

**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 II. RESUMEN EJECUTIVO

Diciembre 2023



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE SEGOVIA



RESUMEN EJECUTIVO

El artículo 25.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, sobre la publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística, señala lo siguiente:

En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

En cumplimiento de este artículo y del artículo 112.c) del RUCYL se elabora el presente documento, que expresa en los siguientes apartados los preceptos señalados.

1.

ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE Y ALCANCE DE DICHA ALTERACIÓN.

1.1 ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

El ámbito de actuación de esta Modificación del PGOU engloba por un lado los sistemas generales y locales de espacios libres en suelo urbano del PGOU de Segovia, para permitir bajo rasante usos de equipamientos públicos, aparcamientos públicos y otras infraestructuras de transporte y servicios urbanos, garantizando en todo caso la viabilidad del uso característico del espacio libre público sobre rasante; por otro lado, afecta al Sistema General de Equipamientos, ya que se prevé un nuevo equipamiento de sistema general bajo rasante del G-EL-UC4-1, Plaza Oriental.

1.2. ALCANCE DE DICHA ALTERACIÓN

Esta Modificación atañe por un lado a las condiciones de ordenación general, ya que afecta al subsuelo de los Sistemas Generales de Espacios Libres en suelo urbano e implica la creación de un

nuevo equipamiento de sistema general bajo rasante del G-EL-UC4-1; y por otro lado, contiene una modificación de la ordenación detallada en lo que se refiere a las condiciones de utilización del subsuelo del sistema local de espacios libres del PGOU.

1.2.1. MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU/DALS DE SEGOVIA

A través de la nueva ordenación propuesta se modifica en la Normativa del PGOU/DALS de Segovia la ordenación bajo rasante de los espacios libres de uso público en suelo urbano, para permitir bajo el subsuelo de los mismos el desarrollo de los usos de otras dotaciones urbanísticas públicas, estableciendo para ello las adecuadas condiciones que aseguren la viabilidad del uso de espacio libre sobre rasante.

Esta Modificación de planeamiento general conlleva la introducción de un nuevo artículo 115 bis y la modificación de los artículos 251, 412 y 413 del Texto Refundido de la Normativa de la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Segovia y del el Documento de Adaptación del PGOU 2008 para el Levantamiento de la Suspensión Parcial de la Orden FOM/2113/2007 (DALS), según la siguiente redacción (en azul texto nuevo o modificado):

Artículo 115 bis, Condiciones de los equipamientos situados bajo rasante de los sistemas generales o locales de los espacios libres públicos en suelo urbano.

1. El uso del subsuelo de los sistemas generales de espacios libres públicos para equipamiento público requiere que el planeamiento general establezca esa calificación para el subsuelo del sistema general afectado, justificando la adecuación del uso a su implantación bajo rasante e indicando la edificabilidad, el uso predominante y, en su caso, los compatibles; y posteriormente un Plan Especial o un Estudio de Detalle deberán establecer la ordenación detallada.
2. El uso del subsuelo de los sistemas locales de espacios libres públicos para usos de equipamiento público exigirá la creación del equipamiento por un Plan Especial o un Estudio de Detalle que además establecerá la ordenación detallada.
3. En cualquier caso, la ordenación detallada que se establezca, además de las determinaciones mínimas derivadas de la legislación urbanística y sectorial, deberá cumplir los siguientes requisitos:
 - a) Estudio de las rasantes actuales del terreno y establecimiento, en su caso, de las rasantes modificadas, justificando su alteración.
 - b) Establecimiento de las condiciones de ocupación y volumen máximo de los usos propuestos bajo rasante.
 - c) Condiciones y criterios de diseño de las cubiertas de la edificación bajo rasante, que deberán permitir en todo caso la viabilidad del espacio libre de uso público, de acuerdo con lo establecido en los artículos 83.1 y 95 del RUCyL.
 - d) Garantía de la viabilidad del uso característico sobre rasante.
 - e) La urbanización de los espacios libres sobre rasante deberá cumplir lo dispuesto a tal efecto en esta Normativa; en especial, se determinará justificadamente el espesor mínimo de la capa vegetal necesaria para permitir la plantación y crecimiento de las especies vegetales. A tal efecto, se incluirá un estudio comparado de la vegetación y permeabilidad del suelo, en el ámbito ordenado, antes y después de la modificación.

- f) Establecimiento de las condiciones detalladas de ordenación de los usos y la edificación bajo rasante, con especial atención a la integración urbana de accesos, cubiertas y en su caso fachadas, patios e instalaciones sobre cubierta, en cuanto a estética, materiales y acabados. En el caso de estar dentro del ámbito PEAHIS, se deberá ajustar en todo caso a lo dispuesto en el Título VII del mismo.
 - g) En las zonas incluidas en los entornos de protección o de vistas protegidas de los BIC, se deberá realizar una simulación volumétrica para justificar la inexistencia de impacto sobre los mismos.
 - h) En las zonas incluidas en el ámbito de zonificación arqueológica, se incorporará un estudio arqueológico detallado, firmado por técnico competente (arqueólogo titulado), conforme a lo previsto en el artículo correspondiente de esta Normativa y en la del PEAHIS cuando sea de aplicación. El resultado de ese estudio arqueológico determinará la viabilidad del proyecto.
 - i) Se garantizará la no afección a cimentaciones de las edificaciones existentes en el entorno y a las raíces de los árboles de gran porte que se deban conservar según criterio de los servicios técnicos municipales correspondientes.
 - j) Prevención de riesgos naturales: en aquellos espacios libres públicos que estén afectados por riesgos naturales según el Análisis de Riesgos del DALIS, se deberán justificar las medidas necesarias para prevenirlos.
 - k) En todo el ámbito del PEAHIS y, en todo caso, en los espacios afectados por inmuebles incoados o declarados Bien de Interés Cultural o Inventariado, se deberá contar con autorización expresa de la Comisión de Patrimonio Cultural.
4. Las actuaciones en el subsuelo de los sistemas generales o locales de espacios libres públicos cuyas condiciones detalladas de ordenación de la edificación bajo rasante estén contempladas en el PEAHIS no necesitarán la redacción de un instrumento de planeamiento posterior.
5. Los usos del subsuelo de los espacios libres públicos podrán ser susceptibles de concesión o enajenación. En este último caso, se deberá constituir un complejo inmobiliario, con las condiciones establecidas en el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 251. Uso de zonas verdes y espacios libres

1. El uso de zonas verdes y espacios libres comprende las parcelas de titularidad pública que comprenden los sistemas generales y locales de uso y dominio público definido en el Plan General.
2. **Sobre rasante** se admitirán de manera ocasional en estos espacios usos de terciario comercial y hostelero con una superficie no superior a los 50 m² construidos.

Bajo rasante, se admitirá en suelo urbano el uso de equipamiento público, aparcamiento público y otros usos de transporte y servicios urbanos, siempre que se garantice la viabilidad sobre rasante del uso característico de zonas verdes y espacios libres.

3. Las instalaciones temporales en parques y espacios libres destinadas a ferias, espectáculos o celebraciones deberán recibir autorización específica del servicio de Parques y Jardines, que podrá denegarla en caso de riesgo para el arbolado o la vegetación.
4. Se establecen las siguientes prohibiciones:

- a. Las siguientes manipulaciones de árboles y plantas: cortar flores, ramas o especies vegetales, talar, podar, arrancar o partir árboles, grabar o arrancar sus cortezas, clavar puntas, atar a los mismos columpios, escaleras, herramientas, soportes de andamiaje, ciclomotores, bicicletas, carteles, señales o cualquier otro elemento que comprometa la salud del árbol.
 - b. El depósito o vertido, temporal o permanente, de materiales de obra o cualquier clase de productos tóxicos, residuos u otros materiales que puedan dañar las plantaciones sobre los alcorques de los árboles.
5. Se establecen dos niveles de arbolado de las zonas verdes y espacios libres:
- a. Zonas verdes y espacios libres calificados y urbanizados o con proyecto de urbanización aprobado a la entrada en vigor del Plan General: se mantendrá la disposición de arbolado existente o aprobado.
 - b. Zonas verdes y espacios libres de nueva creación: Se entenderá que la zona verde o espacio libre está adecuadamente arbolada cuando la suma de las proyecciones de las copas de los árboles elegidos en estado adulto cubra al menos el 30% de la superficie total del suelo así calificado, debiendo los servicios técnicos municipales competentes en materia de parques y jardines establecer los diámetros de copa contemplados como estándar. Los servicios técnicos municipales podrán reducir la superficie arbolada de manera excepcional y motivada en función de:
 - i. El carácter previsto para el ámbito, en función de su intensidad de tránsito peatonal y de uso estancial.
 - ii. El soleamiento del ámbito.
 - iii. Las condiciones del entorno natural cercano, y especialmente en los casos en los que se trate de suelos rústicos con algún grado de protección.
 - iv. Condiciones geométricas del ámbito que dificulten especialmente el cumplimiento de esta condición.
 - v. [Condiciones derivadas de la protección de vistas protegidas.](#)
 - vi. Otras condiciones convenientemente motivadas.

Artículo 412. Condiciones.

1. [Sobre rasante](#) sólo podrán materializarse edificaciones permanentes destinadas al servicio del espacio libre para su mantenimiento y funcionamiento o para el servicio al público, alcanzándose un máximo de un metro cúbico edificado por cada diez metros cuadrados de superficie del espacio público. El suelo donde se proyecten las instalaciones no será enajenable en ningún caso, sino que será objeto de una concesión temporal administrativa.
2. El diseño y urbanización de los espacios libres deberá tener en cuenta, en función de la zona del municipio en que se implanten, las condiciones de urbanización específicas establecidas en las presentes Normas Urbanísticas [y en el resto del planeamiento vigente.](#)
3. [Bajo rasante de los espacios libres públicos en suelo urbano se permitirá la edificación de los usos de equipamientos públicos, aparcamiento público y otras infraestructuras de transporte y servicios urbanos en las condiciones del artículo siguiente y con las siguientes limitaciones:](#)
 - a. [Se garantizará la no afección a cimentaciones de las edificaciones existentes en el entorno, y a las raíces de los árboles de gran porte que se deban conservar según criterio de los servicios técnicos municipales correspondientes.](#)

- b. Se deberán diseñar aquellas partes del edificio que puedan sobresalir de la rasante (accesos, instalaciones, etc.) de forma que se integren en el espacio libre y en su entorno urbano. En especial, en aquellos espacios libres que estén dentro del ámbito del PEAHIS, se estará a lo dispuesto en el mismo en cuanto a integración de los elementos sobre cubierta, instalaciones, acabados, protección de vistas y del paisaje urbano y protección arqueológica.
4. Se deberá cumplir en todo caso con las condiciones establecidas en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de *Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*.

Artículo 413. Régimen de usos

1. El uso característico es el de zonas verdes y espacios libres.
2. Son usos compatibles los siguientes:
 - a. Casetas de operarios, quioscos y usos terciarios hosteleros de 2ª categoría con una edificabilidad conjunta del total de elementos incluidos en el espacio libre de 0,1 metros cúbicos por metro cuadrado.
 - b. Embarcaderos y elementos fluviales accesorios en los parques de ribera.
 - c. En espacios libres, cualquier uso compatible, incluidos los aparcamientos, supondrán una ocupación máxima del 10 % de la superficie total del espacio libre, con arbolado y pantallas vegetales que aseguren su integración paisajística.
 - d. Bajo rasante, en suelo urbano, los equipamientos públicos, aparcamientos públicos y otras infraestructuras de transporte y servicios urbanos, siempre que se garantice la viabilidad sobre rasante del uso característico de zonas verdes y espacios libres.
3. Los usos bajo rasante se autorizarán a través de la redacción, desarrollo y ejecución de un Plan Especial o de un Estudio de Detalle, en las condiciones establecidas en el artículo 115 bis de esta Normativa, salvo que las condiciones detalladas de ordenación de la edificación bajo rasante estén ya establecidas en otro instrumento de planeamiento. El Plan Especial o el Estudio de Detalle deberán incluir además la siguiente documentación:
 - a. En el caso de que el uso bajo rasante que se habilite sea de aparcamientos, deberá aportarse un estudio de movilidad que evalúe el tráfico de vehículos (acceso y salida) y acreditar su compatibilidad con el modelo general de movilidad sostenible del municipio.
 - b. En cualquier caso, deberá incluirse un estudio comparado de la vegetación y permeabilidad del suelo, en el ámbito ordenado, antes y después de la modificación.

1.2.2. MODIFICACIÓN EN EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DEL PGOU/DALS DE SEGOVIA, PARA INCORPORAR AL MISMO UN NUEVO EQUIPAMIENTO EN EL SUBSUELO DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES G-EL-UC1-4 (PLAZA ORIENTAL)

Se incluye en el sistema general de equipamientos de un nuevo equipamiento destinado al Centro de Interpretación del Acueducto y la Cultura del Agua, que estará situado bajo rasante del sistema general de espacios libres G-EL-UC1-4, de acuerdo con lo previsto en el artículo 83.1.g del RUCyL.

Para ello, se autoriza la formación de dos fincas en la parcela G-EL-UC1-4, añadiendo otro uso urbanístico bajo rasante. Así, en las rasantes se mantiene la parcela del sistema general G-EL-UC1-4, tal como figura en el planeamiento vigente (Modificación PGOU2008/DALS aprobada definitivamente por Orden FYM/681/2019, de 9 de julio. (BOCYL 15.07.2019), con 1.320 m² de superficie destinada a espacio libre público; mientras que en el subsuelo de esta parcela se habilita una nueva finca, con superficie de 1.320 m² de ocupación bajo rasante, destinada al uso dotacional de equipamiento público de sistema general, en la Unidad Urbana 1.

Las determinaciones de ordenación general de este nuevo equipamiento, denominado G-SC-UC1-16 EQ Plaza Oriental, son las siguientes:

- Uso: Equipamiento de Servicios Comunitarios
- Ocupación bajo rasante: 100% de la superficie del sistema general de espacios libres G-EL-UC1-4.
- Número máximo de plantas bajo rasante: tres plantas.
- Edificabilidad máxima: la derivada de la ocupación máxima y el número máximo de plantas.

2.

ÁMBITO EN EL QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN

El ámbito en el que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística coincide con el ámbito de la Modificación; es decir, con la delimitación de los sistemas generales y locales de los espacios libres públicos del PGOU en suelo urbano, y así queda reflejado en el Plano de Situación y Delimitación de este Resumen Ejecutivo.

El acuerdo de aprobación inicial de este documento produce la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas citadas en el artículo 288, apartado a). 1º, 2º, 3º 4º y 7º y en el apartado b). 1º y 2º de este mismo artículo para el ámbito afectado por esta Modificación.

Esta suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce y se mantiene hasta la entrada en vigor de esta Modificación, con un máximo de dos años.

Segovia, diciembre de 2023

El arquitecto:

D. Gonzalo Alarcia Fernández

G33 SLP