

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PORTILLO

**EN OCHO ÁMBITOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y EL
ARTÍCULO 81 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA:**

- 1. PARQUE DE LA CONSTITUCIÓN 9, 10 Y 10A**
- 2. C/ CASTILLA Y LEÓN 6**
- 3. AVENIDA DE SEGOVIA 18**
- 4. AVENIDA DE SEGOVIA 46**
- 5. AVENIDA REVERENDO JOSÉ MONTERO 11,
13, 15 Y 17 Y C/ PROLONGACIÓN DE
CANÓNIGA 2**
- 6. AVENIDA DE SEGOVIA 60 Y 62**
- 7. C/ LA LUNA 6**
- 8. GRUPO CARRAMONTE (PLAZA GRUPO
CARRAMONTE 1 – 10)**
- 9. ARTÍCULO 81 DE LA NORMATIVA
URBANÍSTICA**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

FEBRERO 2026

**Promotor:
Ayuntamiento de Portillo**

**Equipo Redactor:
PLANZ Planeamiento Urbanístico SLP**

PLANZ
planeamiento urbanístico s.l.p.

A. MEMORIA VINCULANTE	3
A.1. Encuadre de la modificación puntual.....	3
A.1.1. Antecedentes.....	3
A.1.2. Objetivos de la Modificación	12
A.1.3. Alcance de la modificación. Propuesta de ordenación.....	12
A.1.4. Promotor de la Modificación Puntual.....	14
A.2. Justificación del Interés General de la modificación	14
A.3. Tramitación de la Modificación Puntual	15
A.3.1. Marco legal de aplicación	15
A.3.2. Procedimiento de tramitación del instrumento urbanístico	16
A.3.3. Titulares de las parcelas objeto de la modificación	17
A.4. Condiciones de los ámbitos. Situación actual.....	18
A.4.1. Ámbitos de la Modificación y condiciones urbanísticas vigentes.....	18
A.4.2. Condiciones y afecciones medioambientales y culturales; riesgos naturales y tecnológicos; preexistencias.....	19
A.4.3. Redes de infraestructuras existentes	21
A.5. Alcance y contenidos de la Modificación. Justificación de la situación prevista	22
A.5.1. Ordenación urbanística modificada.....	22
A.5.2. Zonificación acústica.....	32
A.6. Alcance e influencia de la modificación	32
A.7. Resumen Ejecutivo.....	33
A.8. Anexos.....	34
B. PLANOS	35
EQUIPO REDACTOR.....	36

A. MEMORIA VINCULANTE

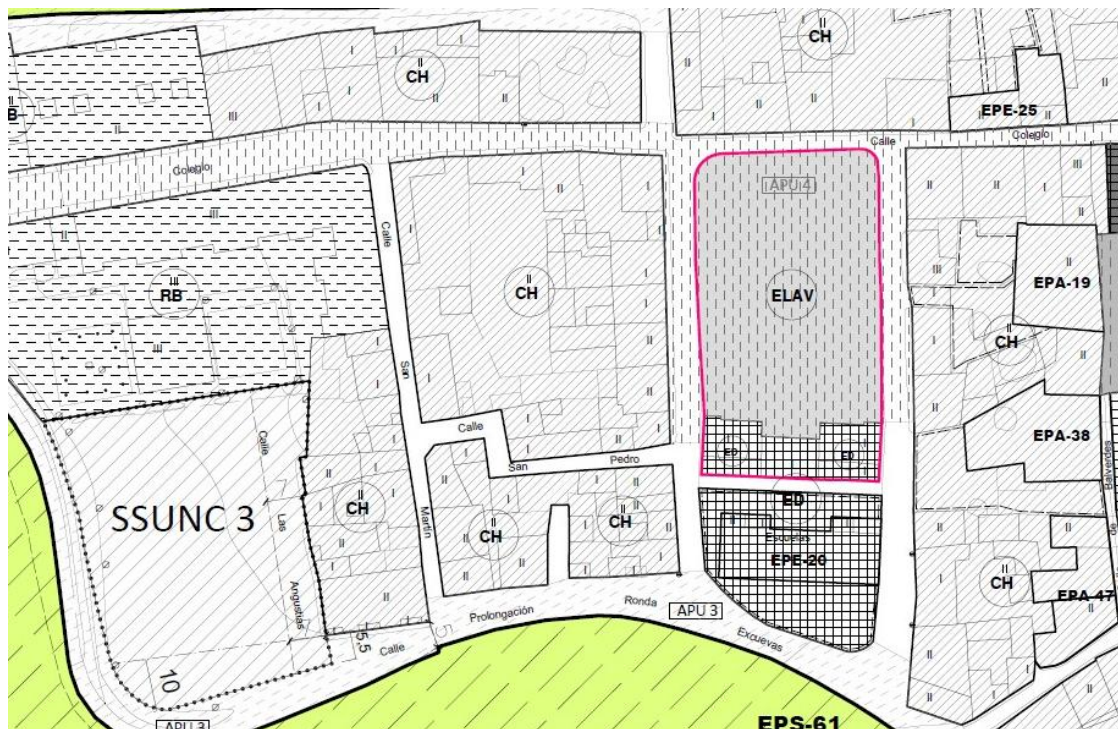
A.1. Encadre de la modificación puntual

A.1.1. Antecedentes

El municipio de Portillo se encuentra ordenado urbanísticamente por un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente mediante Acuerdo de 27 de mayo de 2005 (BOCyL de 10 de noviembre de 2005), aprobación de carácter parcial que fue completada con el Acuerdo de 28 de febrero de 2007 (BOCyL de 12 de julio de 2007). Con posterioridad a la entrada en vigor del instrumento de planificación general han sido aprobadas varias modificaciones del PGOU, que afectan en su mayor parte a ámbitos concretos de planeamiento (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable), aunque también a parcelas en situación rústica y urbana. Se trata en todo caso de modificaciones espacialmente localizadas, sin que se hayan aprobado alteraciones que afecten de modo general al cuerpo normativo o a la ordenación gráfica.

Tras las dos décadas de vigencia del instrumento de planeamiento general, se han detectado algunos desajustes entre la realidad (mayoritariamente ya existente antes del momento de aprobación del PGOU -y que se puede seguir constatando en la actualidad- o bien consecuencia de transformaciones recientes) y lo reflejado en el planeamiento, que aconsejan realizar unas necesarias precisiones en el mismo referidas a las ordenanzas aplicables; también existen algunos cambios que la administración municipal desea implementar en las alineaciones de dos localizaciones, así como un cambio de calificación consistente en el reflejo urbanístico de la futura cesión al ayuntamiento, como espacio libre público y viario, de las áreas de espacio no edificado existentes entre los bloques del denominado Grupo Carramonte, por acuerdo de la corporación municipal y del conjunto de propietarios de dicho grupo; por último, mencionar una modificación en la redacción de un artículo de la Normativa Urbanística. Suponen un total de nueve modificaciones, todas ellas de pequeña envergadura y emplazadas dentro del suelo urbano consolidado. Los ámbitos afectados se describen a continuación.

1. Dentro del núcleo de Portillo (distrito 1), la demolición de la antigua casa de los maestros, calificada como ED (Equipamientos y Dotaciones Público), ha dado paso a la ampliación de la zona de espacio libre público (sistema local) denominada Parque de la Constitución.



Ordenación detallada vigente en el ámbito 1



Fotografía del ámbito 1 (fuente. bandomovil.com)

2. También en el núcleo de Portillo, una parcela calificada como ELP (ordenanza de Espacio Libre Privado) la única con esta calificación en todo el municipio, y en la que en la actualidad no se identifican los valores a que hace referencia la ordenanza de ELP del PGOU (no existe arbolado de porte ni plantaciones vegetales de ningún tipo, teniendo la parcela el carácter de solar). Esta calificación genera un agravio comparativo con respecto a la realidad de su entorno, formado por parcelas con ordenanza edificable (concretamente CH, residencial en casco histórico).

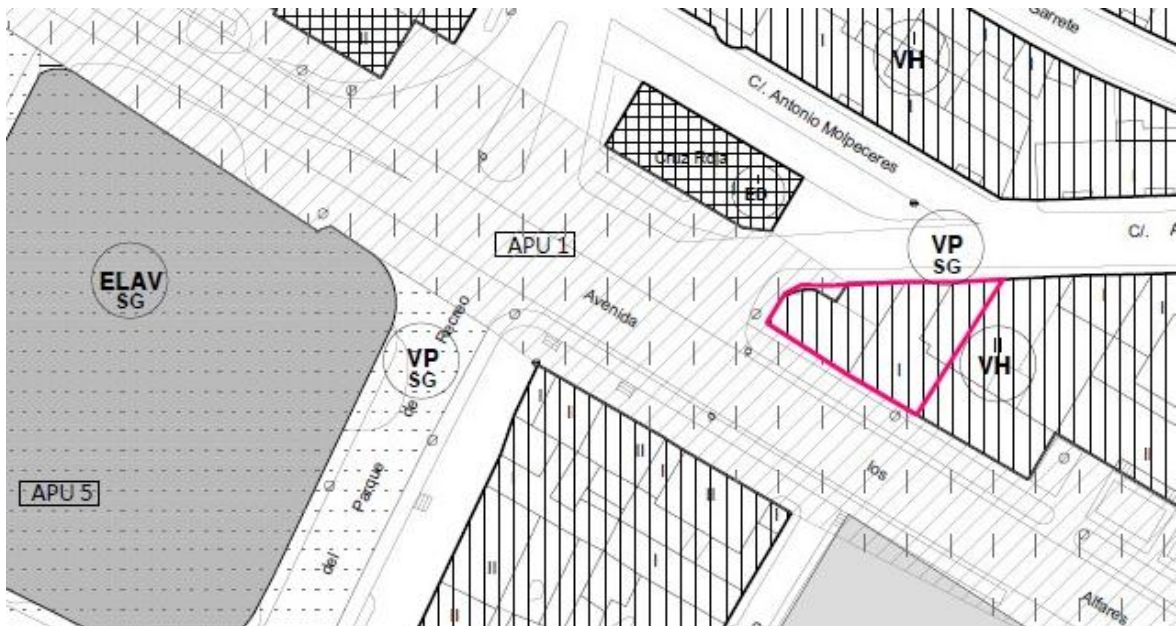


Ordenación detallada vigente en el ámbito 2



Fotografía del ámbito 2 (fuente. Google Street View)

3. En el núcleo de Arrabal de Portillo (distrito 2), una parcela ubicada en avenida de Segovia 18, en la que se ubica un establecimiento comercial-sanitario (farmacia) desde un momento anterior a la redacción del PGOU, fue incluida en una ordenanza (VH residencial unifamiliar en hilera) que no admite usos comerciales, lo que genera encontrarse de facto en disconformidad con el planeamiento. La situación actual es previa al Plan vigente.



Ordenación detallada vigente en el ámbito 3



Fotografía del ámbito 3 (fuente. Google Street View)

4. También en Arrabal, una parcela, ubicada en avenida de Segovia 46, ocupada, desde antes de la aprobación del PGOU, por un bloque de vivienda colectiva de planta baja más dos, en parte de cuyo espacio se desarrolla una actividad de hostelería, está calificada actualmente como VH (residencial unifamiliar en hilera), circunstancia que le hace encontrarse en disconformidad con el planeamiento, por sus alturas y por la actividad que en ella se desarrolla. La situación actual es previa al Plan vigente.



Ordenación detallada vigente en el ámbito 4



Fotografía del ámbito 4 (fuente. Google Street View)

5. También en Arrabal, una serie de parcelas ubicadas en avenida Reverendo José Montero 11, 13, 15 y 17 y la calle Prolongación de Canóniga 2, ya edificadas antes de la aprobación del PGOU (con la tipología de bloques de vivienda colectiva, de planta semisótano más tres) están calificadas por el mismo como VH (residencial unifamiliar en hilera), circunstancia que les sitúa de facto en disconformidad con el planeamiento. La situación actual es previa al Plan vigente.



Ordenación detallada vigente en el ámbito 5



Fotografía del ámbito 5 (fuente. Google Street View)

6. También en Arrabal, dos parcelas, ubicadas en avenida de Segovia 60 y 62, en el extremo este del vial, el principal que atraviesa el núcleo, presentan edificaciones de tipo tradicional que no poseen una alineación ajustada a la existente en todo el tramo de la avenida, fruto probablemente de su origen como autoconstrucción en una zona periférica. Esa circunstancia supone un estrechamiento del vial en ese punto de acceso al núcleo, pudiendo representar un riesgo para la seguridad de la circulación de vehículos y personas.



Ordenación detallada vigente en el ámbito 6



Fotografía del ámbito 6 (fuente. Google Street View)

7. También en Arrabal, una parcela ubicada en calle La Luna 6, calificada como CH (casco histórico), en cuyo frente sobresale un volumen prismático adosado a su fachada (destinado a cochera), genera un estrecho callejón, perteneciente al sistema de vías públicas, que se conforma como pequeño espacio residual que dificulta su uso público.



Ordenación detallada vigente en el ámbito 7



Fotografía del ámbito 7 (fuente. Google Street View)

8. Igualmente en Arrabal, el denominado Grupo Carramonte, un conjunto de diez bloques de viviendas entre los que existen zonas de espacio no edificado de uso y dominio privado, por

unanimidad de todos sus propietarios se ha acordado instar al ayuntamiento el cambio de calificación de los espacios libres privados no edificados, para efectuar posteriormente una cesión de los mismos a la administración municipal como espacios libres públicos y viario público. Todo el conjunto (los edificios y los espacios no construidos entre los mismos), tiene actualmente una calificación RB (residencial en bloque).



Ordenación detallada vigente en el ámbito 8



Fotografía del ámbito 8 (fuente. Google Street View)

9. La última modificación afecta al artículo 81 de la Normativa Urbanística del PGOU, “Condiciones Estéticas y Formales”, que regula ciertos componentes de la estética y la composición de las edificaciones en aspectos como las medianeras, los huecos, cubierta y elementos de las mismas, etc.

A.1.2. Objetivos de la Modificación

El objeto de esta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Portillo es aunar en un único documento y un procedimiento integrado de aprobación toda una serie de modificaciones de ordenación detallada (cambios de alineaciones y cambios de calificación urbanística en suelo urbano consolidado, normativa) que el ayuntamiento de la localidad ha detectado como necesarias, tanto para adaptar el instrumento de planeamiento a la realidad actual (que en algunos casos ya era tal con anterioridad a la aprobación del PGOU) como para resolver algunos desajustes, y proponer soluciones a situaciones problemáticas actuales (como en el caso de las nuevas alineaciones y el del Grupo Carramonte).

Ninguno de los cambios afecta a determinaciones de ordenación general, sino únicamente a la ordenación detallada. También es necesario resaltar que los cambios son en todos los casos de pequeña magnitud y limitados a zonas muy concretas, con el objeto de resolver las dificultades detectadas, y no afectan al modelo territorial definido en el instrumento de ordenación.

En tanto que la mayor parte de los cambios de la ordenación inciden sobre el viario público, en espacios libres y en equipamiento público, así como sobre el volumen edificable, se atiende al cumplimiento de las condiciones establecidas por los artículos 169 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, garantizando y justificando el cumplimiento de lo prescrito en el texto normativo.

A.1.3. Alcance de la modificación. Propuesta de ordenación

Esta modificación acota su alcance a la revisión puntual de algunas alineaciones, así como a cambios de las condiciones de calificación de algunas parcelas, y a la redacción de un artículo de la Normativa Urbanística. Todas las alteraciones son de una amplitud limitada y de pequeña escala, careciendo de magnitud suficiente para afectar al modelo urbano o territorial del municipio.

Los desajustes descritos más arriba aconsejan formular y aprobar una serie de cambios en el instrumento vigente, todos de ordenación detallada, y abordarlos de manera global, proponiéndose las siguientes variaciones, descritas para cada una de las situaciones antes referidas.

1. La desaparición de la antigua casa de los maestros (ED Equipamientos y Dotaciones Público) y la urbanización de su espacio como ampliación del aledaño Parque de la Constitución, ya concluida, obliga a ajustar a la nueva superficie el espacio de ELAV (sistema local). Desaparece, en consecuencia, un ámbito de equipamiento, y en su lugar se amplía la superficie de espacio libre público del Parque de la Constitución.

La superficie de equipamiento público suprimida se trasvasa a un nuevo emplazamiento, en cumplimiento del artículo 172 del RUCyL, dentro de la misma unidad urbana (el núcleo de Portillo, a unos 500 metros de distancia en línea recta), actualmente calificado como EMC (residencial en manzana cerrada), de titularidad municipal y con una superficie sensiblemente mayor.

2. La parcela calificada como ELP (ordenanza de Espacio Libre Privado), única con esta calificación en todo el municipio, que carece de cualquier valor protegible desde el punto de vista de lo estipulado en su ordenanza, y generando por ello un agravio comparativo en relación con las determinaciones de ordenación de su contexto urbano, pasará a ordenanza CH (casco histórico), más acorde a la realidad de su entorno.
3. En el núcleo de Arrabal de Portillo (distrito 2), la parcela ubicada en avenida de Segovia 18, calificada actualmente como VH (residencial unifamiliar en hilera), y en la que existe un establecimiento comercial, pasará a ordenanza EMC (residencial en manzana cerrada).
4. También en Arrabal, la parcela ubicada en avenida de Segovia 46, calificada actualmente como VH (residencial unifamiliar en hilera), ocupada por un bloque de vivienda colectiva con un establecimiento hostelero desde antes de la aprobación del PGOU, pasará a ordenanza EMC (residencial en manzana cerrada) más acorde a su realidad edilicia.

5. También en Arrabal, las parcelas ubicadas en avenida Reverendo José Montero 11, 13, 15 y 17 y la calle Prolongación de Canóniga 2, ya edificadas antes de la aprobación del PGOU (con la tipología de bloques de vivienda colectiva) y calificadas como VH (residencial unifamiliar en hilera), pasarán a ordenanza EMC (residencial en manzana cerrada) más acorde a su realidad edilicia.
6. También en Arrabal, las dos parcelas ubicadas en avenida de Segovia 60 y 62, calificadas como VH (residencial unifamiliar en hilera), pasarán a ordenanza EMC (residencial en manzana cerrada), como compensación a la cesión de suelo destinado a viario a que se verán obligadas para regularizar la alineación en ese punto de la avenida y permitir su ensanche.
7. También en Arrabal, la parcela ubicada en calle La Luna 6, calificada como CH (casco histórico), deberá redefinir su alineación para evitar la presencia del pequeño callejón, cediendo parte de su actual superficie y al mismo tiempo englobando parte de la superficie del callejón, de tal manera que la superficie total de suelo de la parcela, así como la del viario público, se mantenga sin variación.
8. Por último en lo que a cambios de calificación se refiere, y también en Arrabal, se va a modificar la calificación urbanística de unos suelos que en el momento actual forman parte del conjunto denominado Grupo Carramonte, como espacios libres de titularidad privada para estancia y circulación vinculados a los bloques de viviendas. Estos terrenos, que se encuentran urbanizados, por decisión unánime de todos los propietarios aprobada en junta celebrada el 23 de junio de 2025 (cuya acta se adjunta como anejo), y en acuerdo con el ayuntamiento, serán posteriormente cedidos a la administración municipal, y pasarán a ser suelos de uso y dominio público, con la calificación de ELAV y viario, reduciéndose la actual calificación en la zona (RB) al espacio edificado de los bloques existentes. Dado que la aplicación “tal cual” de la actual calificación, RB, con un índice de edificabilidad de 2 m²/m² según la ordenanza, aplicada a las construcciones existentes supondría un importante desajuste, por hallarse materializada en las mismas una edificabilidad mayor, se realiza un cálculo de la misma según superficies catastrales, para obtener unas cifras absolutas, y conforme a ellas se ajustan los máximos permitidos, de manera que no se produzcan disconformidades con el planeamiento. La modificación propone instrumentar posteriormente una unidad de normalización de fincas cuyo proyecto de normalización ajustará pormenorizadamente las delimitaciones de los terrenos destinados a viario que pasarán a dominio público.
9. Finalmente, la última modificación afecta al texto del artículo 81 de la Normativa Urbanística, que va a adquirir una redacción más amplia y detallada, con la finalidad de evitar problemas de interpretación o indefinición, en respuesta a una demanda de mayor concreción. Estas cuestiones contrastadas, derivan de un estudio previo, no concluido, para la delimitación de un Área de Regeneración Urbana para el conjunto tradicional de Portillo.

Los cambios de calificación urbanística propuestos suponen, en algunas zonas, un aumento del volumen edificable (modificaciones 2, 3 y 6), en tanto en cuanto la ordenanza final de algunos de los cambios (EMC) tiene una edificabilidad superior a las iniciales. Y también una reducción del mismo (modificaciones 1 y 8) en una notable cantidad, al operarse cambios de calificación de terrenos desde ordenanzas edificable (RB o EMC) a otras que no lo son (espacio libre público y viario) o que no tienen un carácter lucrativo (ED).

En lo que respecta a las áreas que suponen aumentos del volumen edificable o cambios de uso del suelo, de acuerdo al artículo 173 del RUCyL, se requerirá hacer constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial. No obstante, los cambios de calificación para los necesarios ajustes a la realidad edilicia previa a la aprobación del PGOU no pueden considerarse un incremento de edificabilidad, sino una corrección de errores que subsanará una situación, la actual, en la que se produce una disminución de derechos para los titulares de las parcelas afectadas, que ya los poseían, materializados, antes de la aprobación definitiva del Plan y para los que en ningún caso el PGOU señaló situaciones ajenas a la consolidación, disconformes con el planeamiento ni mucho menos fuera de ordenación.

Asimismo, el referido artículo del RUCyL obliga al incremento de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento.

No obstante lo anterior, la modificación número 1, por la que se trasvasa la superficie dotacional suprimida en la Plaza de la Constitución a la parcela de la calle Era Llanada 2, actualmente calificada como EMC, y la modificación número 8, por la que zonas de ordenanza RB pasan a la calificación de ELAV y viario, suponen

un descenso considerable del volumen edificable. En la redacción actual del PGOU la mencionada parcela de calle Era Llanada 2, cuya superficie de suelo edificable es de 929,35 m², tiene ordenanza EMC, con un índice de edificabilidad de 2,5 m²/m², lo que supone una edificabilidad de 2.323,38 m², que dejarán de existir como edificabilidad lucrativa al recalificarse la misma como Equipamiento y Dotaciones Públicas. Asimismo, en el conjunto del Grupo Carramonte figura grafiada con ordenanza RB una superficie de 5.322,04 m², lo que supone, en aplicación del índice de edificabilidad permitido por la mencionada ordenanza, 2 m²/m², una edificabilidad total de 10.644,08 m², de los que únicamente se han materializado (según cálculo por superficie construida proporcionada por catastro) 5.390, quedando, pues, 5.254,08 m² sin materializar. La modificación propone fijar en 6.000 m² la edificabilidad máxima total del conjunto, permitiendo así un margen de incremento (para poder cubrir una necesidad puntual de edificabilidad – construcción auxiliar, cuarto en azotea, cubrición de terrazas, etc-) de 610 m², aún no materializados, que se repartirán igualitariamente en cada una de las cinco zonas que mantendrán su actual ordenanza RB, pero asumiendo en ellas la edificabilidad existente (según cómputos de superficies construidas de catastro), correspondiendo 122 m² a cada una de ellas, que se sumarán a la edificabilidad ya materializada, para fijar el máximo total por zona. Ello supone que se suprimirán 4.644,08 m² de edificabilidad. La propuesta de modificación delimita una unidad de normalización de fincas que comprenderá todas las edificaciones existentes y las zonas que modifican su calificación a viario. Y otras tres zonas que adquieren la calificación de espacio libre público.

Los cambios del volumen edificable en cada una de las modificaciones propuestas (las que no se consideran una simple corrección de errores) se cuantifican en la siguiente tabla:

MODIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD ACTUAL m ²	EDIFICABILIDAD FINAL m ²	INCREMENTO EDIFICABILIDAD m ²
1	2.323,38	0,00	-2.323,38
2	0,00	485,44	485,44
3	372,80	573,54	200,74
6	676,47	1.040,72	364,25
8	10.644,08	6.000,00	-4.644,08
		TOTAL	-5.917,02

Estos efectos relativos al incremento de volumen y su compensación, serán motivados en el apartado posterior de justificaciones de esta memoria.

Las modificaciones propuestas no suponen un incremento de la superficie de suelo urbano o urbanizable.

A.1.4. Promotor de la Modificación Puntual

Esta Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Portillo en ocho ámbitos del suelo urbano consolidado y el artículo 81 de la Normativa Urbanística es promovida por el Ayuntamiento de Portillo.

A.2. Justificación del Interés General de la modificación

La propuesta de modificación del PGOU viene motivada y justificada por diversos motivos, que se relacionan a continuación:

Primeramente, por la adaptación del instrumento urbanístico al contexto real y actual del municipio, incorporando pequeños cambios para la adecuación a la realidad urbanística y física de Portillo y corrigiendo errores de apreciación que pasaron desapercibidos durante el proceso de redacción y aprobación del Plan vigente. Esos ajustes a la realidad efectivamente existente, que pretenden mantener coherentes el régimen urbanístico y la realidad fáctica, no contravienen los criterios expresos ni las propuestas de ordenación del PGOU vigente, tanto al consolidar una situación ya existente con carácter previo a la aprobación del Plan, como actualizando aquella sobrevenida que se ha ido configurando. Los cambios de esta Modificación permiten mantener el instrumento urbanístico actualizado y vigente, sumándose a las modificaciones ya realizadas con anterioridad (tanto de promoción municipal como de iniciativa privada), conformando en conjunto un instrumento de planeamiento general que se mantiene vivo, lo que redundará en el mantenimiento de su utilidad para la ciudadanía y en su capacidad para seguir siendo una herramienta eficaz para la gestión municipal.

Algunos de esos errores de apreciación impidieron plasmar en el instrumento, involuntariamente, una realidad ya consolidada antes de su aprobación, de forma que el estado actual provoca una considerable reducción de derechos, además de una situación de disconformidad, en toda una serie de fincas para las que el Plan General en ningún caso planteó escenarios de disconformidad con el planeamiento ni

situaciones de fuera de ordenación. Resolver esos desajustes entre la realidad consolidada y el documento urbanístico, aunque no afecte a la totalidad de la ciudadanía, sí resulta de interés general para el conjunto de la población del municipio, además de resolver una situación jurídicamente problemática.

Entre las actualizaciones de realidades sobrevenidas, es preciso destacar la supresión (por demolición de una edificación obsoleta) de un equipamiento público cuya superficie se ha integrado en el espacio libre público contiguo del Parque de la Constitución. Esta reducción de espacios destinados a equipamientos públicos se solventa también con esta Modificación del PGOU, planteándose el trasvase de la superficie recientemente suprimida a otro emplazamiento próximo, una parcela de titularidad municipal, integrándose en el tejido urbano preexistente y manteniéndose así –de hecho, incrementándose notablemente- la dotación total de equipamientos en el municipio (cumpliéndose los preceptos reglamentarios de la normativa urbanística), en beneficio general del conjunto de la población del término.

Otra realidad sobrevenida es la que se plasma en la modificación 8 que va a posibilitar la cesión e integración en el sistema público de unas superficies dotacionales (espacios libres públicos y viario) sobre terrenos en el momento actual de titularidad privada (e incluidos en zona de ordenanza RB), y cuyos propietarios (la comunidad de propietarios del Grupo Carramonte) han decidido solicitar al ayuntamiento la aceptación, por cesión, de los mismos. Por ello, se hace necesario, con carácter previo, habilitar una adecuada ordenación urbanística del conjunto que delimite los ámbitos que permanecerán bajo titularidad privada (bloques residenciales) y los que serán objeto de cesión (espacios libres públicos y viario), así como los parámetros de edificabilidad aplicables, toda vez que los cambios van a suponer una sensible reducción de la edificabilidad del ámbito.

En segundo lugar, la incorporación a la documentación del PGOU de nuevas determinaciones que pueden tener relevancia desde un punto de vista urbanístico, como los cambios de alineaciones, aunque sean de un carácter limitado y puntual, supone una seguridad jurídica tanto para la administración local como para los administrados que puedan resultar afectados, por quedar reflejadas en documento oficial unas disposiciones propositivas que, llegado el momento, podrán ser convenientemente materializadas en una realidad física, impidiendo discrecionalidades y posibilitando una igualdad de derechos y de acceso a la información para todas las personas que pudieran resultar afectadas. Lo mismo puede decirse al respecto de la modificación que va a implementarse en el artículo 81 de la Normativa Urbanística, que enfoca aspectos como las condiciones estéticas y formales de las edificaciones, que en muchas ocasiones son fuente de conflicto entre la administración y los administrados, y que van a precisarse y detallarse con la finalidad de evitar interpretaciones confusas o equívocas, aprovechando así en parte demandas oportunamente detectadas en un estudio previo realizado sobre una posible Área de Regeneración Urbana para Portillo.

La oportunidad de implementar toda esta serie de pequeñas modificaciones conjuntamente, evaluando su influencia global y planteando sus mecanismos compensatorios reglamentarios de forma integrada, se suma a la conveniencia referida, constituyendo así una actuación de interés público y utilidad social.

A.3. Tramitación de la Modificación Puntual

A.3.1. Marco legal de aplicación

Esta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Portillo se inserta dentro del siguiente marco legal y reglamentario en materia urbanística.

- **Legislación estatal**
 - o Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
 - o Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo
- **Legislación autonómica**
 - o Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, y sus modificatorias
 - o 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

- Decreto 22/2004 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y sus modificatorias
- **Planeamiento general**
 - Plan General de Ordenación Urbana de Portillo, aprobado definitivamente el 27 de mayo de 2005 (BOCyL de 10 de noviembre de 2005)

A.3.2. Procedimiento de tramitación del instrumento urbanístico

La presente Modificación no incrementa la superficie de suelo urbano y urbanizable o el número de viviendas previstas en el conjunto del municipio en más del 50%. Tampoco se deriva ninguna alteración de la ordenación general o detallada que pueda tener un impacto reseñable sobre el modelo urbano o territorial propuesto por el instrumento urbanístico. Atendiendo a ello, la propuesta no implica alteraciones de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana vigente que requieran la revisión del instrumento, tramitándose la misma a través del procedimiento de modificación.

Por lo anteriormente expuesto, esta Modificación del planeamiento general vigente tiene un carácter de modificación menor, que únicamente afecta a ámbitos de suelo urbano consolidado del municipio en los que no se localizan valores ambientales con normativa específica ni concurren riesgos o afecciones de carácter natural o ambiental. En tanto el PGOU que se modifica no tuvo un procedimiento de evaluación ambiental acorde al marco normativo medioambiental vigente, y conforme al artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, esta Modificación debe ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada. Por ORDEN MAV/105/2025, de 11 de febrero, se formula el informe ambiental estratégico de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Portillo (Valladolid), en ocho ámbitos del suelo urbano consolidado y el artículo 81 de la Normativa Urbanística (BOCyL de 16 de febrero de 2026), que resuelve que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria. Se incluyen como anexos de esta Memoria el Documento Ambiental Estratégico (elaborado por MAI Ambinor) que sirvió de base para el inicio del trámite de evaluación ambiental, y el mencionado Informe Ambiental Estratégico, con el que finaliza el referido procedimiento.

No obstante, la modificación sí implica pequeños ajustes en las previsiones dotacionales establecidas por el vigente Plan General de Ordenación Urbana, ampliando espacialmente un espacio libre público que al mismo tiempo ha eliminado un área de equipamiento público (cuya superficie se trasvasa a otro emplazamiento de la misma unidad urbana). Esta modificación se realiza sin reducir ni comprometer la funcionalidad de las dotaciones públicas previstas en el planeamiento general vigente, cuestión que se justifica expresamente en esta memoria. También se generan nuevos espacios libres públicos por medio del cambio de calificación de ciertas zonas actualmente de ordenanza RB, que serán cedidas al ayuntamiento por sus titulares, según los trámites jurídicos y administrativos exigidos por la legalidad vigente.

La tramitación administrativa de la modificación seguirá el procedimiento reglado establecido por el artículo 169 de RUCyL, ajustándose al procedimiento de aprobación establecido para el instrumento de planificación general. A este respecto, el Ayuntamiento de Portillo es competente para la aprobación inicial y provisional de la modificación, siendo su aprobación definitiva competencia de la administración autonómica en la materia (Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo).

La tramitación del expediente comenzará por tanto con la aprobación inicial de la Modificación por parte del Ayuntamiento de Portillo. Previamente a dicha aprobación será preciso proceder a la solicitud de los informes preceptivos establecidos por el artículo 5 de la *ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico*, y en particular:

- Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de Valladolid.
- Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
- Subdelegación de Gobierno.
- Diputación Provincial.
- Informe de Carreteras del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de Valladolid (varias parcelas recaen a la Avenida de Segovia, tramo urbano de la carretera CL-601)

De acuerdo al citado artículo de la Orden, no será preciso informe de la Agencia de Protección Civil (no afección a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos), Ministerio de Industria, Energía y Turismo (no afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas), ni de la Confederación Hidrográfica del Duero, al no afectarse zonas de dominio público, servidumbre ni policía de los cursos fluviales.

Aprobado inicialmente el instrumento urbanístico, este deberá ser sometido al procedimiento de información pública por un plazo de entre 2 y 3 meses, al tratarse de una modificación de planeamiento general, y sujeta a procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

A.3.3. Titulares de las parcelas objeto de la modificación

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 173 del RUCyL, cuando una modificación del planeamiento aumente el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o introduzca un cambio en el uso del suelo, se debe hacer constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.

Las modificaciones contempladas en este documento incrementan la edificabilidad y plantean cambios de uso en ciertos ámbitos puntuales, por lo que resultará necesario recabar los datos de titularidad en las fincas afectadas, que se incorporarán en el expediente administrativo del procedimiento de la modificación.

A.4. Condiciones de los ámbitos. Situación actual

A.4.1. Ámbitos de la Modificación y condiciones urbanísticas vigentes

Como se ha descrito más arriba, son un total de ocho los ámbitos espaciales afectados por esta Modificación (más la que afecta al articulado de la Normativa). Todas esas zonas se encuentran en la actualidad clasificadas como suelo urbano consolidado y calificadas mediante cinco ordenanzas diferentes (ELAV, ED, ELP, VH, CH, RB).

Los siguientes cuadros resumen los principales parámetros superficiales y calificación vigente de las parcelas afectadas.

MODIFICACIÓN 1				
REF. CATASTRAL	SUP. CATASTRAL	CALIFICACIÓN		SUP. SOBRE CARTOGRAFÍA PGOU
7233101UL6973S0001WG	123	ED	EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES PÚBLICOS	118,92
7233102UL6973S0001AG	81	ED	EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES PÚBLICOS	83,85
7233103UL6973S0001BG	123	ED	EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES PÚBLICOS	124,84
SIN REFERENCIA (ESPACIO LIBRE PÚBLICO)		ELAV	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	1780,88
7835804UL6973N0001LU	1154	EMC	EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA	929,35
		VIARIO	VIARIO PÚBLICO	224,65

MODIFICACIÓN 2				
REF. CATASTRAL	SUP. CATASTRAL	CALIFICACIÓN		SUP. SOBRE CARTOGRAFÍA PGOU
7632504UL6973S0001IG	236	ELP	ESPACIO LIBRE PRIVADO	242,72

MODIFICACIÓN 3				
REF. CATASTRAL	SUP. CATASTRAL	CALIFICACIÓN		SUP. SOBRE CARTOGRAFÍA PGOU
7329501UL6972N0001TD	281	VH	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA	286,77

MODIFICACIÓN 4				
REF. CATASTRAL	SUP. CATASTRAL	CALIFICACIÓN		SUP. SOBRE CARTOGRAFÍA PGOU
7030109UL6973S0001YG	314	VH	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA	300,43

MODIFICACIÓN 5				
REF. CATASTRAL	SUP. CATASTRAL	CALIFICACIÓN		SUP. SOBRE CARTOGRAFÍA PGOU
7426806UL6972N	930	VH	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA	898,09
7426601UL6972N	1379	VH	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA	1395,67
7325501UL6972N	418	VH	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA	416,34

MODIFICACIÓN 6				
REF. CATASTRAL	SUP. CATASTRAL	CALIFICACIÓN		SUP. SOBRE CARTOGRAFÍA PGOU
6930203UL6963S0001OA	349	VH	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA	327,86
6930204UL6963S0001KA	197	VH	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA	192,45

MODIFICACIÓN 7				
REF. CATASTRAL	SUP. CATASTRAL	CALIFICACIÓN		SUP. SOBRE CARTOGRAFÍA PGOU
6929226UL6962N0001AO	100	CH	RESIDENCIAL CASCO HISTÓRICO	102,49

MODIFICACIÓN 8				
REF. CATASTRAL	SUP. CATASTRAL	CALIFICACIÓN		SUP. SOBRE CARTOGRAFÍA PGOU
7428301UL6972N	190	RB	RESIDENCIAL EN BLOQUE	182
7428302UL6972N	190	RB	RESIDENCIAL EN BLOQUE	185,52
7428303UL6972N	192	RB	RESIDENCIAL EN BLOQUE	186,71
7428304UL6972N	188	RB	RESIDENCIAL EN BLOQUE	187,93
7428312UL6972N	190	RB	RESIDENCIAL EN BLOQUE	183,9
7428311UL6972N	190	RB	RESIDENCIAL EN BLOQUE	185,66
7428308UL6972N	190	RB	RESIDENCIAL EN BLOQUE	186,67
7428307UL6972N	190	RB	RESIDENCIAL EN BLOQUE	185,73
7428310UL6972N	214	RB	RESIDENCIAL EN BLOQUE	224,8
7428309UL6972N	214	RB	RESIDENCIAL EN BLOQUE	224,24
ZONA NO CATASTRADA		RB	RESIDENCIAL EN BLOQUE	3388,88

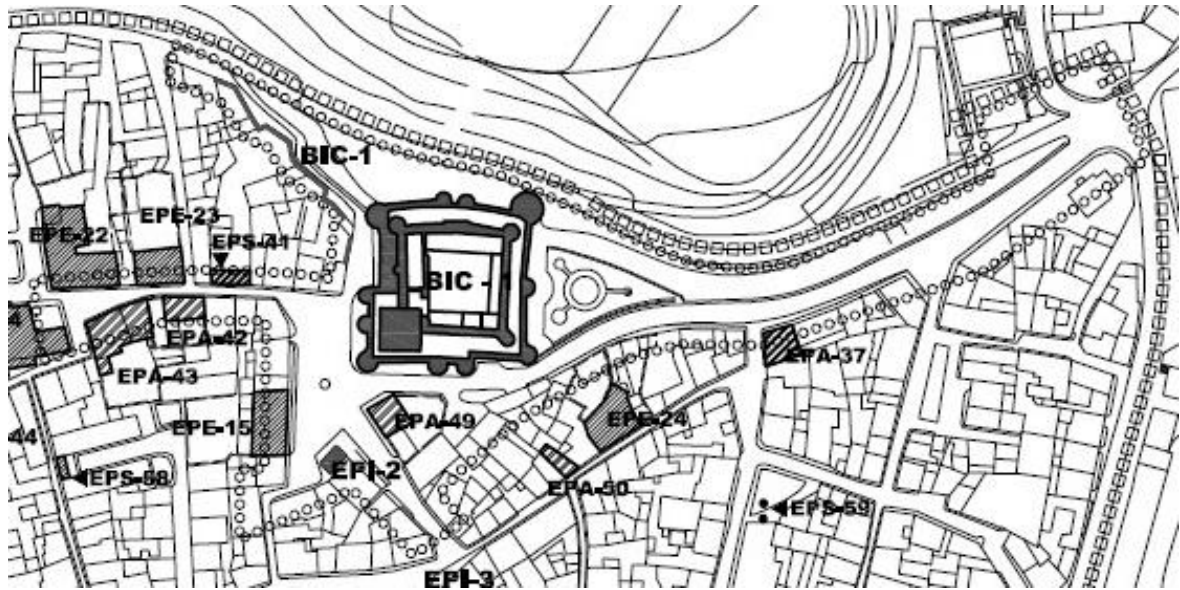
Las pequeñas diferencias apreciables entre las superficies catastrales y cartográficas se deben a que el planeamiento vigente no fue realizado sobre base catastral sino sobre una base fotogramétrica municipal propia. No obstante, esas diferencias son de escasa entidad superficial, y no impiden la correcta identificación de las fincas sobre las que opera la Modificación. A todos los efectos, y salvo indicación en contrario, se van a tomar como válidas las medidas superficiales de la base municipal que se empleó en la redacción del Plan General de Ordenación Urbana vigente, que se consideran más ajustadas a la realidad física; ello sin perjuicio de la posibilidad de abordar para algún caso un ulterior procedimiento de coordinación de la cartografía catastral y registral con la realidad física. En cualquier caso, en la aplicación de la norma se deberá tener en consideración el criterio general reglamentario de prevalencia de la realidad física de los terrenos.

A.4.2. Condiciones y afecciones medioambientales y culturales; riesgos naturales y tecnológicos; preexistencias

La Modificación actúa exclusivamente sobre ámbitos del municipio clasificados como suelo urbano consolidado, en los que no concurren valores o condicionantes específicos de tipo ambiental o cultural.

En las áreas afectadas, íntegramente incluidas en el suelo urbano del término, no existen elementos protegidos por la normativa ambiental: ni espacios pertenecientes a la Red Natura 2000, ni vías pecuarias, ni montes sometidos a ningún régimen protectorio, así como tampoco se identifican hábitats de interés comunitario ni especies de fauna o flora vulnerables.

En cuanto al patrimonio cultural, en el municipio existe un Bien de Interés Cultural declarado, el castillo de Portillo (decreto de 3 de junio de 1931). Aunque no existe un entorno de protección asociado a tal declaración, ni tampoco se ha delimitado posteriormente por la administración del estado ni por la autonómica, el Plan General de Ordenación Urbana sí graficó una delimitación, a la que denominó "Entorno Monumental", y que, según la Disposición Adicional Tercera de la Ley 7/2024, de 20 de junio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, tiene la consideración de ámbito de protección a los efectos previstos en la citada Ley.



Entorno Monumental del castillo delimitado por el PGOU, en línea con puntos circulares.

Todos los ámbitos urbanos afectados por esta Modificación son exteriores al mencionado “Entorno Monumental”, salvo una mínima parte de la parcela de calle Era Llanada (modificación 1), que sí está incluida en tal delimitación. Ello conllevará las prescripciones señaladas por la mencionada Ley, especialmente en sus artículos 50 y 53. No se localiza en ellos ninguno de los bienes catalogados por el PGOU de Portillo; no obstante, aunque no está contemplada en el Catálogo del PGOU, dentro de la referida parcela existe una cruz de piedra que podría estar incluida dentro de los bienes a que se refiere el Decreto 531/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico. Dicha pieza, aunque se encuentra dentro de la parcela, está ubicada en zona considerada como viario público que no modifica su calificación. Sí que existe un yacimiento arqueológico inventariado, denominado “Portillo I” (código 242338), que abarca buena parte del suelo urbano del núcleo de Portillo, y dentro de cuya delimitación se ubican, total o parcialmente, los ámbitos de las modificaciones 1 y 2. En este sentido, se estará a lo dispuesto por la normativa sectorial aplicable en materia de patrimonio cultural.



Delimitación del yacimiento “Portillo I”, según el Visor IDECyL de la Junta de Castilla y León.

De acuerdo a la información de escala municipal disponible, el término municipal de Portillo se encontrará afectado por los siguientes riesgos:

- Inundación: No evaluado para el municipio.
- Incendios Forestales: Riesgo local bajo; índice de peligrosidad moderado.

En las parcelas específicas objeto de la Modificación no concurren riesgos singulares de tipo natural y tecnológico. En particular no se identifican riesgos de inundabilidad o incendios forestales. Tampoco se encuentra en las proximidades de ninguna vía de comunicación que implique riesgos vinculados al transporte de mercancías, en tanto la carretera CL-601 no se encuentra calificada en el tramo considerado.

Se relacionan a continuación las preexistencias y otros elementos relevantes existentes en los ámbitos afectados.

Los ámbitos de la Modificación 1, en el núcleo de Portillo, se encuentran completamente urbanizados como plaza pública (Parque de la Constitución), con áreas pavimentadas y zonas con vegetación, así como de juegos para niños. Esta actuación se concluyó en fecha reciente, tras la demolición de un antiguo edificio que se utilizó como viviendas de los maestros. La nueva zona en la que se ubicará la superficie de equipamientos también se encuentra completamente urbanizada; en la parcela existe un muro de contención de piedra y hormigón, y hubo durante años una edificación abandonada que fue recientemente demolida; también existe una cruz de piedra sobre un podio cuadrado de tres escalones.

El ámbito de la Modificación 2, en el núcleo de Portillo, es una parcela que en el momento actual presenta una pequeña edificación en su interior, exenta, y que está vallada.

La parcela afectada por la Modificación 3, en el núcleo de Arrabal, tiene actualmente una parte de su superficie ocupada por una edificación de reciente construcción, de planta baja más alta, con un local comercial; otra parte tiene un edificio de planta baja más bajo-cubierta, y también existe una zona de menor altura, destinada a cochera; asimismo hay algunas zonas de espacios libres interiores.

La Modificación 4, en el núcleo de Arrabal, afecta a una parcela en esquina, con un bloque de vivienda colectiva, de planta baja más dos, con un establecimiento hostelero en funcionamiento.

El ámbito de la Modificación 5, en el núcleo de Arrabal, está formado por tres parcelas, ocupadas por bloques de vivienda colectiva de similares características, formados por semisótano para garaje y tres plantas sobre rasante.

La Modificación 6, en Arrabal, afecta a dos parcelas con construcciones de vivienda tradicional, de planta baja o baja más una, con zonas de patios y espacios libres interiores, y tapias en algunos de sus frentes.

La Modificación 7, también en Arrabal, se centra en una única parcela, emplazada en una zona de ensanchamiento de la calle donde se ubica, con una vivienda de carácter tradicional entre medianeras, y un volumen adosado en su frente, destinado a cochera.

Por último, la modificación 8 tiene lugar en un ámbito en el que catastralmente existen varias parcelas edificadas (diez bloques de vivienda colectiva, unificados en cinco grupos de dos), y zonas sin catastrar, destinadas estas últimas a áreas estanciales y de circulación, parcialmente acondicionadas como jardín.

Cabe destacar que el frente sur de las parcelas afectadas por las Modificaciones 3, 4 y 6 se abre a la avenida de Segovia, que se corresponde con la travesía urbana de la carretera CL-601, de titularidad autonómica y, por tanto, sujeta a las limitaciones derivadas de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León.

A.4.3. Redes de infraestructuras existentes

Todas las parcelas que forman parte de los ámbitos a los que afecta la Modificación están incluidas en el Suelo Urbano Consolidado delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Portillo y cuentan con accesos por vías de uso y dominio público integradas en la malla urbana, así como servicios de abastecimiento, saneamiento y electricidad disponibles a pie de parcela.

A.5. Alcance y contenidos de la Modificación. Justificación de la situación prevista

A.5.1. Ordenación urbanística modificada

A.5.1.a. Ordenación general

Aunque parte del viario público de Portillo es considerado por el PGOU como Sistema General, las realineaciones incluidas en esta Modificación no afectan a las áreas así calificadas, quedando completamente fuera de las superficies destinadas a Sistemas Generales. Así pues, en los ámbitos contemplados en la presente Modificación no existe ninguna alteración de la ordenación general vigente.

La Modificación no suprime, modifica ni altera los objetivos y propuestas de ordenación del Plan General de Ordenación Urbana, la clasificación del suelo ni la catalogación. Tampoco afecta a ningún parámetro de ordenación general establecido para los suelos urbanos no consolidados, urbanizables o rústicos, ni incide sobre ninguna determinación potestativa.

A.5.1.b. Ordenación detallada

Esta Modificación propone, sobre la ordenación detallada vigente en los ámbitos afectados, una serie de cambios en la calificación de las parcelas, que consisten fundamentalmente en el cambio de la ordenanza de aplicación en esas parcelas. Estos ajustes obedecen, en la mayor parte de los casos, a una conveniente adaptación a una realidad que ya estaba materializada antes de la aprobación del PGOU, como los que suponen recalificar parcelas con bloques de viviendas preexistentes a una ordenanza más acorde a su realidad. Una realidad que el PGOU asumió consolidar y en ningún caso señaló como fuera de Ordenación. En otros casos, a la asunción de una realidad materializada con posterioridad a la aprobación del PGOU que exige su reflejo en el instrumento de planeamiento con las modificaciones adecuadas (espacios libres públicos urbanizados ocupando suelos calificados como dotacionales). También se proponen dos realineaciones que suponen la resolución de situaciones problemáticas (supresión de un estrecho callejón residual, y eliminación de un punto de estrechamiento de la travesía de la carretera CL-601), y la corrección de una situación que podrían suscitar agravios comparativos, al mantener suelos dentro de una ordenanza que no otorga derechos edificatorios (parcela de espacio libre privado sin valores reseñables, rodeada por fincas con ordenanza de Casco Histórico). Por último, se pretende dar un soporte urbanístico a la futura cesión al ayuntamiento, ya acordada y consensuada, de unos terrenos actualmente de titularidad privada, que pasarán a tener la consideración de viario y espacio libre público, y consiguientemente también a los bloques residenciales actualmente vinculados a dichos terrenos. En suma, precisiones y correcciones menores para adecuar la realidad consolidada, sin contravenir criterios expresos ni propuestas de ordenación del PGOU vigente, y que por el tiempo transcurrido no procede conceptuar como errores materiales.

Para solucionar aquellos casos en los que la situación actual ya existía antes de la aprobación del PGOU, y en los que la inclusión de una serie de parcelas dentro de la ordenanza VH debe considerarse un error (que disminuye sensiblemente los derechos edificatorios y las posibilidades de usos en las parcelas afectadas), se realiza un cambio de calificación. Para que este cambio a otra ordenanza más acorde a la realidad edilicia y de usos (EMC, residencial en manzana cerrada), pueda llevarse a cabo sin repetir el problema (por exceso o por defecto), resulta conveniente realizar unos ajustes en la normativa de esta ordenanza. Por ello, en las condiciones de edificación de la misma se introducirá un cambio, dentro de la edificabilidad máxima, de tal manera que se mantendrá la edificabilidad actualmente existente en las parcelas señaladas con un centroide que contendrá la letra "E". Así, en estos casos, el cambio de calificación no supondrá incremento de edificabilidad alguno con respecto a la situación actual, que ya existía, conviene remarcarlo, antes de la aprobación del PGOU. Asimismo, en los ámbitos de las modificaciones 3 y 6, y de manera excepcional, para el cálculo de la nueva edificabilidad otorgada por el cambio de calificación, se ha empleado un índice de edificabilidad de 2 m²/m², en lugar de los 2,5 m²/m² que señala genéricamente la ordenanza EMC, ya que se van a limitar las alturas en esos ámbitos a 2 (baja más 1). Esta excepcionalidad se aplica para no generar un incremento excesivo de la nueva edificabilidad, garantizando que resulte materializable en esos ámbitos, manteniendo un adecuado equilibrio entre la situación actual y la nueva propuesta, integrable adecuadamente en su entorno inmediato.

Texto actualmente vigente en la ordenanza EMC:

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima: | 2.5 m²/m²

Texto modificado:

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima: | 2.5 m²/m². Se mantendrá la edificabilidad existente en aquellos ámbitos en los que se grafíe la letra "E" en el interior del centroide.

Al respecto de la ordenanza RB (residencial en bloque), y para efectuar adecuadamente los cambios de la modificación 8, se realizará un ajuste de naturaleza similar al anteriormente descrito, como se expresa a continuación.

Texto actualmente vigente en la ordenanza RB:

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima: | 2 m²/m²

Texto modificado:

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima: | 2 m²/m² o la edificabilidad señalada en el interior del centroide.

En los cuadros incluidos a continuación quedan reflejados los cambios en la ordenación detallada que se proponen en esta Modificación del planeamiento, para cada ámbito y en términos cuantitativos.

MODIFICACIÓN 1								
REF. CATASTRAL	SUP. SOBRE CARTOGRAFÍA PGOU	CALIFICACIÓN ACTUAL		EDIFICABILIDAD LUCRATIVA m ² /m ²	EDIFICABILIDAD ACTUAL m ²	NUEVA CALIFICACIÓN		INCREMENTO EDIFICABILIDAD LUCRATIVA m ²
7233101UL6973S0001WG	118,92	ED	EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES PÚBLICO			ELAV	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	
7233102UL6973S0001AG	83,85	ED	EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES PÚBLICO			ELAV	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	
7233103UL6973S0001BG	124,84	ED	EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES PÚBLICO			ELAV	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	
7835804UL6973N0001LU	929,35	EMC	EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA	2,5	2.323,38	ED	EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES PÚBLICO	-2.323,38

MODIFICACIÓN 2

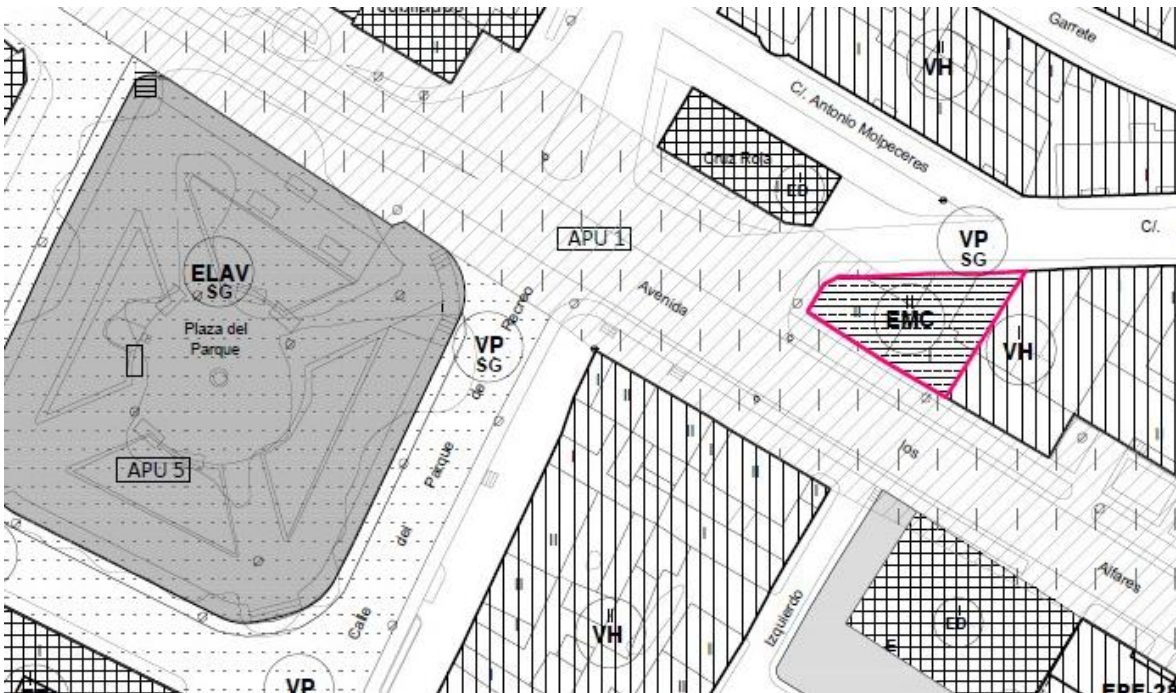
REF. CATASTRAL	SUP. SOBRE CARTOGRAFÍA PGOU	CALIFICACIÓN ACTUAL		EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD ACTUAL m ²	NUEVA CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD m ² /m ²	NUEVA EDIFICABILIDAD m ²	INCREMENTO EDIFICABILIDAD m ²
7632504UL6973S0001IG	242,72	ELP	ESPACIO LIBRE PRIVADO	0	0	CH RESIDENCIAL CASCO HISTÓRICO	2	485,44	485,44



Nueva ordenación detallada en el ámbito 2. Plano O.2.05.

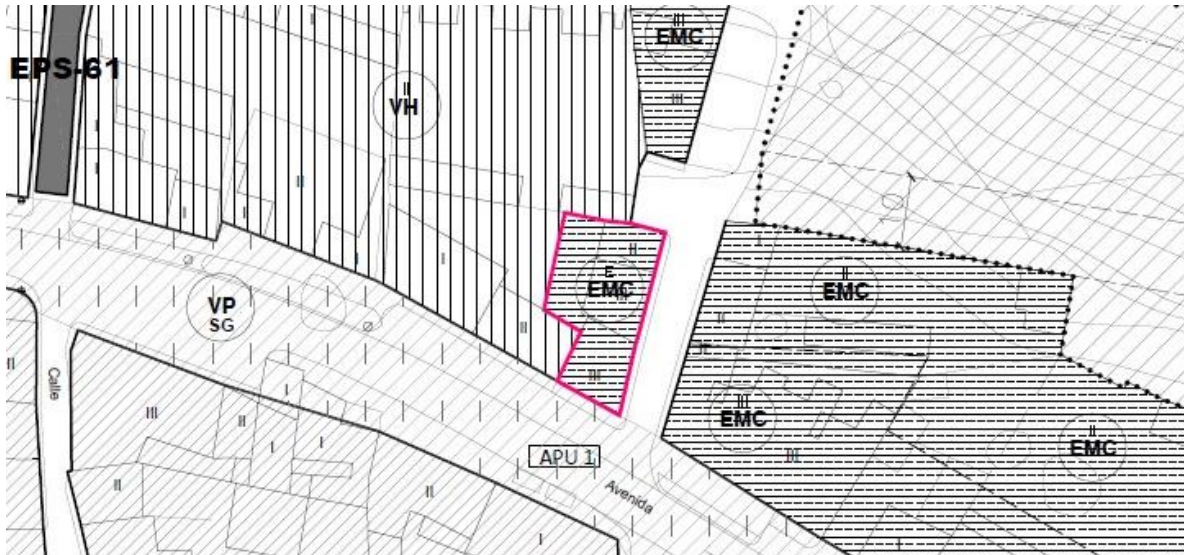
MODIFICACIÓN 3

REF. CATASTRAL	SUP. SOBRE CARTOGRAFÍA PGOU	CALIFICACIÓN ACTUAL		EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD ACTUAL m ²	NUEVA CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD m ² /m ²	NUEVA EDIFICABILIDAD m ²	INCREMENTO EDIFICABILIDAD m ²
7329501UL6972N0001TD	286,77	VH	UNIFAMILIAR EN HILERA	1,3	372,801	EMC RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA	2	573,54	200,739



Nueva ordenación detallada en el ámbito 3. Plano O.2.09.

MODIFICACIÓN 4										
REF. CATASTRAL	SUP. SOBRE CARTOGRAFÍA PGOU	CALIFICACIÓN ACTUAL		EDIFICABILIDAD D m ² /m ²	EDIFICABILIDAD ACTUAL m ²	NUEVA CALIFICACIÓN		EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	INCREMENTO EDIFICABILIDAD m ²
7030109UL6973S0001YG	300,43	VH	UNIFAMILIAR EN HILERA	1,3	390,559	EMC	RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA	E	EXISTENTE	0



Nueva ordenación detallada en el ámbito 4. Plano O.2.09.

MODIFICACIÓN 5										
REF. CATASTRAL	SUP. SOBRE CARTOGRAFÍA PGOU	CALIFICACIÓN ACTUAL		EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	NUEVA CALIFICACIÓN		EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	INCREMENTO EDIFICABILIDAD m ²
7426806UL6972N	898,09	VH	UNIFAMILIAR EN HILERA	1,3	1167,517	EMC	RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA	E	EXISTENTE	0
7426601UL6972N	1395,67	VH	UNIFAMILIAR EN HILERA	1,3	1814,371	EMC	RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA	E	EXISTENTE	0
7325501UL6972N	416,34	VH	UNIFAMILIAR EN HILERA	1,3	541,242	EMC	RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA	E	EXISTENTE	0



Nueva ordenación detallada en el ámbito 5. Planos O.2.10 y O.2.13.

MODIFICACIÓN 6											
REF. CATASTRAL	SUP. SOBRE CARTOGRAFÍA PGOU	CALIFICACIÓN		EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	CESIONES VIARIO m ²	NUEVA CALIFICACIÓN	EDIFICA BILIDAD m ² /m ²	EDIFICA BILIDAD m ²	INCREMENTO EDIFICABILIDAD m ²	
6930203UL6963S0001OA	327,91	VH	UNIFAMILIAR EN HILERA	1,3	426,283	68,43	EMC	RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA	2	655,82	229,537
6930204UL6963S0001KA	192,45	VH	UNIFAMILIAR EN HILERA	1,3	250,185	33,93	EMC	RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA	2	384,9	134,715



Nueva ordenación detallada en el ámbito 6. Plano O.2.09.

MODIFICACIÓN 7						
REF. CATASTRAL	SUP. SOBRE CARTOGRAFÍA PGOU	CALIFICACIÓN		EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	INCREMENTO EDIFICABILIDAD m ²
6930203UL6963S0001OA	102,49	CH	RESIDENCIAL CASCO HISTÓRICO	2	204,98	0



Nueva ordenación detallada en el ámbito 7. Plano O.2.09.

MODIFICACIÓN 8

REF. CATASTRAL	SUP. SOBRE CARTOGRAFÍA PGOU	CALIFICACIÓN ACTUAL	EDIFICABILIDAD ACTUAL m ² /m ²	EDIFICABILIDAD ACTUAL m ²	ZONA	EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (SEGÚN SUP. CATASTRALES)	NUEVA EDIFICABILIDAD m ² (INCREMENTO DE 122 m ² EN CADA ZONA)	INCREMENTO EDIFICABILIDAD m ² SOBRE LA ACTUAL	
7428301UL6972N	182	RB	RESIDENCIAL EN BLOQUE	2	364	1	1136	1258	
7428302UL6972N	185,52	RB	RESIDENCIAL EN BLOQUE	2	371,04				522,96
7428303UL6972N	186,71	RB	RESIDENCIAL EN BLOQUE	2	373,42	2	1132	1254	
7428304UL6972N	187,93	RB	RESIDENCIAL EN BLOQUE	2	375,86				504,72
7428312UL6972N	183,9	RB	RESIDENCIAL EN BLOQUE	2	367,8	3	962	1084	
7428311UL6972N	185,66	RB	RESIDENCIAL EN BLOQUE	2	371,32				344,88
7428308UL6972N	186,67	RB	RESIDENCIAL EN BLOQUE	2	373,34	4	962	1084	
7428307UL6972N	185,73	RB	RESIDENCIAL EN BLOQUE	2	371,46				339,2
7428310UL6972N	224,8	RB	RESIDENCIAL EN BLOQUE	2	449,6	5	1198	1320	
7428309UL6972N	224,24	RB	RESIDENCIAL EN BLOQUE	2	448,48				421,92
ZONA NO CATASTRADA	3388,88	RB	RESIDENCIAL EN BLOQUE	2	6777,76	ELAV y viario	0	0	-6777,76
TOTAL	5322,04				10644,08		5390	6000	-4644,08



MODIFICACIÓN 9

Artículo 81. Redacción actual.

Art. 81. Condiciones Estéticas y Formales.

Todas las edificaciones realizadas en el ámbito del presente Plan General deberán dar un tratamiento a las medianeras vistas, sean permanentes o temporales, como si de una fachada se tratase. No permitiendo en aquellas paredes que no sean de ladrillo o piedra cara vista, partes sin revestir y pintar.

En las áreas de ordenanza Casco Histórico se utilizarán elementos compositivos tradicionales prohibiéndose los huecos de proporciones horizontales, se unificará la altura de cornisa para cada parcela, y no se emplearán ladrillo vitrificados en fachadas.

La composición general de los huecos de fachada será homogénea entre las diferentes plantas.

Los casetones de cubierta en las ordenanzas de Casco Histórico y Manzana Cerrada tendrán limitada su altura a 1.5 metros por encima de la línea de cumbrera y con un anchura inferior

En el caso histórico, para la cubrición de las cubiertas deberá utilizarse teja cerámica curva.
La altura máxima de cumbrera en las cubiertas, para cualquier ordenanza, será de 3 m. sobre la altura máxima de cornisa. En edificación residencial se permite la cubierta plana siempre. Para cubiertas inclinadas en uso residencial, la pendiente máxima de los faldones será del 60%, que definirá la envolvente máxima de conformación de los paños de cubierta.
Las bajantes de fachada deberán estar protegidas en su altura de hasta 2m. sobre rasante.

Artículo 81. Redacción modificada.

Art. 81. Condiciones Estéticas y Formales.

Todas las edificaciones realizadas en el ámbito del presente Plan General deberán dar un tratamiento a las medianeras vistas, sean permanentes o temporales, como sí de una fachada se tratase. No permitiéndose en aquellas paredes que no sean de ladrillo caravista o piedra, partes sin revestir y/o pintar. Prohibiéndose expresamente dejar sin tratamiento la planta baja.

La altura máxima de cumbrera en las cubiertas, para cualquier ordenanza, será de 3 metros sobre la altura máxima de cornisa.

Para cubiertas inclinadas en uso residencial, la pendiente máxima de los faldones será del 60%, que definirá la envolvente máxima de conformación de los paños de cubierta.

En edificación residencial, salvo Casco Histórico, se permite la cubierta plana.

Los casetones de cubierta en las ordenanzas de Casco Histórico y Manzana Cerrada tendrán limitada su altura a 1,5 metros por encima de la línea de cumbrera.

Las bajantes estarán protegidas en una altura de 2 metros sobre rasante.

En las áreas de la ordenanza del Casco Histórico se cumplirán los siguientes parámetros:

- Se utilizarán elementos compositivos tradicionales, prohibiéndose los huecos de proporciones horizontales.
- Se unificará la altura de cornisa para cada parcela.
- La composición general de huecos de fachada será homogénea entre las diferentes plantas.
- Las fachadas exteriores dispondrán en su remate superior de formación de cornisa o alero tradicional.
- El tratamiento de fachada se realizará mediante piedra caliza blanca, ladrillo caravista de tejar y revocos con morteros en colores ocres y terrosos. No se podrán utilizar los ladrillos vidriados.
- Las cubiertas serán inclinadas, quedando prohibidas las cubiertas planas.
- La cubrición de las cubiertas se realizará con teja cerámica curva.
- Los canalones y bajantes de pluviales serán de cobre o de chapa en color marrón oscuro.
- Las carpinterías exteriores serán de madera, material de similar aspecto o en color marrón oscuro.

A.5.1.c. Modificaciones del volumen edificable. Modificaciones de espacios libres públicos y equipamientos

Como consecuencia de las modificaciones, se produce en algunos ámbitos un incremento del aprovechamiento y del volumen edificable, y en otros una significativa reducción del mismo, además de cambios en las superficies globales de los espacios libres públicos y los equipamientos públicos.

Numéricamente, se genera un incremento de edificabilidad lucrativa de 485,44 m² por cambio de calificación de parcela de ELP a CH; y de 686,18 m² por cambios de VH a EMC. Al mismo tiempo, se produce una disminución de 2.323,38 m² por cambio de EMC a ED; y de 4.644,08 m² por cambios de RB a ELP y viario. Resultando una reducción neta de edificabilidad lucrativa de 5.917,02 m².

MODIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD ACTUAL m ²	EDIFICABILIDAD FINAL m ²	INCREMENTO EDIFICABILIDAD m ²
1	2.323,38	0,00	-2.323,38
2	0,00	485,44	485,44
3	372,80	573,54	200,74
6	676,47	1.040,72	364,25
8	10.644,08	6.000,00	-4.644,08
		TOTAL	-5.917,02

Los incrementos de aprovechamiento en las parcelas que los experimentan están sujetos a todas las obligaciones legales y reglamentarias; al respecto es necesario tener en cuenta que en el suelo urbano consolidado sobre el que una revisión o modificación del planeamiento incrementa el aprovechamiento, corresponde a sus propietarios la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento.

Asimismo la inicial disminución de equipamiento que se produce, de 327,60 m², por demolición de una edificación calificada como ED (equipamientos y dotaciones público), se compensa con la recalificación de un ámbito de 929,25 m² actualmente bajo ordenanza EMC que pasa a ED, suponiendo un incremento neto

de equipamientos de 601,74 m². Por último, se materializa un aumento de espacios libres públicos en la misma cantidad que el equipamiento suprimido por recalificación de las parcelas de ED en ELAV (327,60 m²), y en 1.540,12 m² por cambio de calificación de terrenos calificados actualmente como RB que pasan a ELAV. Como resultado, el aumento neto de ELAV es de 1.867,73 m².

MODIFICACIÓN	ED ACTUAL m ²	ED FINAL m ²	INCREMENTO ED m ²	ELAV ACTUAL m ²	ELAV FINAL m ²	INCREMENTO ELAV m ²
1	327,61	929,35	601,74	1.780,88	2.108,49	327,61
8				0,00	1.540,12	1.540,12
		TOTAL	601,74			1.867,73

En cumplimiento del artículo 172 del RUCyL, la supresión de la superficie de equipamientos por demolición de una edificación así calificada debe sustituirse por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente funcionalidad. Por ello, como se ha visto anteriormente, esta Modificación aborda al mismo tiempo la recalificación adicional de una parcela de titularidad municipal, de 929,35 m², actualmente calificada como EMC, a la ordenanza de “Equipamientos y Dotaciones Público” (ED). Con ello se justifica la observancia del mencionado artículo del texto reglamentario vigente al mismo tiempo que se amplía el total de la superficie de equipamiento del municipio, redundando al mismo tiempo en el interés general que justifica la modificación.

Por otra parte, el artículo 173 del PGOU prescribe que para las modificaciones de planeamiento que aumenten el volumen edificable (en 500 m² o más con destino privado) o el número de viviendas previsto (en 5 o más) se obliga a un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante, en las siguientes cantidades, aplicándose el más restrictivo de los siguiente módulos:

1º Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

2º Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

Como se ha verificado más arriba, el resultado neto de los cambios de edificabilidad supone una reducción global de la misma en casi 6.000 m². Asimismo, el incremento neto de espacios libres públicos es cercano a los 2.000 m². Por ello, no resulta preciso efectuar operaciones específicas de incremento de reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas.

Por otra parte, también en relación con el cumplimiento del artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en tanto supone cambios localizados del uso del suelo en los ámbitos afectados, en el expediente de esta Modificación debe hacerse constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas.

A.5.1.d. Documentos del PGOU que se modifican

La modificación afecta tanto a la documentación escrita del vigente PGOU (condiciones de la ordenanza EMC) como a la gráfica, implicando modificaciones en los siguientes documentos gráficos integrantes del instrumento de planificación general:

- Planos de Ordenación
 - Ordenación Detallada. O.2.04
 - Ordenación Detallada. O.2.05
 - Ordenación Detallada. O.2.09
 - Ordenación Detallada. O.2.10
 - Ordenación Detallada. O.2.12
 - Ordenación Detallada. O.2.13
 - Ámbitos de Gestión y Actuaciones Públicas. O.3.01
 - Ámbitos de Gestión y Actuaciones Públicas. O.3.02
 - Ámbitos de Gestión y Actuaciones Públicas. O.3.03

- Ámbitos de Gestión y Actuaciones Públicas. O.3.04

Este documento de modificación incorpora copias de los referidos planos, tanto de su situación inicial (vigente) como modificada.

A.5.2. Zonificación acústica

De acuerdo al artículo 7 de la Ley 5/2009, de 4 de julio del Ruido de Castilla y León, los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico incluirán una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural. La modificación propuesta, que se limita a realizar ajustes de ordenación detallada dentro del suelo urbano consolidado, no supone alteración o modificación alguna de los niveles de ruido esperables ni incremento de la contaminación acústica que requieran medidas específicas o la necesidad de establecer zonas de servidumbre acústica.

De acuerdo a los usos previstos en todos los ámbitos afectados por esta Modificación, y los predominantes en sus entornos, fundamentalmente residenciales, se considera adecuado el mantenimiento de los mismos como Área Acústica de "Tipo 2. Área levemente ruidosa", definida como sectores del territorio que requieren de una protección alta contra el ruido.

A.6. Alcance e influencia de la modificación

Las alteraciones propuestas dentro de esta Modificación del PGOU inciden exclusivamente en cambios de calificación urbanística y de alineaciones, así como en un único artículo de la normativa urbanística, puntuales, de carácter menor, con objeto de reflejar situaciones preexistentes, de regular pequeños cambios o de clarificar prescripciones normativas que eviten situaciones problemáticas futuras.

Esta Modificación, en resumen, supone alteraciones de carácter menor y sin influencia sobre el modelo urbano, determinaciones que tienen la condición de ordenación detallada. La modificación propuesta no suprime, altera o modifica ninguna determinación de ordenación general.

Se produce como consecuencia de la modificación, y con carácter global, una reducción del volumen edificable y un aumento de la superficie de dotaciones públicas (tanto equipamiento como espacio libre público) con respecto a la situación actual vigente. No obstante, estas alteraciones no suponen transformaciones de calado desde el punto de vista urbanístico, ambiental, funcional o económico que requieran especial consideración o que distorsionen el sistema urbano de Portillo o el modelo de ordenación propuesto por el Plan General.

En todo caso, a efectos de valorar los efectos medioambientales, esta Modificación se ha sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, cuyo Informe Ambiental Estratégico, formulado por ORDEN MAV/105/2026 de 11 de febrero, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, determina que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente.

A.7. Resumen Ejecutivo

La presente Modificación del PGOU de Portillo para ocho ámbitos del suelo urbano consolidado y el artículo 81 de la Normativa Urbanística acota el alcance de sus determinaciones a los terrenos de las parcelas señaladas en el documento y los planos de ordenación, destinados por el planeamiento general vigente a usos residenciales y dotacionales, modificando las condiciones vigentes para corregir disfunciones y agravios comparativos preexistentes antes de la aprobación del Plan, recoger algunos cambios acaecidos en ámbitos de espacios libres públicos y equipamiento y una futura cesión al ayuntamiento de terrenos de titularidad privada, y mejorar las alineaciones de ciertos ámbitos puntuales con el fin de evitar problemas futuros. Desde el punto de vista urbanístico, la Modificación, que incide exclusivamente sobre determinaciones de ordenación detallada, supone un cambio en la posición de un suelo calificado como "Equipamiento y Dotaciones Públicas" (cambio de ubicación por eliminación de la edificación así calificada) que conlleva asimismo el aumento de la superficie del mismo, un incremento de suelos calificados como "Espacios libres públicos, parques y jardines", dos cambios de alineaciones para adaptar un área puntual a la alineación ya existente en su entorno, y suprimir un callejón residual, y una serie de cambios de calificación, bien para corregir situaciones erróneas existentes, o para compensar cesiones de suelo consecuencia de realineaciones. Por último, se da una redacción ampliada al artículo 81 de la Normativa, que regula aspectos sobre la estética y composición de las edificaciones. La Modificación ofrece finalmente un saldo positivo en términos de dotaciones públicas, incrementando los 327,60 m² de equipamiento que se suprimen hasta 929,35 (reubicados), e incrementándose en total en 1.867,73 m² los terrenos destinados a espacios libres públicos. La reducción de la edificabilidad que conllevan las modificaciones es de 5.917,02 m². El incremento de edificabilidad teórica derivada de los cambios de calificación que tienen la naturaleza de corrección de errores y asunción de situaciones ya existentes antes de la aprobación del PGOU, no pueden considerarse aumento del volumen edificable.

La aprobación inicial de esta Modificación implica la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas en los términos establecidos en el artículo 156 del RUCyL. La suspensión de licencias afectará exclusivamente a los terrenos directamente implicados en la Modificación, esto es, aquellas parcelas afectadas directamente por la modificación, que están calificadas actualmente como "Espacios Libres Públicos, Parques y Jardines", "Equipamientos y Dotaciones Público", "Espacios Libres Privados", "Residencial Vivienda en Hilera". Estas parcelas afectadas se reflejan en un plano conjunto de la modificación. La suspensión de licencias no afecta al resto de terrenos del municipio, que no ven alteradas en modo alguno sus condiciones urbanísticas actualmente vigentes.

A.8. Anexos

Se adjuntan como anexos copia del Acta de la Junta General Extraordinaria de la comunidad de propietarios “Grupo Carramonte” celebrada el 23 de junio de 2025, en la que se acuerda instar al ayuntamiento la modificación del PGOU en el ámbito del Grupo Carramonte, el Documento Ambiental Estratégico, elaborado por la empresa MAI Ambinor, y el Informe Ambiental Estratégico formulado por ORDEN MAV/105/2026, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

B. PLANOS

- **Plano de localización general de los ámbitos de modificación**
- **Planos de estado actual (PGOU Portillo 2005)**
 - Ordenación Detallada. O.2.04. Situación Actual
 - Ordenación Detallada. O.2.05. Situación Actual
 - Ordenación Detallada. O.2.09. Situación Actual
 - Ordenación Detallada. O.2.10. Situación Actual
 - Ordenación Detallada. O.2.13. Situación Actual
 - Ámbitos de Gestión y Actuaciones Públicas. O.3.01. Situación Actual
 - Ámbitos de Gestión y Actuaciones Públicas. O.3.02. Situación Actual
 - Ámbitos de Gestión y Actuaciones Públicas. O.3.03. Situación Actual
 - Ámbitos de Gestión y Actuaciones Públicas. O.3.04. Situación Actual
- **Planos de estado modificado**
 - Ordenación Detallada. O.2.04. Situación Modificada
 - Ordenación Detallada. O.2.05. Situación Modificada
 - Ordenación Detallada. O.2.09. Situación Modificada
 - Ordenación Detallada. O.2.10. Situación Modificada
 - Ordenación Detallada. O.2.13. Situación Modificada
 - Ámbitos de Gestión y Actuaciones Públicas. O.3.01. Situación Modificada
 - Ámbitos de Gestión y Actuaciones Públicas. O.3.02. Situación Modificada
 - Ámbitos de Gestión y Actuaciones Públicas. O.3.03. Situación Modificada
 - Ámbitos de Gestión y Actuaciones Públicas. O.3.04. Situación Modificada

EQUIPO REDACTOR

Este Documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Portillo en ocho ámbitos del suelo urbano consolidado y el artículo 81 de la Normativa Urbanística ha sido redactado, por encargo del Ayuntamiento de Portillo, por el equipo de la empresa **PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.P.**, bajo la dirección de Gregorio Vázquez Justel, arquitecto urbanista, con DNI 9.294.433 H, colegiado por el COACyLe nº 951 y domicilio profesional y a efectos de contacto en Paseo de Isabel la Católica, nº 7, entreplanta izquierda, 47001 Valladolid (Teléfono y Fax 983 338 340).

Valladolid, febrero de 2026

Por el equipo redactor

Gregorio Vázquez Justel
Dirección del equipo redactor (PLANZ SLP)