ser la mayor parte de la superficie de la parcela).

Pero ese artículo no impide que se genere un uso distinto bajo rasante, de acuerdo con la definición del propio RUCyL en el apartado a) de la Disposición Adicional Única, del Decreto de aprobación: *"b) Parcela: unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente."*; antes cada parcela, tenía un solo uso, pero ahora puede haber fincas distintas con usos diferentes en cada cota (público/uso).

No impide el artículo 94 que en una parcela, inicialmente el uso exclusivo sea de espacio libre público (en rasante, vuelo y subsuelo), se pase a definir 2 fincas (una en rasante y otra en el subsuelo) a las que se atribuya un uso urbanístico distinto; menos aún, al ser ambos usos, dotaciones públicas de titularidad municipal. Para ello, se debe cumplir la condición esencial que opera para no desvirtuar la calificación inicial (artículo 172 del RUCyL), que garantiza el mantenimiento de toda la superficie de los espacios libre públicos que existían de inicio.

Por tanto, no imposibilita ese artículo, que partiendo de una sola parcela (en este caso, de 1.300 m²) que solo tenga una calificación de uso en la rasante, se pueda dividir en dos fincas añadiendo otro uso urbanístico en cota diferente; ambas serán dotaciones públicas (lo que no precisaría un complejo inmobiliario, al continuar un único titular público). Se debe mantener la parcela inicial de 1.300 m² de espacio libre público en las rasantes, pero es posible generar otra nueva finca (también de 1.300 m², de ocupación bajo rasante) para poder añadir el uso dotacional de equipamiento público en el subsuelo (unos 2.350 m² construidos, en 2 plantas); en la propuesta municipal, el resultado es que se incrementarían de 1.300 m², hasta 3.650 m², el total de las dotaciones públicas municipales para sistema general.

En conclusión, **se informa que el RUCyL no impide, sino que ha admitido expresamente que pueden existir fincas con usos urbanísticos diferentes en cada una de las cotas (superficie y bajo rasante); ahora expresamente ha añadido que bajo de las parcelas de sistemas generales, puedan existir también usos privados en el subsuelo, pero no excluye los usos públicos**, que resultan aún más apropiados, porque ya era posible antes de esa modificación. Lo más importante es el mantenimiento del espacio libre público inicial (en su superficie y función), aunque se añada una nueva dotación, entendiendo "dotar" en su acepción de *"proveer a una cosa de algo que la mejora"*; por lo que resulta conveniente aumentar las dotaciones públicas de la ciudad, cuando son necesarias en un lugar concreto. La modificación del PGOU y el PEAHIS deberá justificar su integración en un ámbito muy sensible por su valor cultural, y garantizar la accesibilidad de ambas dotaciones.

Valladolid, a fecha de la firma

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

Francisco Pablos Álvarez

LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

María Pardo Álvarez

Rigoberto Cortejoso, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999

