



Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Segovia relativo a las Ordenanzas 14 y 15 de Equipamiento Público y Privado

Flexibilización de parámetros de altura y edificabilidad en Ordenanza 14 Equipamiento Público.

Clarificaciones y precisiones en preceptos de la Ordenanza 14.

Individualización de los parámetros urbanísticos de la Ordenanza 15 de equipamiento privado

NOVIEMBRE 2018

1. MEMORIA INFORMATIVA. ANTECEDENTES Y NORMATIVA.

CAPITULO 1. Antecedentes.

CAPÍTULO 2. Normativa.

2. MEMORIA VINCULANTE.

TÍTULO I. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

CAPITULO 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

3. NORMATIVA URBANISTICA.

4. ANEXOS.

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

ANEXO II Planimetría.

1. MEMORIA INFORMATIVA. ANTECEDENTES Y NORMATIVA.

CAPITULO 1. ANTECEDENTES.

PROMOTOR

El promotor de esta modificación es el Ayuntamiento de Segovia, con NIF: P-4022600-C y domicilio a todos los efectos en Plaza Mayor, 1, Segovia, 40001, representado por su alcaldesa, Dña. Clara Isabel Luquero de Nicolás.

EQUIPO REDACTOR

Sección de planeamiento y gestión urbanística del Servicio de Urbanismo, Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Segovia, a instancia del Concejal responsable del Área.

Arquitecto Municipal: Carlos Sanz del Sol

CAPITULO 2. NORMATIVA.

Para la redacción de esta Modificación se han tenido en cuenta los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

2.1. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. (BOE 19/09/2014)

Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), con su última modificación, mediante Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo. (BOCYL 19/09/2014).

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), que desarrolla la ley de urbanismo, con su última modificación mediante Decreto 6/2016, de 3 de marzo, para su adaptación a la Ley 7/2014. (BOCYL 04/03/16).

Orden FYM/238/2016, Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. (BOCYL 08/04/16)

2.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

2.2.1. PLANEAMIENTO GENERAL

Orden FOM/2113/2007 de Aprobación definitiva parcial de la Revisión del PGOU de Segovia. (BOP 25/03/08)

Orden FYM/73/2013, 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 (BOCYL 20/02/13)

2. MEMORIA VINCULANTE

TÍTULO I. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. Justificación y conveniencia de la modificación.

OBJETO:

La modificación puntual que se propone y desarrolla en los apartados siguientes tiene por objeto flexibilizar los parámetros urbanísticos de altura y edificabilidad para los niveles b y c de los equipamientos públicos regulados en la ordenanza 14 del PGOU de Segovia, clarificar algunos preceptos que resulta necesario ajustar para una mejor comprensión de la misma ordenanza, así como individualizar la ordenanza 15 que estaban unida a la ordenanza 14 en el planeamiento previo por su propia redacción, puesto que los parámetros de la ordenanza 15 no se modifican.

AMBITO DE APLICACIÓN

Según la clasificación de niveles en función de la situación física de los equipamientos recogidos en el artículo 401 de la Normativa Urbanística y en referencia a los equipamientos públicos, el ámbito de aplicación sería los recogidos en los niveles b y c exclusivamente, siendo estos los equipamientos emplazados en el tejido urbano de Segovia y sus áreas de crecimiento así como los emplazados en los barrios incorporados y sus áreas de crecimiento. **Se excluyen de la presente modificación los equipamientos emplazados en el ámbito de los Conjuntos Históricos declarados y del Plan Especial de Áreas Históricas (PEAHIS)**, que se regirán exclusivamente por las condiciones volumétricas que establezca el Plan Especial de Protección que los regule.

JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

El reglamento de Urbanismo de Castilla y León define a los equipamientos como el sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinan a la prestación de servicios

básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de alojamiento de integración. Asimismo podrán considerarse equipamientos las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de otros servicios respecto de los que se justifique en cada caso su carácter de servicio básico a la comunidad. Estableciendo finalmente que los equipamientos pueden ser de titularidad pública o privada.

Simplificando lo anterior, podríamos decir que equipamiento es toda construcción o instalación que presta un servicio básico para la comunidad pudiendo tener, según el caso, naturaleza pública o privada.

La presente modificación de PGOU pretende flexibilizar las limitaciones de **edificabilidad y altura de las parcelas dotacionales de equipamiento público**. Se permitirá así materializar en las mencionadas parcelas la edificabilidad necesaria en función de la tipología edificatoria pública resultante en cada caso, **augmentando las posibilidades de prestación del servicio público a los ciudadanos de forma eficiente y sostenible** sobre los suelos dotacionales existentes ya integrados en la ciudad o en sus desarrollos urbanísticos ya gestionados.

INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN

El Arquitecto que suscribe, considera que existe interés público en la modificación propuesta y que con ella se cumplen los objetivos generales de la actividad urbanística pública, apartados 3.b) 2º *“El progreso social y económico, mediante la modernización de infraestructuras y equipamientos [...]”*, 3.b) 4º *“La cohesión social de la población, mediante [...] la previsión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad”* y 3.b) 5º *“La mejora de la calidad de vida de la población, [...] mediante la prestación de servicios esenciales [...]”*, del artículo 5 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), así como con el apartado 3.3º *“procurando que, esté suficientemente dotado, y que le suelo se ocupe de manera eficiente”*, 3.3º.c *“Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadano y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente”* y 3.3º.g *“favoreciendo [...], la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente [...]”* del artículo 3 del Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana (TRLSU).

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 julio 2008, recaída en el recurso de casación 5943/2005 , en la que en su FJ 3º, 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."

La normativa autonómica sectorial, habilita, mediante el artículo 56.1 de la ley 5/99, 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 co 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.

La presente modificación del PGOU afecta al texto de las Ordenanzas 14 y 15 de la Normativa Urbanística del PGOU, aunque sólo modifica los parámetros urbanísticos correspondientes a las parcelas de equipamiento público de Sistemas Locales y Generales.

La modificación favorecerá la edificación de edificios dotacionales públicos, para lo cual se flexibilizan las restricciones de edificabilidad y altura actualmente existentes en la ordenanza 14 en sus niveles b y c, se clarifican preceptos previos referidos a la ordenanza 14 y se individualiza la aplicación de la ordenanza 14 de equipamiento público respecto de la ordenanza 15 de equipamiento privado, al no resultar afectada esta última por la presente modificación de planeamiento.

En el apartado 1 del artículo 403 de la Normativa Urbanística se flexibilizan las limitaciones de altura máxima existentes en los niveles b) y c) y se acotan en el nivel a) a lo que establezca en

cada caso el Plan Especial de Protección. De esta manera, la altura se limita con carácter general en los niveles b) y c) pudiéndose superar en aquellos casos que se justifiquen adecuadamente con un estudio de afección al patrimonio, permitiendo edificar la altura necesaria en cada caso para cada equipamiento y se remite a planeamiento especial la altura máxima permitida.

En el apartado 3 del mismo artículo se remite la regulación de la edificabilidad a la aplicación del apartado 2 del artículo 402, que no se modifica respecto de su redacción anterior, por aplicación de la ocupación y altura máximas permitidas.

Dentro del epígrafe de clarificación de preceptos, se incluyen las siguientes aclaraciones:

En el punto a del apartado 3 del artículo 401 se sustituye *“a. Nivel a: Equipamientos emplazados en el interior de conjuntos históricos declarados.”* por *“a. Nivel a: Equipamientos emplazados en el interior del ámbito de aplicación del Plan Especial de Protección”* puesto que aunque la delimitación del Plan Especial de Protección incluye todos los Conjuntos Históricos declarados de Segovia, posee un ámbito de aplicación más amplio, por lo que resulta ser el instrumento de planeamiento adecuado para la regulación de los parámetros urbanísticos de ordenación detallada, evitando posibles discordancias de interpretación entre ambos documentos.

En el apartado 4 del artículo 402 se alude a *“las condiciones particulares de cada grado”*, cuando las condiciones que se establecen se refieren a los niveles definidos en el apartado 3 del artículo 401, por lo que la redacción del apartado 4 del artículo 402 se corrige a *“las condiciones particulares de cada nivel”*.

En el punto a del apartado 1 del artículo 403 se suprime la referencia a la ordenanza 2, al no estar contemplada en el planeamiento general.

Se incluye en la modificación los artículos 407, 408, 409 y 410, relativos a la ordenanza 15 con el fin de individualizar la regulación de parámetros urbanísticos que contiene que no sufre cambios, debido a que en su redacción original hacían referencia a la ordenanza 14 que ahora resulta modificada.

2.1.- Modificación de la ordenanzas 14 y 15 de la Normativa del PGOU. Estado actual y propuesto.

Estado actual:

TÍTULO IX DOTACIONAL

Ordenanza 14. Equipamiento público

Artículo 401. Ámbito de aplicación, características y clasificación en grados

1. **Ámbito de aplicación:** cubre las parcelas señaladas con la trama de equipamiento y el código correspondiente a equipamientos públicos en el Plano de Calificación del Suelo Urbano y Urbanizable. Corresponde a parcelas y edificaciones destinadas a usos de equipamiento de titularidad pública. Las condiciones establecidas por las normativas sectoriales correspondientes a cada tipo de equipamiento serán en todo caso de aplicación.
2. **Clasificación en grados:** se establecen dos grados en función de la naturaleza de los servicios prestados
 - a. Grado 1º: Usos dotacionales de pública concurrencia
 - b. Grado 2º: Resto de usos dotacionales que no son de pública concurrencia
3. **Clasificación en niveles:** se establecen cuatro niveles en función de la situación física del equipamiento
 - a. Nivel a: Equipamientos emplazados en el interior de conjuntos históricos declarados.
 - b. Nivel b: Equipamientos emplazados en el tejido urbano de Segovia y sus áreas de crecimientos.
 - c. Nivel c: Equipamientos emplazados en los barrios incorporados y sus áreas de crecimiento.
 - d. Nivel d: Nuevo cementerio municipal en suelo rústico de protección al Norte de Zamarramala.

Artículo 402. Condiciones generales

1. Las alineaciones exteriores serán las reflejadas en el plano de calificación del suelo urbano y urbanizable.

2. Salvo declaración expresa de fuera de ordenación, se consideran conformes con la ordenación del presente Plan General la totalidad de los equipamientos públicos existentes a su entrada en vigor.
3. Son admisibles todas las categorías de obras definidas en el presente Plan General.
4. El coeficiente de edificabilidad en cada parcela, salvo indicación contraria en las condiciones particulares del grado, será el resultante de dividir la superficie edificada posible según las condiciones volumétricas por la superficie de dicha parcela. Dichas condiciones volumétricas vienen definidas por el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento de la edificación u otros análogos.

Artículo 403. Condiciones específicas por niveles

1. Alturas máximas permitidas:

- a. Niveles a y b: deberá aportarse simulación visual de la visión del proyecto de nuevos equipamientos o de ampliación de los existentes a los efectos de comprobar su inserción en el entorno, tomando como puntos de vista los establecidos para vistas protegidas o para la protección del perfil histórico en la ordenanza 2. La altura máxima será en todo caso de 12,40 metros en cuatro plantas.
- b. Nivel c: la altura máxima será de 10 metros en tres plantas. En los ámbitos situados al Sur del suelo urbano consolidado de Zamarramala deberá aportarse simulación visual de la presencia del nuevo equipamiento o la ampliación del existente desde el mirador del Alcázar.

2. Ocupación en planta:

- a. Niveles a y b: La ocupación en planta del equipamiento podrá alcanzar un máximo del 100% de la parcela, respetando en todo caso las condiciones generales de la edificación contenidas en el título V del libro 2 de estas Normas.
- b. Nivel c: la ocupación en planta no podrá superar el 75%, respetando en todo caso la limitación observada en la letra anterior.

3. Edificabilidad

- a. Nivel a: La edificabilidad será la resultante de aplicar las condiciones establecidas en la ordenanza 1 o 2 según el edificio.

b. Niveles b y c: La edificabilidad máxima será la resultante de aplicar un coeficiente máximo de 1,50 m²/m². En caso de ampliación, reforma o introducción de edificios complementarios en dotaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General, será posible aumentar el volumen existente hasta dicho coeficiente, siempre teniendo en cuenta las condiciones generales de la edificación y las alturas máximas establecidas en esta ordenanza.

4. Condiciones específicas para el nivel d (nuevo cementerio en suelo rústico protegido al Norte de Zamarramala):

a. Se realizará un proyecto unitario para el cementerio que tenga en cuenta su posible ejecución por fases, respetándose en cada una de ellas los requisitos generales.

b. Ningún elemento edificado podrá superar una cota de tres (3) metros sobre el nivel preexistente del terreno.

c. Se deberá modelar la topografía al objeto de que la visión desde el mirador del Alcázar, desde el Norte de Zamarramala (con independencia de la solución que sede al cierre de la variante) y desde la carretera La Lastrilla- Valladolid no muestre elementos edificados.

d. El proyecto de jardinería deberá someterse a estudio de visuales en el caso de incluir arbolado de gran porte. En todo caso, la vegetación podrá considerarse a la hora de impedir la visibilidad del cementerio desde los ámbitos señalados en la letra anterior.

Artículo 404. Régimen de los usos

El régimen de compatibilidad entre usos dotacionales es el reflejado en la siguiente tabla. Con carácter adicional, serán compatibles:

- El uso de vivienda de guardería, con un máximo de una vivienda por dotación, con una superficie construida que no será mayor del 5% de la de la dotación ni superior a 100 m².
- El uso de aparcamiento en categorías 1^a y 2^a. En caso de que por las necesidades de funcionamiento sean precisas capacidades mayores, deberá justificarse en proyecto.
- Los establecimientos de restauración de 1^a categoría con las salas cinematográficas, hasta un máximo del 10% de la superficie edificada del uso principal.

Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Segovia relativo a las Ordenanzas 14 y 15 de Equipamiento Público y Privado

Espectáculos públicos	Salas recreativas	Salas de reunión	Cultural	Religioso	Deportivo	Educativo	Sanitario	Servicios funerarios	Asistencial	
	C	C	C	N	C	N	N	N	N	Espectáculos públicos
		C	C	N	N	N	N	N	N	Salas recreativas
			C	C	C	C	N	N	N	Salas de reunión
				C	C	C	N	N	N	Cultural
					C	C	N	C	C	Religioso
						C	C	N	C	Deportivo
							C	N	C	Educativo
								C	C	Sanitario
									N	Servicios funerarios
										Asistencial

N= no compatible
C= compatible

Artículo 405. Centros cívicos multifuncionales

Se define los centros cívicos multifuncionales como equipamientos al servicio de los barrios incorporados, englobados en el grado 2º. Serán de aplicación las condiciones establecidas para el grado 2º, nivel c.

Ordenanza 15. Equipamiento privado

Artículo 406. Ámbito de aplicación, características y clasificación en grados

1. Ámbito de aplicación: cubre las parcelas señaladas con la trama de equipamiento y el código correspondiente a equipamientos de titularidad privada en el Plano de Calificación del Suelo Urbano y Urbanizable. Corresponde a parcelas y edificaciones destinadas a usos de equipamiento de titularidad privada. Las condiciones establecidas por las normativas sectoriales correspondientes a cada tipo de equipamiento serán en todo caso de aplicación.

2. Clasificación en categorías: se establecen dos categorías, cada una dividida en los mismos grados y niveles que en la ordenanza 14

a. Categoría 1º: equipamientos privados existentes en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General.

b. Categoría 2º: equipamientos privados no existentes en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General.

Artículo 407. Condiciones generales

1. Son aplicables las mismas condiciones generales, específicas por niveles y de régimen de usos que en la ordenanza 14, con la salvedad de que las vías públicas no pueden ser de titularidad privada y quedan por tanto excluidas de esta ordenanza.

2. El régimen de los usos será el mismo que en la ordenanza 14.

Artículo 408. Condiciones para la categoría 1ª

Son aplicables las condiciones referidas en el artículo anterior.

Artículo 409. Condiciones generales para la categoría 2ª

1. Son aplicables las condiciones generales referidas para la categoría primera.
2. En el caso de que un equipamiento privado construido tras la entrada en vigor del presente Plan General haya sido contabilizado en la redacción de un documento de planeamiento de desarrollo a los efectos del cumplimiento de las dotaciones mínimas establecidas en la legislación urbanística, sólo se podrá transformar su uso dotacional a otro del mismo carácter, justificando en todo caso la adecuada cobertura en el aspecto dotacional originario para la población afectada, aspecto que deberá certificar la administración competente. En el caso de que el mantenimiento de dicha cobertura requiera la creación o adaptación de instalaciones exteriores a la parcela, deberán incluirse en el expediente que trate el cambio de uso los convenios o acuerdos de gestión necesarios.

Artículo 410. Condiciones particulares en la categoría 2ª

1. Condiciones particulares para la parcela dotacional privada D-1 del Plan Parcial del Sector 1- Plaza de Toros- Depósitos de Agua:

a. Se destinará a alguno de los siguientes usos:

- Administrativo
- Comercial
- Hotelero
- Social en cualquiera de sus categorías
- Se entiende como compatible con el uso dotacional privado el terciario

b. Superficie de suelo de 8.113 m².

c. Edificabilidad: 5.000 m². No podrá sobrepasarse en ningún caso aunque lo permitiese la aplicación del resto de los parámetros urbanísticos de esta Ordenanza.

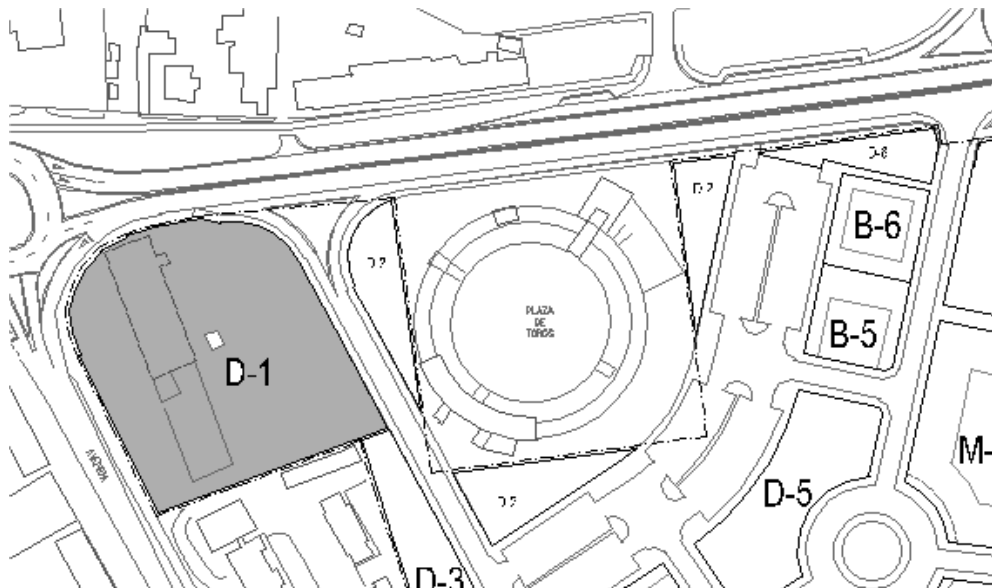
d. Las edificaciones se retranquearán 5,00 m. de cualquier Alineación Exterior.

e. Altura máxima permitida: 4 plantas o 14,00 metros.

f. Ocupación máxima: 25%. Al menos el 50% de la superficie de la parcela se destinará a arbolado y jardinería.

g. No se permitirá más vivienda que la del vigilante de las edificaciones e instalaciones. La vivienda tendrá una superficie máxima construida de 150 m².

h. La composición, tanto en planta como en volumen será libre. Las cubiertas de la edificación podrán ser planas o inclinadas.



Localización de la parcela dotacional D-1 del Plan Parcial del Sector 1- Plaza de Toros-Depósitos de Agua

Estado propuesto:

Nueva redacción de la Normativa Urbanística del PGOU, art. 401 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409 y 410. Se introducen cambios en los artículos 401 402, 403, 407, 408, 409 y 410.

TÍTULO IX DOTACIONAL

Ordenanza 14. Equipamiento público

Artículo 401. Ámbito de aplicación, características y clasificación en grados

1. Ámbito de aplicación: cubre las parcelas señaladas con la trama de equipamiento y el código correspondiente a equipamientos públicos en el Plano de Calificación del Suelo Urbano y Urbanizable. Corresponde a parcelas y edificaciones destinadas a usos de equipamiento de titularidad pública. Las condiciones establecidas por las normativas sectoriales correspondientes a cada tipo de equipamiento serán en todo caso de aplicación.
2. Clasificación en grados: se establecen dos grados en función de la naturaleza de los servicios prestados.
 - a. Grado 1º: Usos dotacionales de pública concurrencia
 - b. Grado 2º: Resto de usos dotacionales que no son de pública concurrencia
3. Clasificación en niveles: se establecen cuatro niveles en función de la situación física del equipamiento.
 - a. Nivel a: Equipamientos emplazados en el ámbito del Plan Especial de Protección.
 - b. Nivel b: Equipamientos emplazados en el tejido urbano de Segovia y sus áreas de crecimientos.
 - c. Nivel c: Equipamientos emplazados en los barrios incorporados y sus áreas de crecimiento.
 - d. Nivel d: Nuevo cementerio municipal en suelo rústico de protección al Norte de Zamarramala.

Artículo 402. Condiciones generales

1. Las alineaciones exteriores serán las reflejadas en el plano de calificación del suelo urbano y urbanizable.

2. Salvo declaración expresa de fuera de ordenación, se consideran conformes con la ordenación del presente Plan General la totalidad de los equipamientos públicos existentes a su entrada en vigor.
3. Son admisibles todas las categorías de obras definidas en el presente Plan General.
4. El coeficiente de edificabilidad en cada parcela, salvo indicación contraria en las condiciones particulares de cada nivel, será el resultante de dividir la superficie edificada posible según las condiciones volumétricas por la superficie de dicha parcela. Dichas condiciones volumétricas vienen definidas por el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento de la edificación u otros análogos.

Artículo 403. Condiciones específicas por niveles

1. Alturas máximas permitidas:

a. Nivel a: Deberá aportarse simulación visual de la visión del proyecto de nuevos equipamientos o de ampliación de los existentes a los efectos de comprobar su inserción en el entorno, tomando como puntos de vista los establecidos para vistas protegidas o para la protección del perfil histórico. La altura máxima será la que se establezca en cada caso por el Plan Especial de Protección.

b. Niveles b y c: En el nivel b la altura máxima será con carácter general de 12,40 metros en cuatro plantas y en el nivel c de 10,00 metros en tres plantas. En aquellos casos excepcionales en que motivadamente sea necesario aumentar la altura máxima, se tramitará un Estudio de afección al patrimonio, en el que se incluirá con carácter mínimo una simulación visual desde aquellos miradores protegidos (Mirador del Alcázar, de la Canaleja y de San Justo y El Salvador) y una memoria explicativa de los efectos de su inserción en el perfil de la ciudad, que requerirá informe favorable del órgano competente en materia de patrimonio cultural de la Junta de Castilla y León con carácter previo a la concesión de licencia urbanística ó la aprobación municipal.

2. Ocupación en planta:

a. Niveles a y b: La ocupación en planta del equipamiento podrá alcanzar un máximo del 100% de la parcela, respetando en todo caso las condiciones generales de la edificación contenidas en el título V del libro 2 de estas Normas.

b. Nivel c: la ocupación en planta no podrá superar el 75%, respetando en todo caso la limitación observada en la letra anterior.

3. Edificabilidad

a. Nivel a: La edificabilidad será la que se establezca en cada caso por el Plan Especial de Protección.

b. Niveles b y c: La edificabilidad máxima será la resultante de aplicar las condiciones del artículo 402.4 de esta ordenanza con las condiciones de altura y ocupación fijadas en los artículos 403.1 y 403.2. En caso de ampliación, reforma o introducción de edificios complementarios en dotaciones existentes a la entrada en vigor de la presente modificación del Plan General, será posible aumentar el volumen existente hasta el resultado de aplicar las referidas condiciones, siempre teniendo en cuenta las condiciones generales de la edificación.

4. Condiciones específicas para el nivel d (nuevo cementerio en suelo rústico protegido al Norte de Zamarramala):

a. Se realizará un proyecto unitario para el cementerio que tenga en cuenta su posible ejecución por fases, respetándose en cada una de ellas los requisitos generales.

b. Ningún elemento edificado podrá superar una cota de tres (3) metros sobre el nivel preexistente del terreno.

c. Se deberá modelar la topografía al objeto de que la visión desde el mirador del Alcázar, desde el Norte de Zamarramala (con independencia de la solución que se sede al cierre de la variante) y desde la carretera La Lastrilla- Valladolid no muestre elementos edificados.

d. El proyecto de jardinería deberá someterse a estudio de visuales en el caso de incluir arbolado de gran porte. En todo caso, la vegetación podrá considerarse a la hora de impedir la visibilidad del cementerio desde los ámbitos señalados en la letra anterior.

Artículo 404. Régimen de los usos

El régimen de compatibilidad entre usos dotacionales es el reflejado en la siguiente tabla. Con carácter adicional, serán compatibles:

- El uso de vivienda de guardería, con un máximo de una vivienda por dotación, con una superficie construida que no será mayor del 5% de la de la dotación ni superior a 100 m2.
- El uso de aparcamiento en categorías 1ª y 2ª. En caso de que por las necesidades de funcionamiento sean precisas capacidades mayores, deberá justificarse en proyecto.
- Los establecimientos de restauración de 1ª categoría con las salas cinematográficas, hasta un máximo del 10% de la superficie edificada del uso principal.

Espectáculos públicos	Salas recreativas	Salas de reunión	Cultural	Religioso	Deportivo	Educativo	Sanitario	Servicios funerarios	Asistencial	
	C	C	C	N	C	N	N	N	N	Espectáculos públicos
		C	C	N	N	N	N	N	N	Salas recreativas
			C	C	C	C	N	N	N	Salas de reunión
				C	C	C	N	N	N	Cultural
					C	C	N	C	C	Religioso
						C	C	N	C	Deportivo
							C	N	C	Educativo
								C	C	Sanitario
									N	Servicios funerarios
										Asistencial

N= no compatible
C= compatible

Artículo 405. Centros cívicos multifuncionales

Se define los centros cívicos multifuncionales como equipamientos al servicio de los barrios incorporados, englobados en el grado 2º. Serán de aplicación las condiciones establecidas para el grado 2º, nivel c.

Ordenanza 15. Equipamiento privado

Artículo 406. Ámbito de aplicación, características y clasificación en grados

1. Ámbito de aplicación: cubre las parcelas señaladas con la trama de equipamiento y el código correspondiente a equipamientos de titularidad privada en el Plano de Calificación del Suelo Urbano y Urbanizable. Corresponde a parcelas y edificaciones destinadas a usos de equipamiento de titularidad privada. Las condiciones establecidas por las normativas sectoriales correspondientes a cada tipo de equipamiento serán en todo caso de aplicación.

2. Clasificación en categorías: se establecen dos categorías, cada una dividida en los mismos grados y niveles que en la ordenanza 14

- a. Categoría 1ª: equipamientos privados existentes en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General.

- b. Categoría 2ª: equipamientos privados no existentes en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General.

Artículo 407. Condiciones generales, condiciones específicas por niveles y régimen de usos

Condiciones generales

1. Las alineaciones exteriores serán las reflejadas en el plano de calificación del suelo urbano y urbanizable.
2. El coeficiente de edificabilidad en cada parcela, salvo indicación contraria en las condiciones particulares de cada nivel, será el resultante de dividir la superficie edificada posible según las condiciones volumétricas por la superficie de dicha parcela. Dichas condiciones volumétricas vienen definidas por el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento de la edificación u otros análogos.
3. En el caso de que un equipamiento privado construido tras la entrada en vigor del presente Plan General haya sido contabilizado en la redacción de un documento de planeamiento de desarrollo a los efectos del cumplimiento de las dotaciones mínimas establecidas en la legislación urbanística, sólo se podrá transformar su uso dotacional a otro del mismo carácter, justificando en todo caso la adecuada cobertura en el aspecto dotacional originario para la población afectada, aspecto que deberá certificar la administración competente. En el caso de que el mantenimiento de dicha cobertura requiera la creación o adaptación de instalaciones exteriores a la parcela, deberán incluirse en el expediente que trate el cambio de uso los convenios o acuerdos de gestión necesarios.

Condiciones específicas por niveles.

1. Alturas máximas permitidas:
 - a. Nivel a: Deberá aportarse simulación visual de la visión del proyecto de nuevos equipamientos o de ampliación de los existentes a los efectos de comprobar su inserción en el entorno, tomando como puntos de vista los establecidos para vistas protegidas o para la protección del perfil histórico. La altura máxima será la que se establezca en cada caso por el Plan Especial de Protección.
 - b. Nivel b. Deberá aportarse simulación visual de la visión del proyecto de nuevos equipamientos o de ampliación de los existentes a los efectos de comprobar su

inserción en el entorno, tomando como puntos de vista los establecidos para vistas protegidas o para la protección del perfil histórico. La altura máxima será en todo caso de 12,40 metros en cuatro plantas.

c. Nivel c: La altura máxima será de 10 metros en tres plantas. En los ámbitos situados al Sur del suelo urbano consolidado de Zamarramala deberá aportarse simulación visual de la presencia del nuevo equipamiento o la ampliación del existente desde el mirador del Alcázar.

2. Ocupación en planta:

a. Niveles a y b: La ocupación en planta del equipamiento podrá alcanzar un máximo del 100% de la parcela, respetando en todo caso las condiciones generales de la edificación contenidas en el título V del libro 2 de estas Normas.

b. Nivel c: la ocupación en planta no podrá superar el 75%, respetando en todo caso la limitación observada en la letra anterior.

3. Edificabilidad

a. Nivel a: La edificabilidad será la que se establezca en cada caso por el Plan Especial de Protección.

b. Niveles b y c: La edificabilidad máxima será la resultante de aplicar un coeficiente máximo de 1,50 m²/m². En caso de ampliación, reforma o introducción de edificios complementarios en dotaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General, será posible aumentar el volumen existente hasta dicho coeficiente, siempre teniendo en cuenta las condiciones generales de la edificación y las alturas máximas establecidas en esta ordenanza.

Régimen de usos.

El régimen de los usos será el mismo que en la ordenanza 14.

Artículo 408. Condiciones particulares para la parcela dotacional privada D-1 del Plan Parcial del Sector 1 - Plaza de toros - Depósitos de agua, con su contenido íntegro.

1. Condiciones particulares para la parcela dotacional privada D-1 del Plan Parcial del Sector 1- Plaza de Toros- Depósitos de Agua:

a. Se destinará a alguno de los siguientes usos:

- Administrativo
- Comercial
- Hotelero
- Social en cualquiera de sus categorías
- Se entiende como compatible con el uso dotacional privado el terciario

b. Superficie de suelo de 8.113 m².

c. Edificabilidad: 5.000 m². No podrá sobrepasarse en ningún caso aunque lo permitiese la aplicación del resto de los parámetros urbanísticos de esta Ordenanza.

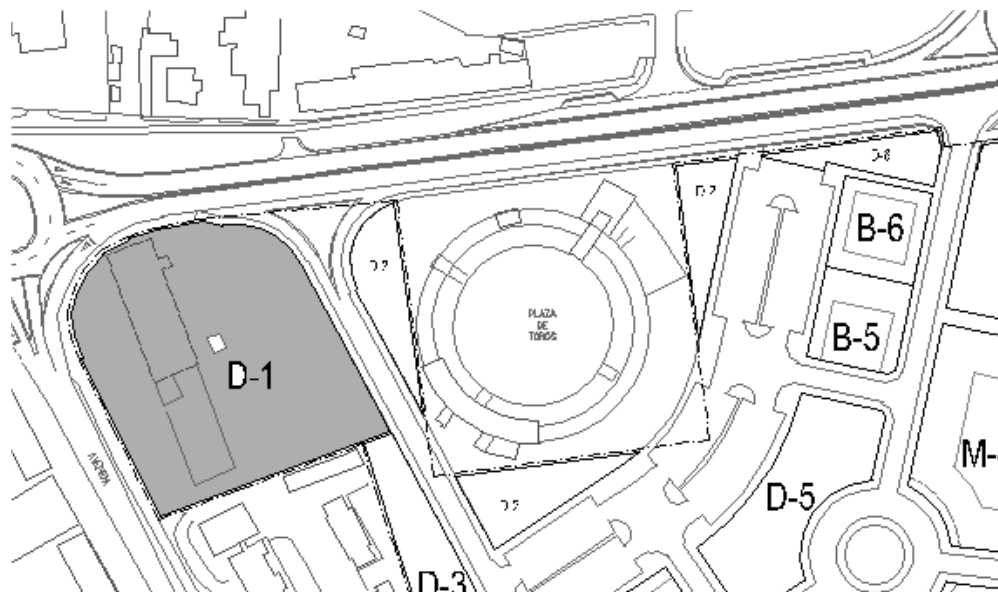
d. Las edificaciones se retranquearán 5,00 m. de cualquier Alineación Exterior.

e. Altura máxima permitida: 4 plantas o 14,00 metros.

f. Ocupación máxima: 25%. Al menos el 50% de la superficie de la parcela se destinará a arbolado y jardinería.

g. No se permitirá más vivienda que la del vigilante de las edificaciones e instalaciones. La vivienda tendrá una superficie máxima construida de 150 m².

h. La composición, tanto en planta como en volumen será libre. Las cubiertas de la edificación podrán ser planas o inclinadas.



Localización de la parcela dotacional D-1 del Plan Parcial del Sector 1- Plaza de Toros- Depósitos de Agua

Artículo 409. Condiciones generales para la categoría 2ª

Suprimido.

Artículo 410. Condiciones particulares en la categoría 2ª

Suprimido.

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

Las determinaciones a modificar, Ordenanza 14 y 15 de la Normativa Urbanística, constituyen Ordenación detallada (calificación urbanística) en virtud de lo establecido en el artículo 41 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y del artículo 92 del Decreto 22/2004. 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).

CAPÍTULO 4. Procedimiento

En cuanto al procedimiento de tramitación, las modificaciones se sujetarán a las mismas disposiciones que las necesarias para su tramitación y aprobación, esto es, para la tramitación de la presente modificación puntual se atenderá a lo especificado en el capítulo V “Elaboración y Aprobación del Planeamiento Urbanístico”, Artículos 50 y siguientes de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de urbanismo de Castilla y León y los correspondientes del RUCyL.

TÍTULO II. RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con lo señalado en el artº 136 del RUCyL, “Documentación”, debe incluirse en la Memoria Vinculante un “Resumen ejecutivo” que señale los siguientes extremos:

Ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de situación e indicación del alcance de dicha alteración.

En su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

La presente modificación del PGOU afecta a la Ordenanza 14 de la Normativa Urbanística del PGOU y que corresponde las parcelas de equipamiento público de Sistemas Locales y Generales, salvo aquellos incluidos en el ámbito del Plan Especial de Protección. El alcance de la Modificación se motiva y recoge en el Título I de la Memoria Vinculante y su ámbito de aplicación se recoge en los siguientes planos, resolviendo el primer punto:

P0 Delimitación PEAHIS, donde se especifica el nivel a. (DALIS)

06-1_PLANO_Sistemas Locales, diciembre 2013.

P02 Sistemas Generales. (DALIS)

En lo tocante al segundo extremo, debe aclararse que la materia de suspensión de licencias y de la tramitación de otros procedimientos de planeamiento y gestión es materia reglada en la legislación de Castilla y León y constituye un efecto automático de la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico. En concreto, el artº 156 del RUCyL regula esta materia, por cuanto debemos remitirnos a este precepto, así como al acuerdo de aprobación inicial que se adopte por el órgano municipal competente respecto de este documento, que producirá los efectos correspondientes, tanto determinando las licencias y procedimientos que se deberán suspender como la duración de la suspensión. En cualquier caso, se entiende que el ámbito de suspensión serían las parcelas afectadas por la modificación, por cuanto debemos remitirnos también a la documentación gráfica al que hace referencia el presente documento, perteneciente al PGOU de Segovia.

NORMATIVA URBANÍSTICA

Nueva redacción de la Normativa Urbanística del PGOU, art. 401 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409 y 410. Se introducen cambios en los artículos 401 402, 403, 407, 408, 409 y 410.

TÍTULO IX DOTACIONAL

Ordenanza 14. Equipamiento público

Artículo 401. Ámbito de aplicación, características y clasificación en grados

1. **Ámbito de aplicación:** cubre las parcelas señaladas con la trama de equipamiento y el código correspondiente a equipamientos públicos en el Plano de Calificación del Suelo Urbano y Urbanizable. Corresponde a parcelas y edificaciones destinadas a usos de equipamiento de titularidad pública. Las condiciones establecidas por las normativas sectoriales correspondientes a cada tipo de equipamiento serán en todo caso de aplicación.
2. **Clasificación en grados:** se establecen dos grados en función de la naturaleza de los servicios prestados.
 - a. Grado 1º: Usos dotacionales de pública concurrencia
 - b. Grado 2º: Resto de usos dotacionales que no son de pública concurrencia
3. **Clasificación en niveles:** se establecen cuatro niveles en función de la situación física del equipamiento.
 - a. Nivel a: Equipamientos emplazados en el ámbito del Plan Especial de Protección.
 - b. Nivel b: Equipamientos emplazados en el tejido urbano de Segovia y sus áreas de crecimientos.
 - c. Nivel c: Equipamientos emplazados en los barrios incorporados y sus áreas de crecimiento.
 - d. Nivel d: Nuevo cementerio municipal en suelo rústico de protección al Norte de Zamarramala.

Artículo 402. Condiciones generales

1. Las alineaciones exteriores serán las reflejadas en el plano de calificación del suelo urbano y urbanizable.

2. Salvo declaración expresa de fuera de ordenación, se consideran conformes con la ordenación del presente Plan General la totalidad de los equipamientos públicos existentes a su entrada en vigor.
3. Son admisibles todas las categorías de obras definidas en el presente Plan General.
4. El coeficiente de edificabilidad en cada parcela, salvo indicación contraria en las condiciones particulares de cada nivel, será el resultante de dividir la superficie edificada posible según las condiciones volumétricas por la superficie de dicha parcela. Dichas condiciones volumétricas vienen definidas por el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento de la edificación u otros análogos.

Artículo 403. Condiciones específicas por niveles

1. Alturas máximas permitidas:

a. Nivel a: Deberá aportarse simulación visual de la visión del proyecto de nuevos equipamientos o de ampliación de los existentes a los efectos de comprobar su inserción en el entorno, tomando como puntos de vista los establecidos para vistas protegidas o para la protección del perfil histórico. La altura máxima será la que se establezca en cada caso por el Plan Especial de Protección.

b. Niveles b y c: En el nivel b la altura máxima será con carácter general de 12,40 metros en cuatro plantas y en el nivel c de 10,00 metros en tres plantas. En aquellos casos excepcionales en que motivadamente sea necesario aumentar la altura máxima, se tramitará un Estudio de afección al patrimonio, en el que se incluirá con carácter mínimo una simulación visual desde aquellos miradores protegidos (Mirador del Alcázar, de la Canaleja y de San Justo y El Salvador) y una memoria explicativa de los efectos de su inserción en el perfil de la ciudad, que requerirá informe favorable del órgano competente en materia de patrimonio cultural de la Junta de Castilla y León con carácter previo a la concesión de licencia urbanística ó la aprobación municipal.

2. Ocupación en planta:

a. Niveles a y b: La ocupación en planta del equipamiento podrá alcanzar un máximo del 100% de la parcela, respetando en todo caso las condiciones generales de la edificación contenidas en el título V del libro 2 de estas Normas.

b. Nivel c: la ocupación en planta no podrá superar el 75%, respetando en todo caso la limitación observada en la letra anterior.

3. Edificabilidad

a. Nivel a: La edificabilidad será la que se establezca en cada caso por el Plan Especial de Protección.

b. Niveles b y c: La edificabilidad máxima será la resultante de aplicar las condiciones del artículo 402.4 de esta ordenanza con las condiciones de altura y ocupación fijadas en los artículos 403.1 y 403.2. En caso de ampliación, reforma o introducción de edificios complementarios en dotaciones existentes a la entrada en vigor de la presente modificación del Plan General, será posible aumentar el volumen existente hasta el resultado de aplicar las referidas condiciones, siempre teniendo en cuenta las condiciones generales de la edificación.

4. Condiciones específicas para el nivel d (nuevo cementerio en suelo rústico protegido al Norte de Zamarramala):

a. Se realizará un proyecto unitario para el cementerio que tenga en cuenta su posible ejecución por fases, respetándose en cada una de ellas los requisitos generales.

b. Ningún elemento edificado podrá superar una cota de tres (3) metros sobre el nivel preexistente del terreno.

c. Se deberá modelar la topografía al objeto de que la visión desde el mirador del Alcázar, desde el Norte de Zamarramala (con independencia de la solución que sede al cierre de la variante) y desde la carretera La Lastrilla- Valladolid no muestre elementos edificados.

d. El proyecto de jardinería deberá someterse a estudio de visuales en el caso de incluir arbolado de gran porte. En todo caso, la vegetación podrá considerarse a la hora de impedir la visibilidad del cementerio desde los ámbitos señalados en la letra anterior.

Artículo 404. Régimen de los usos

El régimen de compatibilidad entre usos dotacionales es el reflejado en la siguiente tabla. Con carácter adicional, serán compatibles:

- El uso de vivienda de guardería, con un máximo de una vivienda por dotación, con una superficie construida que no será mayor del 5% de la de la dotación ni superior a 100 m2.
- El uso de aparcamiento en categorías 1ª y 2ª. En caso de que por las necesidades de funcionamiento sean precisas capacidades mayores, deberá justificarse en proyecto.
- Los establecimientos de restauración de 1ª categoría con las salas cinematográficas, hasta un máximo del 10% de la superficie edificada del uso principal.

Espectáculos públicos	Salas recreativas	Salas de reunión	Cultural	Religioso	Deportivo	Educativo	Sanitario	Servicios funerarios	Asistencial	
	C	C	C	N	C	N	N	N	N	Espectáculos públicos
		C	C	N	N	N	N	N	N	Salas recreativas
			C	C	C	C	N	N	N	Salas de reunión
				C	C	C	N	N	N	Cultural
					C	C	N	C	C	Religioso
						C	C	N	C	Deportivo
							C	N	C	Educativo
								C	C	Sanitario
									N	Servicios funerarios
										Asistencial

N= no compatible
C= compatible

Artículo 405. Centros cívicos multifuncionales

Se define los centros cívicos multifuncionales como equipamientos al servicio de los barrios incorporados, englobados en el grado 2º. Serán de aplicación las condiciones establecidas para el grado 2º, nivel c.

Ordenanza 15. Equipamiento privado

Artículo 406. Ámbito de aplicación, características y clasificación en grados

1. Ámbito de aplicación: cubre las parcelas señaladas con la trama de equipamiento y el código correspondiente a equipamientos de titularidad privada en el Plano de Calificación del Suelo Urbano y Urbanizable. Corresponde a parcelas y edificaciones destinadas a usos de equipamiento de titularidad privada. Las condiciones establecidas por las normativas sectoriales correspondientes a cada tipo de equipamiento serán en todo caso de aplicación.

2. Clasificación en categorías: se establecen dos categorías, cada una dividida en los mismos grados y niveles que en la ordenanza 14

- a. Categoría 1ª: equipamientos privados existentes en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General.

- b. Categoría 2ª: equipamientos privados no existentes en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General.

Artículo 407. Condiciones generales, condiciones específicas por niveles y régimen de usos

Condiciones generales

1. Las alineaciones exteriores serán las reflejadas en el plano de calificación del suelo urbano y urbanizable.
2. El coeficiente de edificabilidad en cada parcela, salvo indicación contraria en las condiciones particulares del grado, será el resultante de dividir la superficie edificada posible según las condiciones volumétricas por la superficie de dicha parcela. Dichas condiciones volumétricas vienen definidas por el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento de la edificación u otros análogos.
3. En el caso de que un equipamiento privado construido tras la entrada en vigor del presente Plan General haya sido contabilizado en la redacción de un documento de planeamiento de desarrollo a los efectos del cumplimiento de las dotaciones mínimas establecidas en la legislación urbanística, sólo se podrá transformar su uso dotacional a otro del mismo carácter, justificando en todo caso la adecuada cobertura en el aspecto dotacional originario para la población afectada, aspecto que deberá certificar la administración competente. En el caso de que el mantenimiento de dicha cobertura requiera la creación o adaptación de instalaciones exteriores a la parcela, deberán incluirse en el expediente que trate el cambio de uso los convenios o acuerdos de gestión necesarios.

Condiciones específicas por niveles.

1. Alturas máximas permitidas:
 - a. Nivel a: Deberá aportarse simulación visual de la visión del proyecto de nuevos equipamientos o de ampliación de los existentes a los efectos de comprobar su inserción en el entorno, tomando como puntos de vista los establecidos para vistas protegidas o para la protección del perfil histórico. La altura máxima será la que se establezca en cada caso por el Plan Especial de Protección.
 - b. Nivel b: Deberá aportarse simulación visual de la visión del proyecto de nuevos equipamientos o de ampliación de los existentes a los efectos de comprobar su

inserción en el entorno, tomando como puntos de vista los establecidos para vistas protegidas o para la protección del perfil histórico. La altura máxima será en todo caso de 12,40 metros en cuatro plantas.

c. Nivel c: La altura máxima será de 10 metros en tres plantas. En los ámbitos situados al Sur del suelo urbano consolidado de Zamarramala deberá aportarse simulación visual de la presencia del nuevo equipamiento o la ampliación del existente desde el mirador del Alcázar.

2. Ocupación en planta:

a. Niveles a y b: La ocupación en planta del equipamiento podrá alcanzar un máximo del 100% de la parcela, respetando en todo caso las condiciones generales de la edificación contenidas en el título V del libro 2 de estas Normas.

b. Nivel c: la ocupación en planta no podrá superar el 75%, respetando en todo caso la limitación observada en la letra anterior.

3. Edificabilidad

a. Nivel a: La edificabilidad será la que se establezca en cada caso por el Plan Especial de Protección.

b. Niveles b y c: La edificabilidad máxima será la resultante de aplicar un coeficiente máximo de 1,50 m²/m². En caso de ampliación, reforma o introducción de edificios complementarios en dotaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General, será posible aumentar el volumen existente hasta dicho coeficiente, siempre teniendo en cuenta las condiciones generales de la edificación y las alturas máximas establecidas en esta ordenanza.

Régimen de usos.

El régimen de los usos será el mismo que en la ordenanza 14.

Artículo 408. Condiciones particulares para la parcela dotacional privada D-1 del Plan Parcial del Sector 1 - Plaza de toros - Depósitos de agua, con su contenido íntegro.

1. Condiciones particulares para la parcela dotacional privada D-1 del Plan Parcial del Sector 1- Plaza de Toros- Depósitos de Agua:

a. Se destinará a alguno de los siguientes usos:

- Administrativo
- Comercial
- Hotelero
- Social en cualquiera de sus categorías
- Se entiende como compatible con el uso dotacional privado el terciario

b. Superficie de suelo de 8.113 m².

c. Edificabilidad: 5.000 m². No podrá sobrepasarse en ningún caso aunque lo permitiese la aplicación del resto de los parámetros urbanísticos de esta Ordenanza.

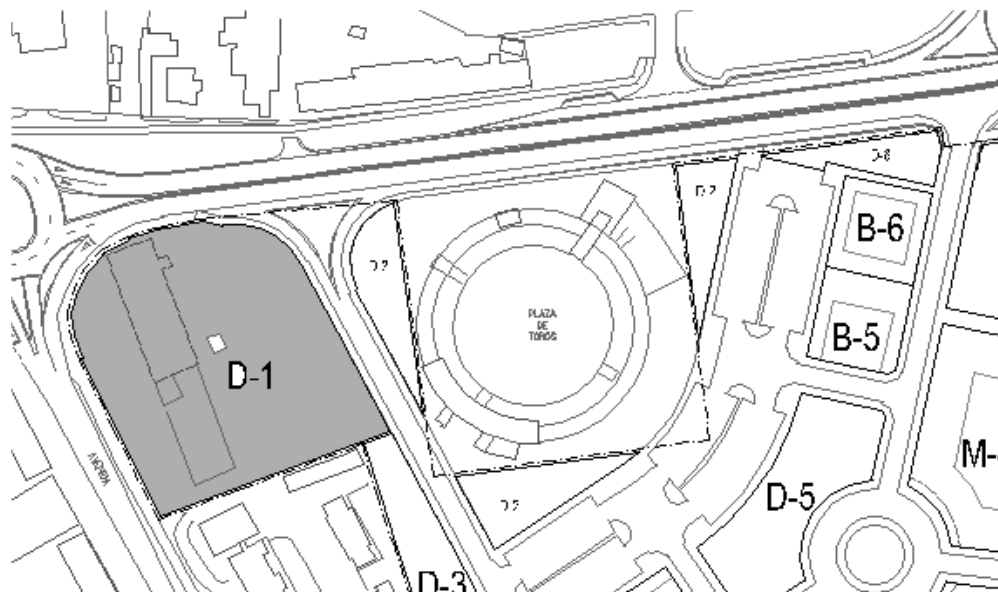
d. Las edificaciones se retranquearán 5,00 m. de cualquier Alineación Exterior.

e. Altura máxima permitida: 4 plantas o 14,00 metros.

f. Ocupación máxima: 25%. Al menos el 50% de la superficie de la parcela se destinará a arbolado y jardinería.

g. No se permitirá más vivienda que la del vigilante de las edificaciones e instalaciones. La vivienda tendrá una superficie máxima construida de 150 m².

h. La composición, tanto en planta como en volumen será libre. Las cubiertas de la edificación podrán ser planas o inclinadas.



Localización de la parcela dotacional D-1 del Plan Parcial del Sector 1- Plaza de Toros- Depósitos de Agua

Artículo 409. Condiciones generales para la categoría 2ª

Suprimido.

Artículo 410. Condiciones particulares en la categoría 2ª

Suprimido.

En Segovia a 18 de noviembre de 2018



El Arquitecto Municipal

Fdo.: Carlos Sanz del Sol

ANEXOS

ANEXO I: No afección sobre el patrimonio arqueológico y presencia de riesgos naturales y tecnológicos.

En relación con lo prescrito en el artículo 12-1º 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 BOCyL de 11 de marzo de 2011, se indica que el ámbito de aplicación 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 que la presente modificación no tiene afección sobre el Patrimonio Arqueológico.

ANEXO II: Planimetría. Documentación informativa.

P0 Delimitación PEAHIS, donde se especifica el nivel a. (Extraído del DAL5, ORDEN FYM/73/2013, de 8 de enero)

06-1_PLANO_Sistemas Locales, diciembre 2013. (Extraído de la corrección de error del PGOU, ORDEN FYM/392/2014, de 5 de mayo)

P02 Plano de Sistemas Generales Sistemas Generales. (Extraído del DAL5, ORDEN FYM/73/2013, de 8 de enero)

En Segovia a 18 de noviembre de 2018



El Arquitecto Municipal

Fdo.: Carlos Sanz del Sol