

AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

MODIFICACIÓN Nº 12. NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

CARMEN ANDRÉS + LLANOS MASIÁ

NOVIEMBRE 2015



AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

MODIFICACIÓN Nº 12. NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

TOMO I. MEMORIA

CARMEN ANDRÉS + LLANOS MASIÁ

MODIFICACIÓN Nº 12.
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VILLALOBÓN

1. ANTECEDENTES 1

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN 2

3. TRAMITACIÓN 3

3.1 INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO 3
3.2 INFORMES SECTORIALES 3
3.3 TRÁMITE AMBIENTAL 4
3.4 MODIFICACIONES INTRODUCIDAS AL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE 4

4. MEMORIA INFORMATIVA 6

4.1 LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN 6
4.2 PLANEAMIENTO VIGENTE 7
4.3 ESTADO ACTUAL 12
4.4 METODOLOGÍA 14

5. MEMORIA VINCULANTE 15

5.1 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO 15
5.2 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES 17
5.3 ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO 18
5.4 IDENTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS 20
5.5 MODIFICACIONES PROPUESTAS 21
5.5.1 Ajuste del ámbito del sector 21
5.5.2 Ficha de desarrollo del sector 23
5.5.3 Definición de la Ordenación detallada del sector 26

6. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR 27

6.1 JUSTIFICACIÓN 27
6.2 MEMORIA DE INFORMACIÓN 27
6.2.1 Caracterización del Sector. Estado Actual 27
6.2.2 Determinaciones de ordenación general de las normas urbanísticas municipales 33
6.3 MEMORIA VINCULANTE 33
6.3.1 Análisis y justificación de alternativas. 33
6.3.2 Descripción de la ordenación detallada 34
6.3.2.1 Red viaria 37
6.3.2.2 Calificación urbanística 37
6.3.2.3 Equipamientos y espacios libres de uso público 40
6.3.2.4 Edificabilidad máxima 42
6.3.2.5 Número máximo y mínimo de viviendas 43
6.3.2.6 Índice de integración social 43
6.3.2.7 Reservas de suelo para el sistema local de dotaciones públicas 44
6.3.2.8 Determinación del aprovechamiento medio 46

6.3.2.9 Cesión de aprovechamiento al ayuntamiento 50
6.3.2.10 Resumen de edificabilidades, aprovechamientos y viviendas por manzana 52
6.3.2.11 Infraestructuras del sector y Conexiones con los sistemas generales externos 53
6.3.2.12 Inexistencia de usos en situación de fuera de ordenación 62
6.3.2.13 Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos 62
6.3.2.14 Zonas de Ordenanza 62
6.3.2.15 Condiciones de edificación de las manzanas 69
6.3.3 Medidas correctoras y protectoras 81
6.3.3.1 Protección de la calidad del aire 81
6.3.3.2 Protección y conservación del suelo 82
6.3.3.3 Producción y gestión de residuos 82
6.3.3.4 Protección de recursos hídricos 83
6.3.3.5 Protección de la vegetación 84
6.3.3.6 Protección del paisaje 84
6.3.3.7 Gestión sostenible de recursos 84
6.3.4 Seguimiento ambiental 85
6.3.5 Zonificación acústica 85

7. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 103.B).1º Y 3º DEL RUCYL 87

8. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 89

8.1 ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL EN EL DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN 89
8.2 ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL PRODUCIDO POR LA ACTUACIÓN 89
8.3 IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL 91
8.3.1 Liquidación del Presupuesto municipal 91
8.3.2 Estimación de gastos e ingresos corrientes tras la recepción de la urbanización 92
8.3.3 Repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la Hacienda Pública Municipal 92
8.4 SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS 93

9. RESUMEN EJECUTIVO 94

9.1 CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO 94
9.2 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS 94

RELACIÓN DE TITULARES DE LAS PARCELAS INCLUIDAS EN EL SECTOR EN LOS ÚLTIMOS CINCO AÑOS 95

1. ANTECEDENTES

Las Normas Urbanísticas Municipales vigentes de Villalobón cuentan con aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia de 28 de noviembre de 2002.

El Ayuntamiento tramitó una modificación que afecta, entre otros, al sector S-3 aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia de 20 de junio de 2005. Esta modificación se redacta a partir de la entrada en vigor del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, de fecha 29 de enero de 2004, para el desarrollo y aplicación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. La modificación se tramitó teniendo en consideración la dinámica inmobiliaria que se estaba desarrollando en el Municipio, las demandas de sus habitantes, y la necesidad de contemplar los estándares que establecía el Reglamento de Urbanismo que se acababa de aprobar. El objeto fue la adaptación al Reglamento de Urbanismo de las determinaciones de ordenación general de los sectores de suelo urbanizable S-1, S-3, S-4 y S-5 y de las áreas de suelo urbanizable no delimitado.

En desarrollo de las determinaciones de las NUM, Modificación nº2, se tramitó el Plan Parcial del sector S-3, que fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia de 3 de noviembre de 2005.

El Plan Parcial contempló para su ejecución la delimitación de dos unidades de actuación: UA-1 y UA-2. Se constituyó la Junta de Compensación de la unidad UA-1, y en desarrollo de las determinaciones del planeamiento aprobado, la Junta elaboró los siguientes documentos:

- Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación UA-1 del sector S-3, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Villalobón en sesión de Pleno de 12 de julio de 2007.
- Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación UA-1 del sector S-3, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Villalobón en sesión de Pleno 12 de julio de 2007.

El Proyecto de Actuación contiene las determinaciones completas sobre reparcelación de los terrenos incluidos en el ámbito de la unidad de actuación UA-1 con la descripción y adjudicación de las parcelas resultantes, fijándose las parcelas de cesión al Ayuntamiento afectas a dotaciones públicas de carácter local y general.

La urbanización de la unidad de actuación UA-1 ha sido ejecutada y recibida por parte del Ayuntamiento de Villalobón, firmando el Acta de recepción de la entrega por parte de la Junta de Compensación con fecha 22 de agosto de 2009.

Paralelamente a este proceso se presenta, por parte de D. Roberto León Herrero y D. Isaac Javier Carrancio Sierra, ***Recurso contencioso-administrativo*** contra el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial, recurso que pretende la anulación del acuerdo.

El recurso se fundamenta en las contradicciones que se producen en la interpretación de los usos permitidos en el sector S-3, y la supuesta desigualdad de las dos unidades de actuación delimitadas (UA-1 y UA-2), entendiendo que su delimitación no está justificada y que contraviene las determinaciones establecidas en el artículo 108 del Reglamento de Urbanismo.

La **Sentencia 2357/2009** de 26 de octubre del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León estima el recurso interpuesto y declara nulo de pleno derecho el acuerdo de 3 de noviembre de 2005 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector S-3 del municipio de Villalobón.

El Ayuntamiento de Villalobón solicita informe de asesoramiento a la Dirección General de Urbanismo y Política Territorial sobre las actuaciones a seguir; esta Dirección General en Informe, de fecha 31 de mayo de 2010, se pronuncia al respecto considerando como opción idónea la promoción de oficio por parte de la Corporación municipal de un expediente de modificación o revisión de las Normas Urbanísticas Municipales que aborden la resolución de los problemas que motivan la Sentencia.

Con posterioridad el Ayuntamiento de Villalobón tramita la Modificación nº 9 de las NUM cuyo objeto es resolver la situación provocada por el fallo de la Sentencia 2357/2009 de 26 de octubre del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, que incide en el ámbito del sector de suelo urbanizable identificado como sector S-3, al declarar nulo de pleno derecho el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector S-3.

Esta modificación fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia el 31 de julio de 2012. Posteriormente dicho acuerdo fue declarado nulo por **Sentencia 1383/2014** de 30 de junio del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la **Modificación nº 12 de las Normas Urbanísticas Municipales** es resolver la situación provocada por el fallo de la **Sentencia 1383/2014** de 30 de junio del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, que declara nulo de pleno derecho el acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación nº 9 de las NUM porque *debió ser objeto del trámite ambiental a que se refieren los artículos 52 bis de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 157 de su Reglamento, lo que no se ha observado, sin que dicha omisión pueda entenderse suplida por la Resolución de 29 de febrero de 2012.*

La Modificación nº 12 de las Normas Urbanísticas Municipales se redacta con objeto de resolver la situación generada por la anulación del Plan Parcial que fijaba la ordenación detallada del sector, habiéndose ejecutado al amparo de este

instrumento de planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a una parte mayoritaria del mismo, creándose una situación urbanística singular que el Ayuntamiento de Villalobón pretende resolver a través de los mecanismos establecidos en la legislación vigente.

3. TRAMITACIÓN

3.1 INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO

El documento de **Modificación nº 12 de las Normas Urbanísticas Municipales** fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en sesión de Pleno de 26 de marzo de 2015. Ha sido sometido al trámite de información pública por un periodo de dos meses, habiendo sido publicado el anuncio en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 14 de abril de 2015 y página web.

Durante el trámite de información pública no se han presentado alegaciones.

3.2 INFORMES SECTORIALES

El Ayuntamiento de Villalobón ha recibido los siguientes informes durante la tramitación del documento:

- Delegación del Gobierno en Castilla y León. Área de Industria y Energía.
- Servicio Territorial de Fomento de Palencia. Sección de Conservación y Explotación de Carreteras.
- Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental.
- Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Agencia de Protección Civil.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente de Palencia.
- Consejería de Agricultura y Ganadería
- Confederación Hidrográfica del Duero.
- Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia. Servicio Territorial de Fomento.

De los informes emitidos, imponen condiciones los siguientes:

La *Confederación Hidrográfica del Duero* informa favorablemente la Modificación estableciendo condiciones; las referidas a determinaciones objeto del documento de Modificación son las siguientes:

- Podría ser viable el desarrollo del Sector 3, siempre y cuando se recojan en su ficha urbanística medidas adicionales para disminuir la vulnerabilidad de las edificaciones en caso de inundación, como pueden ser:
    - Evitar la ejecución de sótanos o garajes subterráneos.
    - Situar la cota de la planta baja a una altura superior en 0,50 m a la de la cota alcanzada por la avenida de 100 años de periodo de retorno.

- El planeamiento deberá respetar la expropiación de 11 m en toda la longitud colindante con el Canal de Palencia, por su margen izquierda, medidos desde el borde exterior del canal.

La *Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia* realiza una serie de observaciones que se concretan principalmente en adecuación de algunas determinaciones de la memoria, corrección de errores materiales, y la necesidad de incluir una zonificación acústica del territorio de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 5/2009 de Ruido de Castilla y León.

3.3 TRÁMITE AMBIENTAL

El documento de Modificación nº 12 de Normas Urbanísticas Municipales ha sido sometido al procedimiento ambiental establecido en la Ley 9/2006 de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, en el artículo 52.bis de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 157 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; la tramitación realizada está detallada en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

3.4 MODIFICACIONES INTRODUCIDAS AL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE

Para dar cumplimiento a las condiciones establecidas en los informes sectoriales emitidos por la Confederación Hidrográfica del Duero y por la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia, se han introducido en el documento de Modificación los siguientes ajustes y modificaciones:

Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero:

- Se suprime la posibilidad de ejecutar sótanos o garajes subterráneos en las edificaciones incluidas en las zonas afectadas por las avenidas de 10, 100 y 500 años de periodo de retorno, delimitadas en el plano que se adjunta al informe.
- En todas las fichas de las zonas de ordenanza se establece la limitación a la planta baja.
- El ámbito del sector no incluye la parcela catastral 9016 del polígono 506, Canal de Riego II Villalobón.

Informe de la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia:

- Se corrigen las referencias relativas a los antecedentes y tramitación en la memoria vinculante del documento.
- Siempre que se alude al trazado de la vía pecuaria “Colada de Palencia”, se hace referencia a la orden FYM/799/2013 de 12 de septiembre por la que se autoriza el cambio de trazado.
- Se corrige la ficha de ordenación en lo relativo a las diferencias en la superficie de sistemas generales incluidos en el sector.

- Se corrigen errores en la tabla de coeficientes de ponderación y en la tabla de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento.
- Se incluye en las zonas de ordenanza que no lo contemplaban la prohibición de uso residencial en sótano y semisótano.
- Se incluye una zonificación acústica del territorio de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 5/2009 de Ruido de Castilla y León.
- Se incorporan como ANEJOS: Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación UA-1 (12-julio-2007) y el Acta de recepción de la urbanización por el Ayuntamiento (22-agosto-2009).

Las modificaciones y ajustes realizados no modifican en modo alguno la ordenación del sector ni el modelo urbanístico elegido, no produciéndose por tanto alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

4. MEMORIA INFORMATIVA

4.1 LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

La presente modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Villalobón se redacta con arreglo a las determinaciones establecidas en los siguientes textos legales:

Legislación básica:

- Texto refundido de la Ley del suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
- Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

Legislación exclusiva y de desarrollo de la Comunidad Autónoma:

- Ley de Urbanismo de Castilla y León
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
- 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.

El artículo 58 de la Ley de Urbanismo, relativo a las modificaciones de los instrumentos de planeamiento, establece:

1.- Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.

2.- Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.

3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:

……

b) En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para cumplir deberes urbanísticos, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a), no siendo preceptivo lo dispuesto en los artículos 52 (apartados 4 y 5), 52 bis y 53.

……

Teniendo en cuenta que uno de los objetivos de la modificación es el establecimiento de la ordenación detallada del sector desde el documento de planeamiento general, se considera de aplicación el artículo 55.2.b) de la Ley que establece la necesidad de

que la Aprobación definitiva se produzca por parte del organismo de la Comunidad Autónoma competente para municipios de menos de 20.000 habitantes. En aplicación de los artículos 58 de la Ley de Urbanismo y 169 del Reglamento de Urbanismo, la aprobación de la modificación corresponde al Ayuntamiento en los trámites de aprobación inicial y provisional, y al órgano competente de la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva.

El documento de modificación debe contener al menos una Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen los cambios, que haga referencia a los siguientes aspectos:

- La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
- La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
- El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

4.2 PLANEAMIENTO VIGENTE

El municipio de Villalobón cuenta como instrumento de planeamiento general con **Normas Urbanísticas Municipales**, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia, en fecha 28 de noviembre de 2002.

El documento clasifica el suelo como suelo urbano, suelo urbanizable (delimitado y no delimitado) y suelo rústico con distintas categorías de protección. Establece un modelo de crecimiento definido a partir de la calificación global y la asignación de sistemas generales así como la definición de elementos estructurantes.

Durante el tiempo transcurrido desde la entrada en vigor del documento de NUM se han tramitado siete expedientes de Modificación, aprobados definitivamente, que son los siguientes:

- Modificación Nº 1 relativa al sector 2 de SUZ, con aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia de 28 de abril de 2005.
- Modificación Nº 2 relativa a los sectores 1, 3, 4 y 5 de SUZ, con aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 20 de junio de 2005.
- Modificación Nº 3 relativa al ámbito del UZPI-1 (Polígono Industrial San Blas), con aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 10 de noviembre de 2006.
- Modificación Nº 4 relativa a normativa y articulado, con aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia de 10 de diciembre de 2008.

- Modificación Nº 6 relativa al suelo rústico de especial protección agropecuaria, con aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 12 de mayo de 2009.
- Modificación Nº 7 relativa a los sectores 4 y 5 de SUZ, con aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 3 de junio de 2008.
- Modificación Nº 8 relativa al sistema general adscrito al sector 2 de SUZ, con aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 5 de febrero de 2009.
- Modificación Nº 9 relativa al sector 3 de SUZ, con aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de julio de 2012, anulada por Sentencia 1383/2014 de 30 de junio del TSJ de Castilla y León.
- Modificación Nº 10 relativa a cambios en la normativa de las NUM, que afectan a la ordenanza de Casco tradicional y ordenanza Industrial, con aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 12 de diciembre de 2012.
- Modificación Nº 11 relativa a cambios en la normativa de las NUM, que afectan a la ordenanza de Casco tradicional y Terminación de Casco, con aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 26 de marzo de 2014.

Así mismo hay un expediente de modificación de las NUM en suelo urbano no consolidado que aún no cuenta con aprobación definitiva:

- Modificación Nº 5 relativa a parámetros urbanísticos de la UA 2 del sector 2 de SU-NC (en tramitación).

La regulación del ámbito afectado por la modificación está contenida en el documento de Modificación Nº2 de las NUM, de fecha 28 de noviembre de 2002, Modificación nº 2 de los sectores S-1, S-3, S-4 y S-5 de suelo urbanizable delimitado, de 20 de junio de 2005 y Modificación Nº 4 relativa a normativa y articulado, de 10 de diciembre de 2008.

Determinaciones específicas de las NUM para el ámbito de la Modificación en el planeamiento vigente

El ámbito de la presente modificación está clasificado como suelo urbanizable, remitiendo su ordenación detallada a un instrumento de planeamiento de desarrollo.

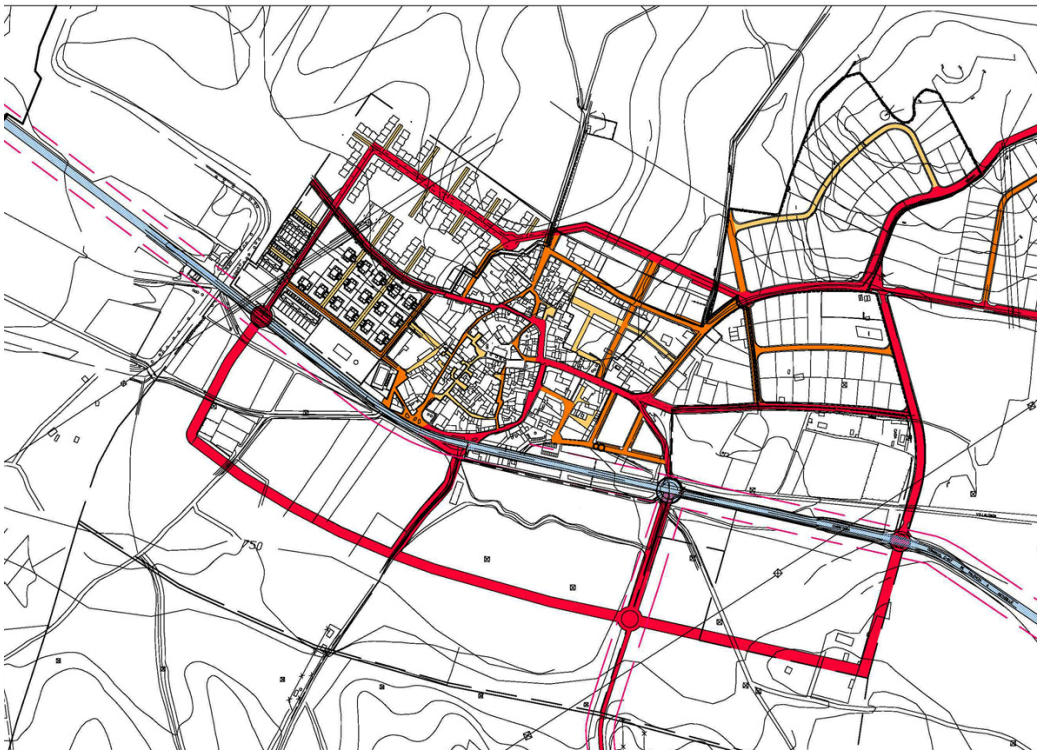
PLANOS

Las NUM establecen determinaciones gráficas referentes al sector en los siguientes planos:

- Plano nº1. *Clasificación del suelo y Estructura general*. Delimita gráficamente el sector.



- Plano nº2. *Red viaria. Estructura general*. El sector está afectado por el trazado de un viario previsto de la red viaria de primer orden. Este viario, que divide en dos al sector, se prolonga paralelo a la Carretera comarcal P-405 uniendo todos los sectores de suelo urbanizable previstos en la margen este de esta carretera local.



- Plano nº3. *Desarrollo del suelo urbano y urbanizable*. Delimita gráficamente el sector con mayor precisión y establece determinaciones gráficas vinculantes para su desarrollo, en concreto:
  - Trazado del viario de primer orden paralelo a la P-405.
  - Localización de Sistema General de Equipamiento en su borde noreste.
  -



MEMORIA VINCULANTE

En la Memoria Vinculante se recoge la justificación de la delimitación de los Sectores de suelo urbanizable S-3 y S-4, que completan y refuerzan el crecimiento del núcleo hacia el Este, conformando con el Sector S-2 la fachada de la nueva ciudad, hacia el nuevo trazado de la carretera CN-611.

NORMATIVA

La Normativa Urbanística de las NUM establece *determinaciones con carácter general* para el desarrollo del suelo urbanizable, recogidas en el Capítulo 10, artículos del 131 al 137. Y *determinaciones específicas* para el desarrollo del sector S-3 establecidas en la FICHA siguiente, que remite su ordenación detallada a la redacción de una figura de planeamiento de desarrollo.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SECTOR 3

DETERMINACIONES DEL PLAN

USO PREDOMINANTE	Residencial Con carácter excepcional se permite la permanencia de los usos industriales existentes en el momento que se redactan estas Normas Urbanísticas Municipales
USO PROHIBIDO	Industrial
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	168.700 m^2
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	11.550 m^2 SG Equipamiento
SUPERFICIE (excluidos SG)	157.150 m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO	0,35 m^2 / m^2
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	30 viviendas /Ha

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial y Proyecto de Actuación
INICIATIVA PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO	Pública
PROGRAMACIÓN	1er Cuatrienio

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

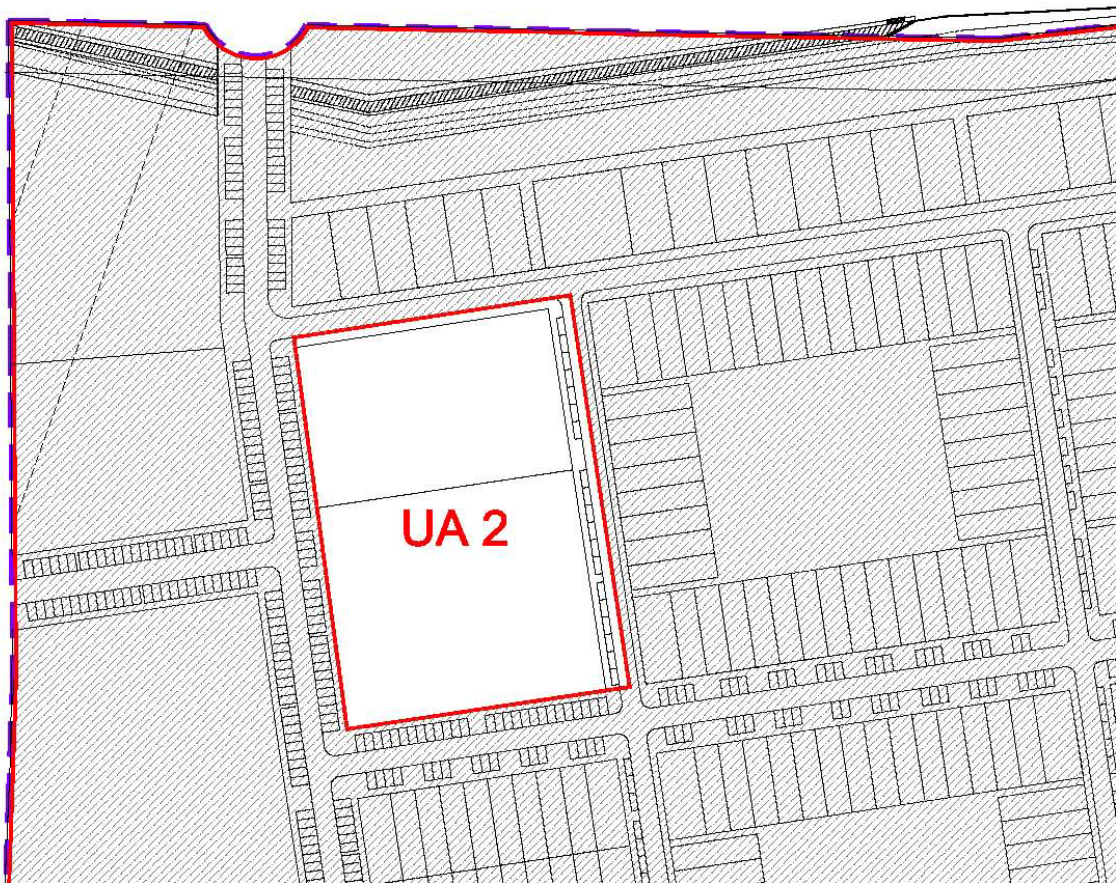
TIPOLOGÍA	• Vivienda unifamiliar • Vivienda colectiva con tres plantas (B+2+ático ó bajo cubierta) • Nave industrial *
* La tipología de nave industrial se localizará exclusivamente en el ámbito delimitado con las instalaciones industriales existentes.	

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

- La ordenación del sector deberá contemplar la calificación industrial del ámbito que ocupan en la actualidad las instalaciones industriales, garantizando el correcto funcionamiento del sector sin que se produzcan interferencias entre ambos usos.
- La ordenación del sector deberá contener el viario que se fija en los planos de forma vinculante.
- Las dotaciones correspondientes a los sistemas locales de espacios libres públicos se deberán localizar entre el trazado de la carretera comarcal y el Arroyo de Villalobón, de acuerdo con los planos.
- En el plano nº 3 se establece la localización preferente del sistema general de equipamiento, que no obstante podrá ser variada si en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial se demuestra la idoneidad de la nueva localización, debiendo tener en todo caso una superficie total de 11.550 m^2 y estar ligado con el viario estructurante que relaciona los sectores 2, 3, 4 y 5 de suelo urbanizable delimitado.

4.3 ESTADO ACTUAL

El ámbito del sector se encuentra prácticamente urbanizado en su totalidad, de acuerdo con la ordenación detallada que define el *Plan Parcial del sector S-3* aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia de 3 de noviembre de 2005 y posteriormente declarado nulo de pleno derecho por el fallo de la Sentencia 02357/2009 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León. Únicamente queda por completar la urbanización en un 5,41% de la superficie del sector, que corresponde al ámbito de la unidad de actuación UA-2, que contemplaba el citado Plan Parcial.



Delimitación de la Unidad de Actuación UA-2. Plan Parcial S-3

Señalar al respecto que la unidad de actuación UA-2 no tenía prácticamente cargas de urbanización, contemplando únicamente una pequeña acera con frente a la actual C/ Cantarranas y completar el frente de la C/ Las Flores en la manzana donde se ubican las edificaciones existentes con tipología de naves.

La **urbanización existente** se ha ejecutado de acuerdo con las características técnicas del *Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación UA-1*, aprobado definitivamente el 12 de julio de 2007, habiendo sido recibida la urbanización por parte del Ayuntamiento de Villalobón, según *Acta de recepción de la entrega por parte de la Junta de Compensación* de fecha 22 de agosto de 2009. A día de hoy se encuentra en perfecto estado.

En los últimos años se han edificado los terrenos destinados a Sistema General de Equipamientos, cedidos al Ayuntamiento por la junta de compensación de la UA-1, donde se han localizado un Colegio público y una Guardería, hoy en funcionamiento.

Dentro del ámbito existen otras edificaciones con tipología de nave, que se encuentran en buen estado de conservación.



Estado Actual de la urbanización del Sector S-3







4.4 METODOLOGÍA

La Metodología para la redacción de este documento se estructura a partir de dos procesos diferenciados, en primer lugar se aborda la ***modificación del documento de planeamiento urbanístico municipal*** vigente NUM en lo referente al ámbito de suelo urbanizable sectorizado S-3, y en segundo lugar y en virtud del artículo 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, *Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable* se incorpora la ***ordenación detallada del Sector S-3***, ordenación que no estaba contenida en las Normas Urbanísticas vigentes.

La elaboración del documento deberá coincidir en el tiempo con el desarrollo de la tramitación ambiental, en su caso. De esta forma el equipo además de dar cumplimiento a la normativa ambiental, aprovechará los trabajos derivados del proceso para la elaboración de un conjunto de medidas y determinaciones específicamente ambientales a incorporar en el Plan si fuera necesario.

Concretamente se tramita paralelamente a este documento el *Documento Ambiental* de la *Modificación nº 12 de las Normas Urbanísticas Municipales de Villalobón con ordenación detallada del sector S-3* que recoge la siguiente documentación:

- La definición, características y ubicación del proyecto.
- Las principales alternativas estudiadas.
- Un análisis de impactos potenciales en el medio ambiente.
- Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.
- La forma de realizar el seguimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.

La primera parte de esta memoria se estructura de la siguiente manera:

- Antecedentes
- Objeto de la Modificación
- Memoria y ficha de Información
- Memoria Vinculante y ficha de ordenación

La segunda parte se estructura de la siguiente manera:

- Objeto y justificación
- Memoria y planos de Información
- Memoria Vinculante y planos de ordenación
- Informe de Sostenibilidad Económica (Art. 130 f) del RuCyL)

5. MEMORIA VINCULANTE

5.1 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

Necesidad de la Modificación

La necesidad de formular la Modificación nº 12 de las NUM de Villalobón está justificada en el cumplimiento de la **Sentencia 1383/2014** de 30 de junio del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, que declara nulo de pleno derecho el acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación nº 9 de las NUM porque *debió ser objeto del trámite ambiental a que se refieren los artículos 52 bis de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 157 de su Reglamento, lo que no se ha observado, sin que dicha omisión pueda entenderse suplida por la Resolución de 29 de febrero de 2012.*

La Modificación nº 9 anulada tenía por objeto resolver la situación urbanística producida por el fallo de la **Sentencia 02357/2009** del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, que declaraba nulo de pleno derecho el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable S-3, dejando sin efecto la ordenación detallada y demás disposiciones que contenía el plan parcial.

El fallo de la Sentencia 02357/2009, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, provoca una situación atípica que confiere al ámbito del sector la condición de suelo urbanizable. En la realidad estos terrenos se encuentran ya urbanizados conforme a los requerimientos técnicos que establecía el Plan Parcial y el correspondiente Proyecto de Urbanización del ámbito de la UE-1, -94,59%- de la superficie del sector, ámbito cuya urbanización está totalmente ejecutada, habiendo sido recibida la urbanización por parte del Ayuntamiento, que ha considerado que las obras realizadas se ajustan a las previsiones del planeamiento y al proyecto técnico, y que son suficientes para servir de forma eficaz a la implantación de los usos previstos en el planeamiento.

La Modificación nº12 que se tramita pretende restablecer las condiciones de legalidad urbanística de los terrenos que se encuentran dentro del ámbito del sector S-3, terrenos que se han urbanizado siguiendo las fases establecidas al efecto en la legislación urbanística vigente, subsanando los aspectos que fundamentan la declaración de nulidad por la Sentencia del TSJ. Para ello la modificación deberá:

- Establecer de forma clara los usos predominantes y compatibles en el sector, suprimiendo la ambigüedad sobre el uso industrial que han dado lugar a distintas interpretaciones, fijando de forma inequívoca el uso industrial como uso compatible.

  Con ello se resuelve la ambigüedad contenida en la ficha actual de las *Normas Urbanísticas Municipales* que contempla este uso de dos formas diferentes:

USO PREDOMINANTE	Residencial Con carácter excepcional se permite la permanencia de los ***usos industriales*** existentes en el momento que se redactan estas Normas Urbanísticas Municipales
USO PROHIBIDO	***Industrial***

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

- La ordenación del sector deberá contemplar la ***calificación industrial del ámbito que ocupan en la actualidad las instalaciones industriales***, garantizando el correcto funcionamiento del sector sin que se produzcan interferencias entre ambos usos.
- ……

Y que a su vez el documento de *Plan Parcial* anulado por la Sentencia mantenía, permitiendo como alternativa su reconversión a uso residencial.

- Contemplar la definición de la gestión del sector desde el cumplimiento riguroso de las determinaciones que al efecto establece la legislación urbanística vigente a partir de la ordenación detallada que se defina. Y en función de esta, se delimitarán unidades de actuación, que permitan justificar el principio de equidistribución entre ellas.

Acreditación del interés público

El interés público de la Modificación se sustenta en la necesidad de establecer condiciones de legalidad sobre los terrenos que engloba el ámbito del sector S-3, para dar solución a la situación derivada de la anulación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial que establecía la ordenación detallada del sector, habiéndose realizado a día de hoy la ejecución total de la urbanización de la Unidad de Actuación UA-1 (94,59% de la superficie total del sector), así como la correspondiente reparcelación que comprende la inscripción registral de las parcelas adjudicadas a cada uno de los propietarios que aportaban terrenos.

Encontrándose, en aplicación de la Sentencia, en una situación de desamparo tanto los propietarios afectados, como el propio Ayuntamiento que ha recibido las obras de urbanización (Acta de recepción de fecha 22 de agosto de 2009) y las parcelas objeto de cesión para sistemas locales y sistema general, habiendo procedido a edificar en este último un colegio y una guardería, dotaciones públicas que a fecha de hoy quedan virtualmente sobre suelo urbanizable.

Al declararse nulo el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial, las calles e infraestructuras ejecutadas que conforman una trama ortogonal definida por el citado plan parcial, y las construcciones realizadas en la parcela de cesión para SG, quedan virtualmente situadas en terrenos en estado supuestamente "natural", cuando en la realidad esos terrenos han perdido su carácter original y constituyen una pieza urbana que se engarza perfectamente a través del viario estructurante de primer orden (*C/ Las Partijas-Avda. Camino Viejo de Valladolid*) tanto con el sector colindante (*S-2* completamente incorporado al proceso urbano) como con el tejido

tradicional. Es pues necesario acometer los trámites **que definan la ordenación detallada del sector**, al haber quedado anulado el Plan Parcial ya ejecutado.

La Modificación nº12 de las Normas Urbanísticas Municipales tiene por objeto dar solución a la situación en la que quedan las obras realizadas en el sector S-3 y los trámites asociados como la inscripción registral de las parcelas resultantes; obras y trámites que se realizaron en cumplimiento de un documento de desarrollo de iniciativa pública, promovido por el Ayuntamiento de Villalobón. Así pues este documento de Modificación establecerá las modificaciones de la ordenación general y las determinaciones de la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable S-3, al amparo de lo dispuesto en el artículo 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, legalizando la situación actual de los terrenos incluidos en su ámbito.

5.2 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

La Modificación nº 12 de las NUM se ajusta a las determinaciones establecidas en el artículo 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y artículo 169 del Reglamento. Sus propuestas no afectan al modelo territorial y urbano definido en el planeamiento vigente, ni suponen alteración alguna de sus elementos y determinaciones estructurantes.

El presente documento de modificación se ajusta además a lo establecido en el artículo 5.2 de la Normativa Urbanística de las NUM, que establece:

> *Se considera Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales toda alteración de sus determinaciones, tanto gráficas como normativas, siempre que no constituyan supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior.*

La presente Modificación contiene:

1. **Ajuste del ámbito del sector**, adaptándose a los elementos geográficos físicos de borde que existen en la realidad producto de trabajar con una escala de aproximación de gran detalle.
2. **Determinaciones de carácter general**, contenidas en la ficha de desarrollo:
   - Regulación de los usos predominante, compatibles y prohibidos
   - Fijación de la edificabilidad máxima
   - Establecimiento del número máximo y mínimo de viviendas
   - Índice de integración social
3. **Determinaciones de ordenación detallada**, que fijan la ordenación detallada del sector, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, estableciéndose desde el propio documento de modificación de planeamiento general las siguientes determinaciones:
   - Calificación urbanística detallada.
   - Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector.

- Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos 1 plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m^2 edificables.
- Reservas de suelo para los espacios libres de uso público del sector, previendo como mínimo15 m^2 de suelo por cada 100 m^2 edificables, con un mínimo del 5% de la superficie del sector.
- Reservas de suelo para los equipamientos públicos del sector, previendo como mínimo15 m^2 de suelo por cada 100 m^2 edificables, con un mínimo del 5% de la superficie del sector.
- Determinación del aprovechamiento medio.
- Delimitación de los ámbitos de gestión
- Relación de los usos del suelo que se declaran fuera de ordenación.
- Señalamiento de plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

5.3 ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO

La Modificación de las NUM no tiene incidencia en el contexto del modelo territorial y urbano del municipio, ya que no modifica las determinaciones de ordenación general estructurantes que definen el modelo de crecimiento.

Las determinaciones de ordenación general que modifican afectan exclusivamente al desarrollo propio del sector: *desarrollo de los usos, fijación de la edificabilidad máxima, número máximo y mínimo de viviendas e Índice de integración social*; parámetros que no difieren sustancialmente de los establecidos en el planeamiento vigente, no suponiendo en ningún caso un cambio de modelo.

La Modificación incide principalmente en la definición de la ordenación detallada del sector. No podemos obviar además que **la Modificación recoge la ordenación ya ejecutada y urbanizada del sector S-3**, **ordenación que desarrollaba las determinaciones previstas en el planeamiento general, lo que garantiza su integración con la estructura territorial y urbana del municipio.**

Estructura general

El sector S-3 constituye el remate sur del suelo urbanizable delimitado residencial que contiene el documento de NUM; forma parte de una nueva pieza urbana que se desarrolla al este de la carretera Palencia- Astudillo, tangente al casco tradicional de Villalobón. Esta pieza en conjunto aglutina la mayor parte de los nuevos crecimientos residenciales, y se estructura a partir de un eje viario paralelo a la carretera comarcal que atraviesa los tres sectores delimitados: S-3 (urbanizado), S-2 (urbanizado y edificado) y S-4. Eje viario junto al que se localizan los equipamientos de sistemas generales que se obtienen con cargo al desarrollo de los sectores, al servicio de todo el municipio; su localización vinculada a este eje viario garantiza una excelente accesibilidad para todos los ciudadanos.



La conexión de este eje viario estructurante con la carretera comarcal se produce mediante glorietas que tienen una doble función, significativamente marcan la entrada y salida del casco urbano y suponen los puntos de conexión directa de los nuevos crecimientos con el tejido urbano existente.

La Modificación afecta únicamente al ámbito del sector S-3, ámbito que es atravesado por el viario estructurante que constituye la espina dorsal de los nuevos crecimientos; este viario a su paso por el sector toma el nombre de C/ Las Partijas y Avenida Camino Viejo de Valladolid, atraviesa el sector S-2 y sale a la carretera comarcal prolongándose hacia el límite del tejido urbano a través de la C/ del Salero, que entronca con la C/ Palencia que nos dirige al centro funcional del tejido urbano. Por el sur la C/ Las Partijas se continúa en la Avenida La Paloma que también entronca con la C/ Palencia. Este entramado viario *sostiene y canaliza* la mayor parte del tráfico urbano de Villalobón (señalado en rojo en el plano) y asegura la perfecta integración de las nuevas estructuras urbanas (S-2 y S-3) con las antiguas.

El sector S-3 forma parte de la estructura general del municipio, estructura que contribuye a formalizar, reforzando los objetivos globales del planeamiento general.

Sistema de Redes generales

El municipio de Villalobón cuenta con Normas Urbanísticas Municipales como documento de planeamiento general municipal, no siendo preceptiva la reserva o señalamiento de una red de sistemas generales (art.120.2 del RUCyL), sin embargo el Ayuntamiento, anticipándose al papel que el municipio ha comenzado a desempeñar en el alfoz de la capital –Palencia-, previó y diseñó una red de equipamientos de sistema general al servicio de todo el municipio; esta red se configura en gran parte con los suelos de cesión para sistemas generales que se cargan al desarrollo de los diferentes sectores de suelo urbanizable, reservas que se localizan vinculadas al viario estructurante antes descrito.



Dentro de esta red se enmarca la pieza dotacional del extremo noreste del sector S-3, colindante con el sector S-2, donde en la actualidad se ha construido una Guardería y un Colegio público de primaria.

La importancia de esta pieza para el conjunto municipal es muy significativa, constituye la primera implantación de una dotación escolar en el término municipal, que contribuirá sin duda a fijar población. Los acceso a estos equipamientos se realizan a través del viario estructurante totalmente urbanizado del sector S-3, cuya ordenación detallada contempla esta modificación.

Situación actual

La tramitación de la presente Modificación nº 12 de las NUM se configura desde la necesidad de reconducir los procesos de urbanización y ordenación desarrollados, que se enmarcaron dentro de las determinaciones del planeamiento general. Este documento recogerá, como se explica al principio de este apartado, la realidad ya construida, que tiene una repercusión favorable sobre el conjunto municipal, ya que refuerza la estructura urbana prevista en el planeamiento general; estructura que esta modificación no altera, sino que por el contrario contribuye a completar. Y paralelamente resolverá los problemas suscitados con el fallo de la Sentencia que da origen a la modificación, principalmente relacionados con la ordenación detallada.

5.4 IDENTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

Se relacionan a continuación las modificaciones propuestas con respecto al documento de NUM vigentes en el municipio:

1. Ajuste del ámbito.
2. Ficha de desarrollo del sector de suelo urbanizable S-3.

3. Definición de la ordenación detallada del ámbito del sector desde el documento de planeamiento general.

De las cuales corresponden a modificación de las determinaciones de ordenación general la *Ficha de desarrollo del sector de suelo urbanizable S-3*, siendo el resto determinaciones de ordenación detallada.

Para las modificaciones propuestas se señala como se contempla en el planeamiento vigente, cómo se modifica y la justificación de la modificación.

5.5 MODIFICACIONES PROPUESTAS

5.5.1 Ajuste del ámbito del sector

1. Justificación

Se justifica el ajuste del ámbito atendiendo a la idoneidad de apoyarse en límites físicos claros no detectados en las NUM; en este documento de planeamiento general se utilizó una cartografía de escala 1: 10.000, escala excesivamente poco precisa, en la que se trazó una línea recta que separaba el suelo urbanizable delimitado del área de suelo urbanizable no delimitado.

El contar en la actualidad con nueva cartografía de detalle, a escala 1:1.000, permite la identificación pormenorizada de elementos físicos reconocibles, que contribuirán a facilitar su desarrollo y gestión, en este caso es el ajuste del borde sureste del ámbito al límite de un pontón sobre el cauce del Arroyo de la Golilla y camino existente, al que en todo caso la ordenación que se contemple debe dar continuidad.

Por otra parte las NUM contemplan en el *artículo 133. Desarrollo del suelo urbanizable*:

> *Los Planes Parciales, al delimitar el ámbito del sector que desarrollan y cambiar de escala de trabajo respecto de la del Normas Urbanísticas Municipales, podrán contener una variación en la superficie de suelo incluida en el sector de un 5% por exceso o por defecto de la que se le asigne en los documentos del Plan, sin que ello suponga modificación del mismo ni de su aprovechamiento de referencia.*

Las diferencias entre las superficies es la siguiente:

- Superficie ficha de las NUM: 168.700 m^2
- Nueva superficie delimitada: 167.938,89 m^2

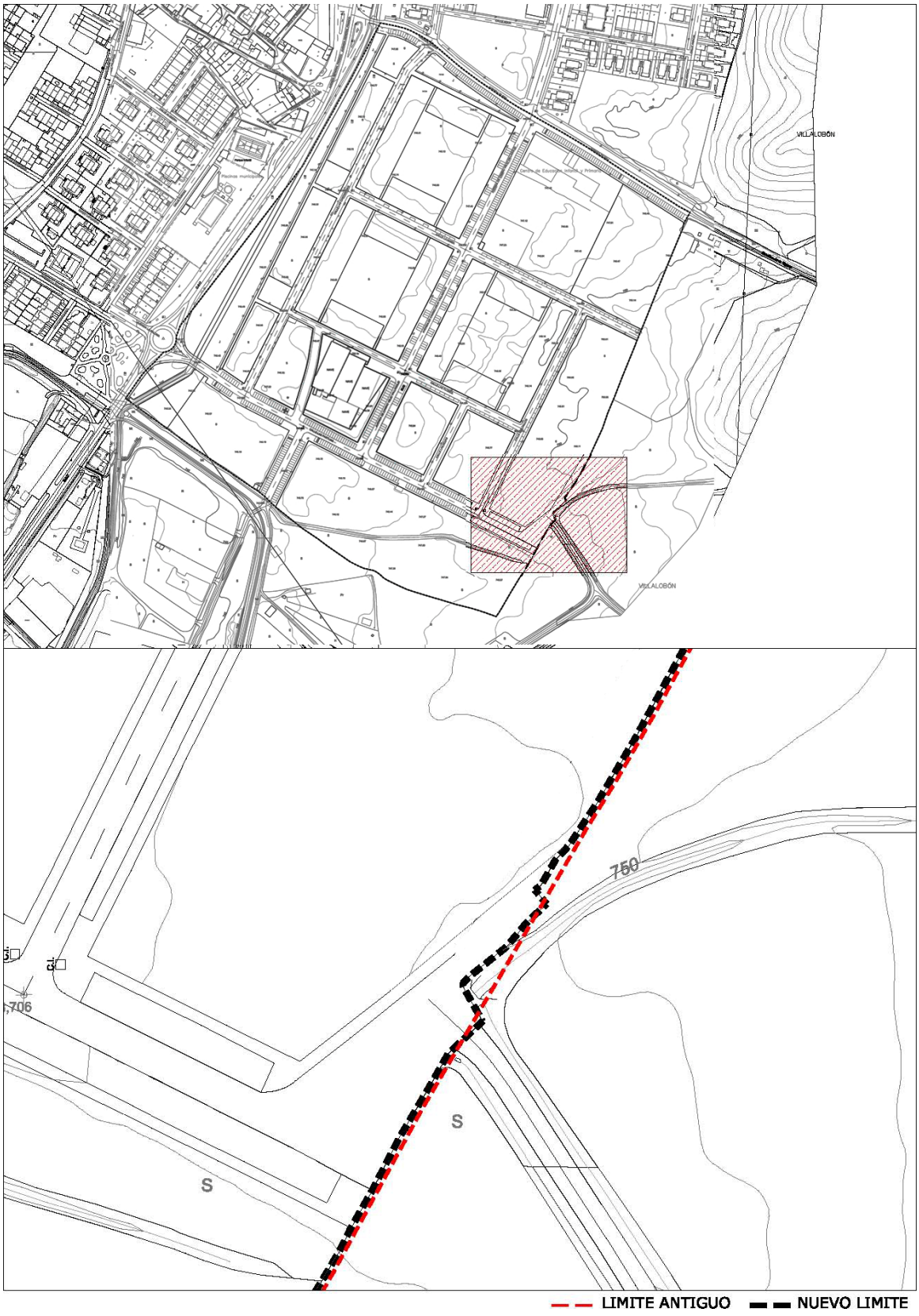
Diferencia menor del 5% mencionado en el artículo referenciado.

2. Estado actual

La delimitación que recogen las NUM en su borde sureste responde a una línea recta, que encierra una superficie total de 168.700 m^2.

3. Modificación propuesta

Se acompaña un plano donde se señala la variación del límite sureste.


VILLALOBÓN
VILLALOBÓN
750
S
S
LIMITE ANTIGUO
NUEVO LIMITE

5.5.2 Ficha de desarrollo del sector

1. Justificación

La justificación de su modificación se apoya en la necesidad de ajustar los parámetros establecidos en la ficha a la legislación vigente en el momento que se acomete la redacción en el caso de:

- *Fijación de la edificabilidad máxima en m^2/ Ha*

  En la legislación urbanística en vigor se establece la necesidad de fijar la ***edificabilidad máxima*** en ***m²/Ha***, siendo la determinación del aprovechamiento medio un parámetro de ordenación detallada, que se calcula en el momento que se define la completa ordenación del sector.
- *Fijación del número máximo y mínimo de viviendas*

  Se establece la obligación de establecer los límites entre el número máximo de viviendas permitido y el mínimo que puede absorber el sector.
- *Fijación del Índice de integración social*
- *Diferenciar las determinaciones de ordenación general y las de ordenación detallada.*

Se ajustan además los *usos*, diferenciándose claramente los *usos predominantes, compatibles y prohibidos*, con el fin de evitar las posibles contradicciones en la interpretación de la redacción de los mismos que se producía con la ficha de las NUM vigentes.

2. Estado actual

Las determinaciones básicas para el desarrollo del sector S-3 se presentan en formato de Ficha, remitiendo su ordenación detallada a un instrumento de planeamiento de desarrollo.

La ficha actual es la siguiente:

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SECTOR 3

DETERMINACIONES DEL PLAN

USO PREDOMINANTE	Residencial Con carácter excepcional se permite la permanencia de los usos industriales existentes en el momento que se redactan estas Normas Urbanísticas Municipales
USO PROHIBIDO	Industrial
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	168.700 m^2
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	11.550 m^2 SG Equipamiento
SUPERFICIE (excluidos SG)	157.150 m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO	0,35 m^2 / m^2
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	30 viviendas /Ha

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial y Proyecto de Actuación
INICIATIVA PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO	Pública
PROGRAMACIÓN	1er Cuatrienio

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	• Vivienda unifamiliar • Vivienda colectiva con tres plantas (B+2+ático ó bajo cubierta) • Nave industrial *****
***** La tipología de nave industrial se localizará exclusivamente en el ámbito delimitado con las instalaciones industriales existentes.	

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

- La ordenación del sector deberá contemplar la calificación industrial del ámbito que ocupan en la actualidad las instalaciones industriales, garantizando el correcto funcionamiento del sector sin que se produzcan interferencias entre ambos usos.
- La ordenación del sector deberá contener el viario que se fija en los planos de forma vinculante.
- Las dotaciones correspondientes a los sistemas locales de espacios libres públicos se deberán localizar entre el trazado de la carretera comarcal y el Arroyo de Villalobón, de acuerdo con los planos.
- En el plano nº 3 se establece la localización preferente del sistema general de equipamiento, que no obstante podrá ser variada si en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial se demuestra la idoneidad de la nueva localización, debiendo tener en todo caso una superficie total de 11.550 m^2 y estar ligado con el viario estructurante que relaciona los sectores 2, 3, 4 y 5 de suelo urbanizable delimitado.

3. Modificación de la ficha

SUELO URBANIZABLE con ordenación detallada	SECTOR 3

Situación
En la margen derecha de la carretera P-405 de Palencia a Astudillo, al sureste del núcleo consolidado y al sur del sector S-2.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector	167.938,89 m²
Uso predominante	Residencial
Uso compatible	Terciario Equipamiento Almacenaje, Industria y Talleres compatibles con el uso residencial
Uso prohibido	Todos los demás
Superficie sistemas generales	11.712,15 m^2 SG Equipamiento. Incluido en el sector
Superficie del sector excluida superficie SG-Equipamiento	156.226,74 m²
Edificabilidad máxima	4.219,64 m²/Ha
Número máximo viviendas	469 viviendas
Número mínimo de viviendas	312 viviendas
Índice de integración social	30 % s/ edificabilidad residencial (1)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

- La ordenación del sector deberá contener el viario que se fija en los planos de forma vinculante, que asegura la integración con los sectores colindantes 2 y 4.
- Los sistemas locales de espacios libres públicos se deberán localizar entre el trazado de la carretera comarcal y el Arroyo de Villalobón.
- Se establece la localización preferente del sistema general de equipamiento, admitiéndose ajustes y, o variaciones, debiendo, en este caso, demostrar la idoneidad de la modificación, debiendo tener como mínimo una superficie total de 11.712,15 m^2 y estar ligado con el viario estructurante que relaciona los sectores 2, 3 y 4 de suelo urbanizable.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Tipología de la edificación	Vivienda unifamiliar aislada, pareada y adosada Vivienda colectiva en Bloque abierto
Altura máxima de la edificación	3 plantas (B+2+ático o bajo cubierta)

- La ordenación deberá cuidar la imagen del conjunto edificado que se abre hacia el medio rural, conformando una fachada digna hacia éste, que en ningún caso constituyan traseras.
- Se establece la localización orientativa del sistema local de equipamiento vinculado a la glorieta de acceso desde la carretera P-405 de Palencia a Astudillo.
- La ordenación del ámbito del sector contenida en el documento de Modificación nº12 de las NUM es una ordenación detallada y finalista, suficiente para su ejecución.
- La ordenación se grafía en los planos de Alineaciones, Zonificación y Red Viaria nº 1 y 2.

(1) El porcentaje establecido para vivienda protegida sobre la edificabilidad residencial se entenderá como mínimo.

5.5.3 Definición de la Ordenación detallada del sector

El documento de planeamiento general vigente (NUM) no contiene determinaciones de ordenación detallada, aunque la legislación urbanística nos permite contemplarlas de acuerdo con lo establecido en el artículo 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Con este marco legislativo y atendiendo a las circunstancias actuales del sector, casi totalmente urbanizado, ejecutado de acuerdo con los proyectos técnicos aprobados, que ha merecido la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento, se plantea la necesidad de dar solución al problema con el que nos encontramos al declararse nulo el Plan Parcial que refrendaba la ordenación ejecutada en virtud de aplicación de la Sentencia; abordando el propio documento de modificación la definición de la ordenación detallada.

Así, la Modificación, como se ha explicado en los puntos precedentes contiene la ordenación detallada del sector.

En el punto 6 siguiente se describe de forma explícita la definición detallada del sector de acuerdo con el siguiente esquema:

- Justificación
- Memoria y Planos de Información
- Memoria vinculante
- Planos de ordenación

6. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR

6.1 JUSTIFICACIÓN

El sector de suelo urbanizable S-3 para el que se define la ordenación detallada, situado en la margen derecha de la carretera P-405 de Palencia a Astudillo, al sureste del núcleo consolidado, está en la actualidad urbanizado en la mayor parte de su superficie.

El Plan Parcial del sector S-3 aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia delimitaba dos unidades de actuación, UA-1 que representaba el 94,59 % de la superficie del sector y cuya urbanización está ejecutada con arreglo a las determinaciones del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización y recibida por el Ayuntamiento y UA-2 cuya superficie equivalía al 5,41% del sector y que está sin desarrollar.

En el ámbito de la UA-1 la urbanización está ejecutada, habiendo procedido el Ayuntamiento a su recepción; se han realizado las cesiones de suelo para dotaciones locales y generales, se han realizado las adjudicaciones de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación y se han realizado los correspondientes asientos en el Registro de la Propiedad.

Las parcelas que el planeamiento general destinaba a sistemas generales de equipamiento están parcialmente edificadas, habiéndose construido en concreto un Colegio y una Guardería.

La correcta ejecución de la urbanización realizada y la necesidad de dar solución a la problemática suscitada por la Sentencia 2357/2009 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, que declara nulo de pleno derecho el acuerdo de 3 de noviembre de 2005 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector S-3, problemática descrita en el punto 5 de esta Modificación, justifica que el presente documento acometa y defina la ordenación detallada de este sector objeto de controversia.

Se refleja a continuación el estado actual de los terrenos incluidos en el ámbito del sector de suelo urbanizable.

6.2 MEMORIA DE INFORMACIÓN

6.2.1 Caracterización del Sector. Estado Actual

El sector de suelo urbanizable delimitado S-3, se encuentra situado en la margen derecha de la carretera P-405 de Palencia a Astudillo, al sureste del núcleo consolidado. Se localiza al sur del sector S-2, ya desarrollado.

El entorno

- Al noroeste, en la margen izquierda de la P-405, se encuentra el casco tradicional consolidado, cuya imagen compacta urbana se complementa al sur con nuevos

desarrollos residenciales de baja densidad, mediante tipologías de viviendas unifamiliares adosadas y pareadas.

- Al norte se encuentra el sector S-2, sector residencial de reciente desarrollo, donde se han realizado viviendas unifamiliares adosadas, pareadas y aisladas, y viviendas colectivas.
- Al sur y al este el sector está rodeado por terrenos en estado natural sin transformar, destinados en la actualidad a la agricultura; señalar sin embargo que los terrenos situados al este del polígono están clasificados en las vigentes NUM como suelo urbanizable no delimitado, entre el sector y el trazado de la carretera nacional N-611, donde las Normas Urbanísticas Municipales prevén localizar los futuros desarrollos residenciales una vez que se agoten los sectores residenciales delimitados.

Estado actual del ámbito del sector S-3

El sector delimitado tiene una forma regular, conformando prácticamente un cuadrado.

Los elementos físicos destacables del sector y que han condicionado la ordenación y ejecución de la urbanización existente son los siguientes:

- La carretera P-405 de Palencia a Astudillo, que constituye su límite noroeste.
- El Arroyo de Villalobón, que discurre junto a su límite noroeste.
- El paso del Arroyo Golilla por el extremo sur del sector, ahora desviado su curso y canalizado bajo la calle B perpendicular al Arroyo Villalobón en el que desagua.
- Las edificaciones agropecuarias existentes dentro del ámbito del sector, que conforman un pequeño enclave próximo a la carretera comarcal.
- La red de alta tensión que cruza por el extremo oeste del sector.
- El ámbito es atravesado por la vía pecuaria “Colada de Palencia”.

La urbanización actual existente se corresponde con las determinaciones técnicas del *Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación UA-1 del sector S-3*, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Villalobón en sesión de Pleno de 12 de julio de 2007, con la urbanización ejecutada y recibida por el Ayuntamiento; el proyecto de urbanización y el acta de recepción se adjuntan como ANEJOS a este documento.

Red viaria existente

El sector cuenta con dos accesos desde la carretera comarcal de Palencia a Astudillo:

- El acceso principal se produce a través de una glorieta en la carretera comarcal P-405, que permite el acceso directo a todos los polígonos residenciales que se desarrollan tanto en la margen derecha de la carretera como en la margen izquierda, como es el caso del sector S-3.
- Un acceso secundario, a través de la carretera local que lo separa del sector S-2, que constituye además uno de los accesos principales hacia el casco antiguo de Villalobón.

El viario estructurante del sector establecido por las Normas Urbanísticas Municipales como determinación vinculante y ya ejecutado, está formado por dos calles perpendiculares entre si, que conforman con su prolongación a través de los otros

sectores urbanizables previstos y en ejecución (S-2 y S-4), un anillo estructurante de los diferentes tejidos residenciales que se desarrollan al sur del trazado de la carretera comarcal a Astudillo. Ambos viarios reciben un tratamiento semejante: tanto el viario de acceso desde la glorieta de la P-405 como el viario que discurre paralelo a la P-405 se diseñan con una anchura de 20 m, con una calzada de 6 m.

La mayor parte de los viarios existentes, complementarios a la red principal estructurante, tienen una sección media de 11,5 m; se plantean con calzada, aparcamientos en fila en un solo lado y aceras. Los viarios peatonales, que se prevén a través de la zona verde tienen un ancho de 4 m.





Zonas verdes existentes

En el ámbito ordenado destaca la zona verde, ejecutada en desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial anulado, que discurre en sentido longitudinal acompañando al Arroyo de Villalobón. Este paseo ajardinado se prolonga hasta el pontón sobre el arroyo que da continuidad a la carretera local desde el centro del casco tradicional.

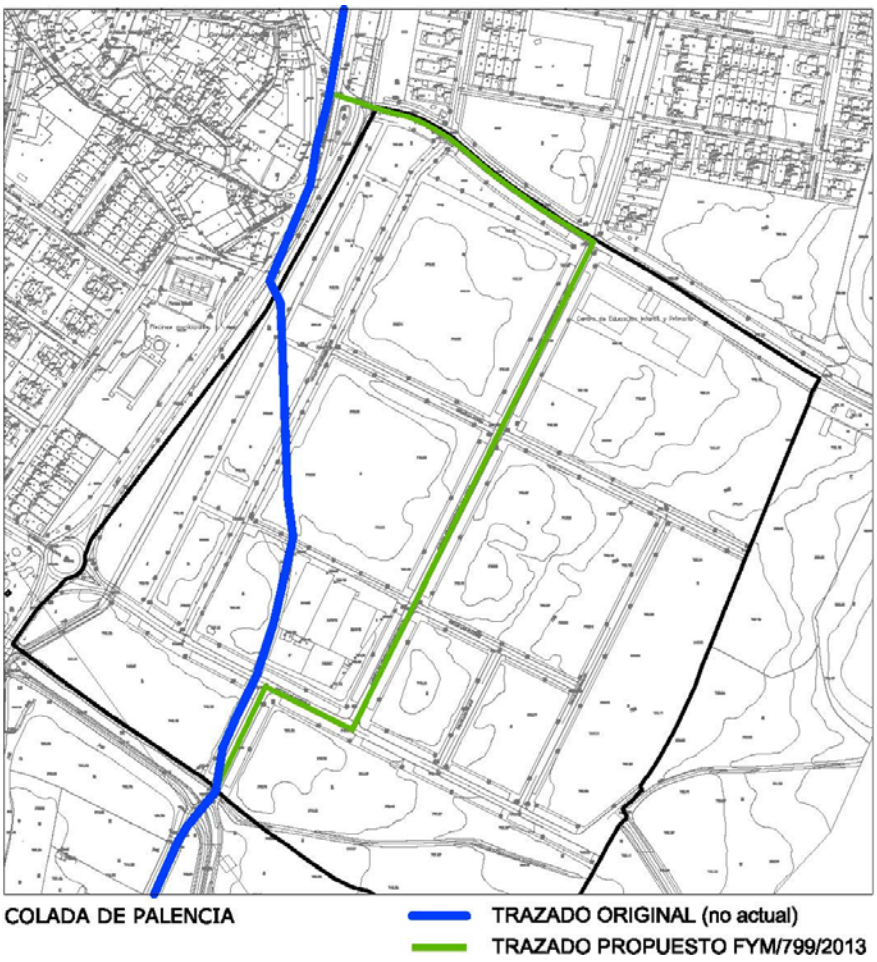


Existen además unos recintos de forma cuadrada, junto al paseo que contribuyen a enriquecer las zonas verdes.



Vía Pecuaria

El ámbito es atravesado por la vía pecuaria "*Colada de Palencia*" con el cambio de trazado autorizado por orden FYM/799/2013 de 12 de septiembre.



Equipamientos existentes

En el este del sector, y vinculada tanto a la carretera local como al eje estructurante paralelo al Arroyo de Villalobón se localiza una gran parcela de equipamiento público, donde hay construido un Colegio de primaria y una Guardería. Esta parcela corresponde a la cesión de suelo para sistemas generales prevista en las NUM vigentes y realizada en ejecución del Plan Parcial anulado.





Colegio público con fachada a la carretera local y al sector S-2 colindante



Guardería pública con fachada al viario estructurante paralelo al Arroyo de Villalobón

Obras de fábrica y canalizaciones realizadas

Hay que destacar dos obras principales:

- Encauzamiento del Arroyo de Villalobón
- Desvío y canalización del Arroyo Golilla, desde su entrada en el sector por el extremo sur, por la calle Las Partijas hasta desaguar en el Arroyo de Villalobón.



Edificaciones existentes

Además de las edificaciones dotacionales de reciente construcción, existen en el ámbito del sector unas edificaciones antiguas de carácter agropecuario-almacén, con tipología de nave que se localizan próximas a la carretera P-405, dando fachada a uno de los viarios estructurantes.















6.2.2 Determinaciones de ordenación general de las normas urbanísticas municipales

Las Normas Urbanísticas Municipales establecen las condiciones para el desarrollo del sector, que se estructuran en formato ficha recogida en el apartado 8.1 de la Memoria de este documento de Modificación.

La ficha contiene:

- Determinaciones de ordenación general: uso, edificabilidad, densidad máxima de viviendas y sistemas generales interiores.
- Determinaciones de ordenación general potestativa: criterios de ordenación que garanticen la integración con los sectores colindantes, criterios para la localización de dotaciones generales y locales.
- Determinaciones de ordenación detallada: condiciones particulares de la edificación y de la ordenación

6.3 MEMORIA VINCULANTE

6.3.1 Análisis y justificación de alternativas

Como se menciona en los apartados de *Antecedentes* y *Objeto,* la Modificación nº 12 se redacta como consecuencia de la **Sentencia 1383/2014** de 30 de junio del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, que declara nulo de pleno derecho el acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación nº 9.

La Modificación nº 9 tenía por objeto resolver la situación provocada por el fallo de la **Sentencia 2357/2009** de 26 de octubre del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León que declara nulo de pleno derecho el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable S-3.

El fallo de la Sentencia 2357/2009 provoca una situación singular que confiere al ámbito del sector S-3 la condición de suelo urbanizable, cuando en la realidad se ha realizado a día de hoy la ejecución total de la urbanización de la Unidad de Actuación UA-1 (94,59% de la superficie total del sector), así como la correspondiente reparcelación que comprende la inscripción registral de las parcelas adjudicadas a cada uno de los propietarios que aportaban terrenos, teniendo éstos las condiciones físicas objetivas para considerarse suelo urbano. Se han edificado asimismo las parcelas que el planeamiento general destinaba a sistemas generales de equipamientos, en concreto un Colegio y una Guardería.

Así mismo señalar que el organismo promotor de la modificación acomete la redacción del presente documento para dar solución a la situación real creada por el fallo de la Sentencia, considerando la ordenación que contemplaba el plan parcial correcta y ajustada a las necesidades del municipio, no considerando necesario ni justificable otros planteamientos.

Por tanto, en este caso concreto la formulación de alternativas *reales* carece de sentido, puesto que la práctica totalidad de la urbanización del sector se encuentra

ejecutada en la realidad, de forma *correcta* y de acuerdo a los criterios del Ayuntamiento de Villalobón.

6.3.2 Descripción de la ordenación detallada

El ámbito objeto de ordenación detallada, tal como se ha descrito en apartados anteriores, cuenta con un Plan Parcial aprobado y ejecutado en el ámbito de la unidad de actuación UA-1, lo que supone que la ordenación prevista en estos documentos se ha materializado en el 94,59 % de la superficie del ámbito del sector.

El fallo de la Sentencia 02357/2009, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, que declara nulo de pleno derecho el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable S-3, plantea la posibilidad de tomar en consideración nuevas premisas para la ordenación del sector, revisando en profundidad la definición que de la misma contenía el Plan Parcial, incidiendo de forma expresa en los aspectos sobre los que bascula el fallo de la Sentencia.

Sin embargo este planteamiento no puede obviar la realidad del sector con una parte importante de su superficie con la urbanización ejecutada, de acuerdo a la ordenación detallada que definía el Plan Parcial, donde se ha procedido a la equidistribución de beneficios y cargas, con el proyecto de reparcelación concluido y entregados los terrenos de cesión al Ayuntamiento.

La posibilidad de considerar una ordenación diferente generaría una gran alarma social, al afectar a una serie de propietarios que han cumplido sus deberes urbanísticos y que han recibido sus parcelas finalistas como resultado de la ejecución del planeamiento. La Modificación debe abordar la problemática que suscitó el fallo de la Sentencia, teniendo en cuenta además la necesidad de encontrar una solución que recoja los derechos de los propietarios que cumplieron con sus deberes urbanísticos. La solución a proponer deberá en todo caso contemplar el principio de sostenibilidad económica, sin ignorar la situación actual en la que se encuentran los terrenos englobados dentro del ámbito del sector S-3; no parece conveniente la propuesta de demolición de todas las obras ejecutadas y la previsión de una completa nueva ordenación, y esto sustentado en los siguientes planteamientos:

- En primer lugar las obras ejecutadas responden a la estructura general definida en el planeamiento general (NUM), que garantiza su perfecta integración con los nuevos desarrollos –S-2 y S-4- a la vez que se complementa con ellos y se conecta con el tejido urbano que se desarrolla al otro lado de la carretera comarcal, desde su posición de remate sur.
- Las determinaciones de ordenación detallada, como la distribución de usos y tipologías, también responden a los criterios de idoneidad y racionalidad, atendiendo a factores climáticos, de soleamiento y relación con los tejidos preexistentes próximos.
- El coste económico de la demolición produciría la inviabilidad económica de cualquier otra alternativa de ordenación.

Con estas premisas planteadas se aborda la resolución de la problemática suscitada con el fallo de la Sentencia, tomando en consideración el mantenimiento de la ordenación materializada y la urbanización ya ejecutada, con los ajustes que fuera procedente realizar.

Cuestiones claves planteadas por la Sentencia 02357/2009

- Ambigüedad en la Ficha del sector en la definición de los usos posibles a desarrollar, donde se plantea el uso industrial como prohibido permitiéndose a la vez el mantenimiento de las naves existentes.

  La nueva Ficha propuesta por la Modificación clarifica los usos posibles a desarrollar, estableciendo como usos compatibles: *Terciario, Equipamiento privado, Almacenaje, Industria y Talleres compatibles con el uso residencial*.

  El uso industrial y el terciario son considerados como compatibles y se han suprimido las referencias a las edificaciones existentes, sin menoscabo que al definir la ordenación detallada se considere conveniente su mantenimiento.

- Posibilitar la transformación entre usos industriales (los existentes) y residenciales.

  La ordenación detallada que se propone en este documento contiene determinaciones precisas sobre la asignación de usos a cada parcela, no existiendo posibilidad de plantear transformaciones entre usos residenciales y terciarios e industriales.

- Delimitación de unidades de actuación no equilibradas.

  La propuesta de gestión contempla la idoneidad de delimitar una única unidad de actuación, asegurándose así el principio de equidistribución entre los propietarios afectados que tendrán todos los mismos derechos al aprovechamiento.

- Viabilidad económica de la propuesta.

  Al plantearse una única unidad de actuación, en primer lugar no existen diferencias económicas entre los propietarios afectados, y en segundo lugar se ha mantenido la urbanización ya ejecutada considerando que responde a los requerimientos técnicos requeridos por la ordenación y se encuentra en perfecto estado de conservación, lo que evita gastos derivados de posibles demoliciones que encarecerían y dificultarían el desenvolvimiento de la operación.

Definición de la ordenación propuesta

En este apartado se describe la ordenación detallada de la propuesta; se plantea la asunción de la ordenación que recogía el Plan Parcial anulado con los siguientes ajustes:

- Se propone la calificación de *Terciario* a la totalidad de la manzana donde se localizan las naves existentes; el desarrollo de esta Zona de ordenanza (ver ficha) permite el mantenimiento de las edificaciones existentes. Esta calificación

va asociada a la previsión del reforzamiento del viario existente (C/ Las Flores) y apertura de nuevo viario que garantiza el acceso a las parcelas.

- Se suprime la previsión de suelo para *Equipamiento privado*, al haber sido modificados los artículos 106 y 128 del RUCyL.
- Se prevé la reserva de suelo para la construcción de viviendas de protección pública en un porcentaje mínimo del 30% de la edificabilidad residencial del sector, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 122.2.e) del RUCyL.
- Finalmente y como apoyo a los ajustes descritos en los puntos anteriores se consideran las siguientes actuaciones en el viario, que incluye ampliación de una calle existente y acondicionamiento de un camino existente:
  - Ensanchamiento de la calzada de C/ Las Flores, en el tramo comprendido entre Camino Viejo de Valladolid y C/ Cantarranas, y construcción de acera.
  - Construcción de viario de acceso a las edificaciones terciarias paralelo a C/ Las Flores –calzada-.
  - Nuevo viario, que recoge un camino existente entre C/ Las Partijas y C/ Las Flores, que da servicio a la manzana de terciario y manzana de equipamiento.

Descripción de la ordenación estructurante

La definición de la ordenación del sector se plantea a partir de las determinaciones vinculantes establecidas en la ficha de las Normas Urbanísticas Municipales; el viario estructurante que fijan los planos sirve además de para estructurar la ordenación del sector, para garantizar su integración con los sectores adyacentes S-2 y S-4.

Se localizan los espacios destinados tanto a sistemas generales como a sistemas locales vinculados a estas vías perpendiculares entre si, garantizando una inmejorable accesibilidad a las piezas dotacionales por parte de la población futura residente y por parte de la población actual del núcleo con el que se comunica de forma directa a través de estas dos calles.

Se diseña un viario reticular con calles paralelas a las vías principales, que actúan como vías de acceso a las diferentes parcelas que se conforman. Se asigna el uso residencial con tipología de vivienda unifamiliar a las manzanas centrales y las de borde en contacto con los espacios verdes que acompañan al Arroyo de Villalobón; el uso residencial con tipología de edificación abierta a las manzanas de límite con el medio rural, considerando que la disposición libre de las edificaciones con espacios libres entre ellas aseguran una mejor conectividad visual hacia el medio natural que las circunda.

Se localiza el uso de terciario en la manzana donde en la actualidad se ubican unas naves existentes, próxima al nudo principal en glorieta de acceso desde la carretera a Astudillo.

6.3.2.1 Red viaria

La red viaria es un elemento decisivo en la configuración de la ciudad y de las diferentes partes que la componen, que permite diseñar, desde el conocimiento de las necesidades que los diferentes usos demandan, una estructura que asegure la correcta accesibilidad a todos los ámbitos diferenciados de la misma.

Se establece una jerarquía de viario atendiendo a la capacidad de acogida de los vehículos, la velocidad y su relación con la estructura del sector. Se diferencian:

- Red viaria estructurante
- Red viaria local

Red viaria estructurante: Está formada por las vías que sirven de acceso al sector, desde la carretera de Astudillo y desde la carretera local que lo separa, al norte, del Sector 2. Estas vías funcionan como distribuidoras a las diferentes zonas del sector y conectan el ámbito de ordenación con el núcleo tradicional y otros sectores.

Está formada por las siguientes:

- C/ Las Partijas
- Avenida del Camino Viejo de Valladolid

Red viaria local: Está formada por las vías de acceso interior a cada manzana y parcela. Constituyen esta red el resto de las calles que soportan tráfico rodado.

Red peatonal: Aunque se ha cuidado de que la trama reticular de calles posea anchos de acera suficiente para posibilitar el flujo de peatones de forma cómoda y segura, se prevé un itinerario peatonal en el borde noroeste que acompaña al espacio verde ligado al curso del Arroyo de Villalobón. Este itinerario se prolonga hacia los espacios verdes menores que esponjan la trama residencial.

Los viarios reflejados en los planos de ordenación recogen los realmente ejecutados, que se asumen íntegramente por considerarse adecuados para los usos previstos en la ordenación definida en esta modificación de las NUM. Las obras fueron realizadas de acuerdo al *Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación UA-1 del sector S-3,* aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Villalobón en sesión de Pleno de 12 de julio de 2007, y recibidas por el Ayuntamiento, según *Acta de recepción de la entrega por parte de la Junta de Compensación* de fecha 22 de agosto de 2009.

Se adjunta como ANEJO el Proyecto de Urbanización que describe pormenorizadamente todas las obras ejecutadas, y el Acta de recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento.

6.3.2.2 Calificación urbanística

La ordenación general de las Normas Urbanísticas Municipales establece como uso predominante el residencial y como uso compatible los usos terciario, equipamiento privado, almacenaje, industria y talleres compatibles con el uso residencial.

La ordenación detallada prevé el uso residencial como uso característico del sector, contemplando una manzana para uso terciario en el suroeste del polígono, que permita la implantación de usos complementarios a las actividades residenciales, de

acuerdo con los principios de diversidad y complejidad que recoge la legislación urbanística de aplicación.

Se prevén tres tipologías residenciales diferenciadas: vivienda unifamiliar pareada y adosada, y vivienda colectiva en bloque abierto. La distribución de las mismas dentro del polígono tiene como objetivo permitir la integración del nuevo tejido residencial con el resto de la ciudad edificada, planteándose las tipologías de menor densidad próximas a los tejidos residenciales existentes al otro lado de la calle con tipologías ya consolidadas semejantes.

En primer lugar las viviendas unifamiliares pareadas que en su fragmentación se integran con el parque urbano paralelo al cauce del Arroyo Villalobón, a continuación se disponen las viviendas unifamiliares adosadas de mayor compacidad, a uno y otro lado del viario estructurante, cerrándose el polígono con las tipologías residenciales en bloque abierto, con espacios verdes entre bloques, que conformarán la nueva imagen urbana que se percibe en el acceso al Municipio.

La oferta de vivienda unifamiliar adosada se ha querido diversificar planteando tanto las disposiciones de parcelas más tradicionales con parcelas que se adosan por los linderos traseros y fachadas respectivas a calles paralelas, así como ordenaciones de viviendas adosadas que conforman en su interior amplios espacios libres privados para el uso y disfrute de sus habitantes, donde incluso podrán desarrollarse actividades deportivas.

La tipología de bloque abierto se concibe con la intención de configurar una nueva fachada residencial urbana, donde se alternen las edificaciones y las zonas verdes, liberándose un importante porcentaje de suelo para espacios libres que contribuyan a esponjar el tejido residencial finalista.

Para el desarrollo del sector se proponen las siguientes **zonas de ordenanza**, tres para el *uso residencial* y una ordenanza para el *uso terciario*:

- **Vivienda unifamiliar pareada**
  Se propone en tres manzanas. Estas manzanas se localizan en el frontal del polígono frente a la carretera comarcal a Astudillo, se desarrollan junto al parque lineal verde del Arroyo Villalobón, parque que se adentra hacia el tejido residencial interrumpiendo la secuencia de las viviendas pareadas. La fachada principal por donde se realiza el acceso rodado se plantea a través de una calle arbolada paralela al parque; la fachada posterior se abre al parque tangente a un viario peatonal perimetral.

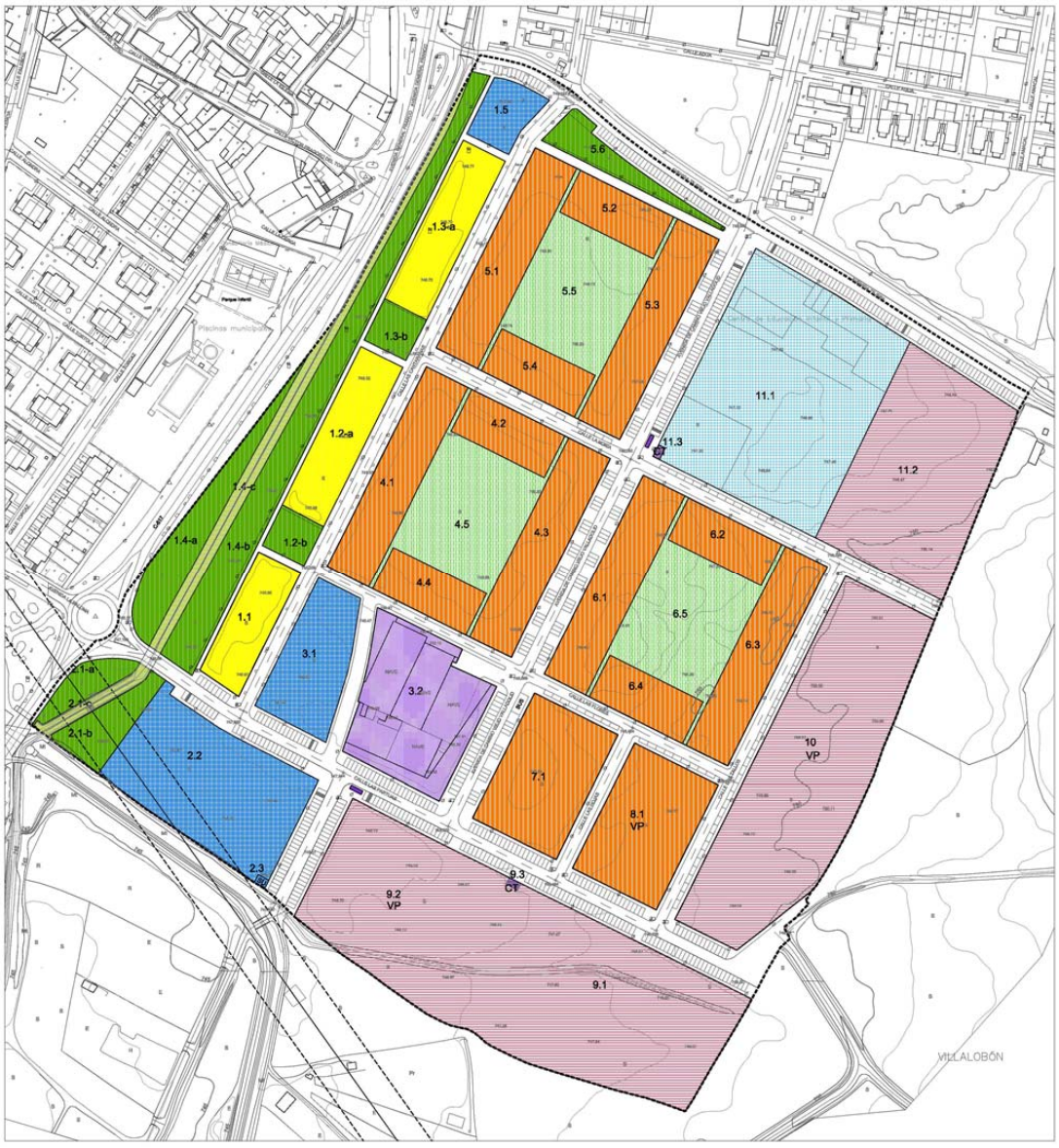
- **Vivienda unifamiliar adosada**
  Es la tipología de desarrollo mayoritario en el sector; se propone sobre un total de seis manzanas. Dentro de éstas se diferencian dos formas de disposición del espacio habitado:

  - Parcelas vinculadas a espacios libres comunes de uso privado.
  - Parcelas sin espacios libres comunes de uso privado.

  Es la tipología que consume más suelo dentro del sector.

- **Vivienda colectiva en bloque abierto**

  Se localiza sobre tres manzanas de la propuesta. Estas manzanas se localizan en los extremos sur y este del sector, y suponen por un lado el límite de los desarrollos residenciales en contacto con el suelo rústico protegido, y en otro el remate residencial hacia el suelo urbanizable no delimitado, conformando esta tipología de mayor imagen urbana la nueva fachada de la ciudad en sus desarrollos al sur.



- **Terciario**

  La ordenación propuesta propone el uso terciario para la parcela que se localiza próxima a la entrada del polígono desde la carretera comarcal de Astudillo, que contribuirán sin duda a dotar al sector de una mayor calidad urbana al encontrarse dentro de un mismo ámbito la diversidad de usos que garantiza el enriquecimiento de su vida urbana. En la actualidad existen en esta manzana edificaciones con usos compatibles con los previstos.

Las ordenanzas de la edificación descritas en el apartado *6.3.2.14*, garantizan la integración paisajística de las edificaciones y su inserción con el tejido urbano de Villalobón.

Para el uso predominante residencial se han elegido tipologías de baja y media densidad, de poca altura, máximo tres plantas en el caso de bloque abierto, y una baja ocupación de parcela (no supera el 50%). La edificación es aislada, pareada o adosada, reproduciendo tipologías existentes en el entorno, aunque introduciendo diversidad, lo que avala su inserción e integración con el entorno edificado.

Se ha elegido para la configuración de las parcelas de borde *edificación en bloque abierto*, lo que permite la fragmentación de la edificación que asegura una mayor permeabilidad de vistas, siendo percibido el medio rural circundante, que no queda oculto por frentes continuos edificados.

6.3.2.3 Equipamientos y espacios libres de uso público

La ordenación propuesta contempla las reservas de suelo para los espacios dotacionales establecidas en el artículo 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, relativos a:

- Reservas de suelo para los espacios libres públicos
- Reservas de suelo para los equipamientos públicos
- Reservas de suelo para las vías públicas.

- Reservas de suelo para los espacios libres públicos.

  Teniendo en cuenta las singularidades del sector se considera el ámbito próximo al Arroyo como un elemento natural representativo que se quiere enfatizar con la ordenación. Así se localizan las zonas verdes principalmente acompañando a este curso de agua, lo que permite presentar una fachada naturalizada del nuevo sector hacia la ciudad consolidada y a los sectores próximos.

  Las reservas cumplen las condiciones establecidas al efecto en el artículo 105 del Reglamento de Urbanismo, por remisión del art. 128.

  - *En todo caso debe garantizarse su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.*
  - *En los sectores con uso predominante residencial, debe distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función.*

  Las áreas computadas, a efecto de cumplimiento de estándares superficiales, se desglosan en los cuadros del punto 6.3.2.7, siendo todas superiores a 600 m^2.

  En ellas se puede inscribir un círculo de 20 m de diámetro (ver plano 1. Zonificación. Zonas de ordenanza). En este plano se grafían los juegos de niños, se ha acotado una superficie de aproximadamente 300 m^2 (superior a 200 m^2).

Todas las zonas destinadas a espacios libres públicos se encuentran en la parte superior del ámbito delimitado, junto al Arroyo de Villalobón; las edificaciones más próximas son parcelas al sur que acogerán tipologías de viviendas unifamiliares pareadas. Las zonas en cuestión tienen un soleamiento perfecto al no existir riesgo de ocultamiento por parte de edificaciones.

La permeabilidad de las áreas calificadas como espacios libres públicos está garantizada al establecerse condiciones al respecto en la correspondiente Zona de ordenanza:

> ***Condiciones de permeabilidad***. *La superficie destinada a la plantación de especies vegetales debe ser superior al 70% de la superficie*.



- <u>Reservas de suelo para los equipamientos públicos</u>.
  Se localizan junto a los viarios estructurantes buscando una buena accesibilidad y representatividad de los espacios dotacionales.

- <u>Reservas de suelo para las vías públicas</u> (aparcamientos).
  Se propone una jerarquía viaria racional y ordenada que garantiza la conectividad entre las estructuras urbanas colindantes con la suficiente capacidad para dar servicio a las necesidades de la población futura, teniendo en cuenta las

implicaciones que supondrá sobre la movilidad municipal la puesta en carga de este sector.

Así mismo se establecen reservas para aparcamientos en todas las vías que sirven al tráfico rodado.

En las dos calles estructurantes – C/ Las Partijas y Avenida del Camino Viejo de Valladolid - se disponen aparcamientos en batería en ambos lados de la calle, dejando libres los pasos necesarios de acceso a las parcelas. Esta misma disposición se emplea en la calle perpendicular a C/ Las Partijas (al sur del sector) y en la calle limítrofe con el sector colindante S-2.

En las calles secundarias que sirven exclusivamente a las parcelas privadas nos encontramos con dos tipos de vías: calles Las Norias, Los Tallos y Las Flores (entre Avda. del Camino Viejo de Valladolid y C/ Los Tallos) que disponen aparcamientos en fila en un solo lado de la calle y finalmente calles sin aparcamientos como las calles Las Cantarranas y Las Hojas.

6.3.2.4 Edificabilidad máxima

La ordenación pormenorizada establecida del sector de suelo urbanizable S-3 supone una edificabilidad máxima en usos privados sobre rasante de 65.922,00 m^2, de los que 62.354,25 m^2 están destinados a uso residencial.

Edificabilidad máxima en usos privados

Uso de la edificación	**$S_E(m^2)$**
VUPd-VL- Vivienda unifamiliar pareada - Vivienda libre	4.314,73
VUAd-VL- Vivienda unifamiliar adosada - Vivienda libre	25.585,60
VUAd-VP- Vivienda unifamiliar adosada - Vivienda protegida	3.195,26
BA-VL - Bloque abierto – Vivienda libre	13.745,30
BA-VP - Bloque abierto – Vivienda protegida	15.513,36
TER - Terciario	3.567,75
TOTAL	**65.922,00**

Edificabilidad máxima en usos privados por manzanas

Manzana	**$S_E(m^2)$**
1	4.314,73
3	3.567,75
4	7.462,89
5	7.468,98
6	7.466,75
7	3.186,98
8	3.195,26
9	14.295,00
10	8.768,36
11	6.195,30
TOTAL	**65.922,00**

Superficie total del Sector S-3 ..... 167.938,89 m^2
Terrenos destinados a sistemas generales ..... 11.712,15 m^2
Superficie del sector excluidos sistemas generales..... 156.226,74 m^2

Edificabilidad máxima..... 4.219,64 m^2/Ha

La edificabilidad máxima en usos privados del sector no supera el límite de 5.000 m^2/Ha establecido en el artículo 122.2.c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

6.3.2.5 Número máximo y mínimo de viviendas

La ordenación detallada establece el número máximo y mínimo de viviendas que pueden edificarse en cada una de las manzanas, número que se establece en función de la tipología de edificación y de su régimen de venta.

El número máximo de viviendas que resulta de la ordenación es de 469, lo que supone una densidad de 30 viviendas/Ha, y el número mínimo establecido es de 312 viviendas, que supone una densidad de 20 viviendas/Ha, estándares incluidos entre 30 y 10 viviendas por hectárea; el número máximo y mínimo de viviendas está entre los límites establecidos en el artículo 122.2.d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para sectores con uso predominante residencial.

Número máximo y mínimo de viviendas por manzana

Manzana	Nº de viviendas	
	Máximo	Mínimo
1	22	16
4	48	34
5	48	34
6	48	34
7	26	18
8	26	18
9	122	76
10	80	53
11	50	30
TOTAL	**469**	**312**

6.3.2.6 Índice de integración social

El artículo 122.2.e) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece la obligatoriedad de reservar para la construcción de viviendas de protección pública un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial del sector, con un máximo del 80% de dicha edificabilidad.

La ordenación detallada del Sector establece que el 30% de la edificabilidad residencial, 18.708,62 m^2, se destine a viviendas con protección pública, sin perjuicio de que los promotores pudieran destinar una edificabilidad mayor.

	Edificabilidad (m^2)	%
Vivienda libre VL	43.645,63	70,00
Vivienda protegida VP	18.708,62	30,00
Total residencial	62.354,25	100,00

6.3.2.7 Reservas de suelo para el sistema local de dotaciones públicas

1. Espacios libres públicos

El artículo 44.3.a) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y artículo 128.2.d) del Reglamento de Urbanismo, establecen una reserva de suelo con destino a espacios libres públicos en suelo urbanizable de al menos 15 m² por cada 100 m² edificables, con un mínimo del 5 % de la superficie del sector.

Superficie total del Sector S-3 ..... 167.938,89 m^2
Terrenos destinados a sistemas generales ..... 11.712,15 m^2
Superficie del sector excluidos sistemas generales..... 156.226,74 m^2

Edificabilidad máxima..... 65.922,00 m^2

Espacios libres públicos en el sector.

Manzana		Uso	S (m^2)
1	1.2.b	ZVpb- Espacio libre público	601,74
	1.3.b	ZVpb- Espacio libre público	619,78
	1.4.a	ZVpb- Espacio libre público	2.157,32
	1.4.b	Zvpb- Espacio libre público	4.804,88
2	2.1.b	ZVpb- Espacio libre público	1.222,51
5	5.6	ZVpb- Espacio libre público	1.089,62
Total espacios libres públicos			**10.495,85**

La superficie total destinada a espacios libres públicos dentro del sector es de 11.279,45 m^2, de los que a efectos del cumplimiento del artículo 128.2.d) del Reglamento de Urbanismo se han considerado 10.495,85 m^2, que corresponde a terrenos que cumplen las condiciones y dimensiones establecidas en el apartado 2 del artículo 105 del Reglamento.

El espacio libre incluido en la manzana 2, identificado como 2.1.a, con una superficie de 783,50 m^2, no se ha considerado a efectos de cálculo de estándares, ya que su forma no permite inscribir en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro.

S_{SECTOR} (m^2)	RUCyL		Ordenación detallada NUM	
	Estándar (% s/S_{SECTOR} m^2)	S mínima (m^2)	Superficie (m^2)	Estándar (% s/S_{SECTOR} m^2)
156.226,74	5	7.811,34	10.495,85	6,72

$S_{EDIFICABLE}$ (m^2)	RUCyL		Ordenación detallada NUM	
	Estándar (m^2/100m^2S_E)	S mínima (m^2)	Superficie (m^2)	Estándar (% s/S_E m^2)
65.922,00	15	9.888,30	10.495,85	15,92

Las reservas de suelo para el sistema local de espacios libres públicos del sector superan las reservas mínimas establecidas por la legislación urbanística.

2. Equipamientos públicos

El artículo 44.3.a) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y artículo 128.2.e) del Reglamento de Urbanismo, establecen una reserva de suelo con destino a equipamientos públicos en un sector de suelo urbanizable de al menos 15 m² por cada 100 m² edificables, con un mínimo del 5 % de la superficie del sector.

Superficie total del Sector S-3 ..... 167.938,89 m^2
Terrenos destinados a sistemas generales ..... 11.712,15 m^2
Superficie del sector excluidos sistemas generales ..... 156.226,74 m^2

Edificabilidad máxima ..... 65.922,00 m^2

Equipamientos públicos en el sector.

Manzana		Uso	S (m^2)
1	1.5	EQpb- Equipamiento público	982,31
2	2.2	EQpb- Equipamiento público	6.190,16
3	3.1	EQpb- Equipamiento público	2.744,27
Total equipamientos públicos			**9.916,74**

S_{SECTOR} (m^2)	RUCyL		Ordenación detallada NUM	
	Estandar (% s/S_{SECTOR} m^2)	S mínima (m^2)	Superficie (m^2)	Estandar (% s/S_{SECTOR} m^2)
156.226,74	5	7.811,34	9.916,74	6,35

$S_{EDIFICABLE}$ (m^2)	RUCyL		Ordenación detallada NUM	
	Estandar (m^2/100m^2S_E)	S mínima (m^2)	Superficie (m^2)	Estandar (% s/S_{SECTOR} m^2)
65.922,00	15	9.888,30	9.916,74	15,043

Las reservas de suelo para el sistema local de equipamientos públicos del sector superan las reservas mínimas establecidas por la legislación urbanística.

3. Aparcamientos

El artículo 44.3 b) de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y el artículo 128.2.c) del Reglamento de Urbanismo, establecen para el suelo urbanizable, la obligación de prever al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² edificables, tomando como referencia una plaza de 10 m^2 de superficie.

Teniendo en cuenta la superficie edificable prevista en la ordenación, 65.922,00 m², son necesarias al menos 660 plazas de aparcamiento en vía pública. Cuantificando las plazas previstas en los viarios públicos, reflejadas en el plano 3.*Alineaciones y Red Viaria*, la capacidad total es de 660 plazas, que responden a los requerimientos establecidos en el artículo *104.2 y 3*.

Del total de plazas de aparcamiento se han previsto 17 plazas para personas con movilidad reducida, cumpliendo así el estándar de una plaza por cada cuarenta o fracción adicional establecida en el artículo 5 del Decreto 217/2001 por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras. Las plazas previstas cumplen las determinaciones del Anexo III para plazas con área de acercamiento común en batería, considerando el área de acercamiento posterior integrado en la acera de acuerdo con el artículo 5.3.2 apartados c) y e); en este caso el área de acercamiento posterior no es necesario grafiarlo en las zonas de acera.



Se prevé así mismo una parada de autobús en la Avda. Camino Viejo de Valladolid, viario principal del sector cuyo trazado que continua en el Sector 2 colindante. (*Plano.13.Pavimentación*)

6.3.2.8 Determinación del aprovechamiento medio

El artículo 107 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, relativo a la determinación del aprovechamiento medio, establece:

Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

a) El aprovechamiento total del sector se obtendrá sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

b) Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.

c) Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad

d) De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.

- **Coeficientes de ponderación**

Los coeficientes de ponderación tienen como finalidad homogeneizar los diferentes usos y tipologías edificatorias previstos en el sector para permitir el reparto equitativo de beneficios y cargas y la asignación de aprovechamientos derivados de la ejecución del planeamiento. Tal como recoge el Reglamento de Urbanismo, expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso con el predominante, al que se le asigna la unidad.

Los coeficientes de ponderación se han calculado a partir de los índices de repercusión de los terrenos, del coste de ejecución material de las obras y del valor en venta, todo ello en €/m^2 construible.

La rentabilidad de cada uso previsto en el sector se ha establecido en base al valor en venta y al valor de repercusión de suelo determinado por el método residual estático.

El valor en venta de viviendas libres se ha establecido teniendo en cuenta los índices de mercados locales elaborados por TINSA, informes sobre el precio de vivienda en venta correspondientes a los dos últimos trimestres de 2011 elaborados por portales inmobiliarios, y el valor en venta del metro cuadrado de edificaciones similares acabadas en el municipio de Villalobón; se han obtenido los siguientes valores medios:

Vivienda unifamiliar aislada/pareada: 1.429 €/m^2

Vivienda unifamiliar adosada: 1.280 €/m^2

Vivienda colectiva: 1.247 €/m^2

El valor de vivienda protegida se ha establecido considerando el precio máximo de venta vigente en el municipio de Villalobón para el régimen general.

El valor en venta de la edificación de uso terciario se ha fijado utilizando valores de mercado de locales y naves destinados a estos usos; en este caso el ámbito del muestreo se ha ampliado a los municipios próximos, obteniendo un precio medio de 650 €/m^2.

Para determinar el valor de la construcción se han utilizado bases de datos y tablas de referencia recogidas en publicaciones oficiales.

Con los datos obtenidos se han calculado los valores unitarios de repercusión para cada uno de los usos y tipologías previstos; la rentabilidad o beneficio esperable, será la diferencia del valor en venta menos repercusión y el coste de ejecución material.

Se ha asignado al uso de vivienda unifamiliar adosada libre el valor de la unidad, por ser el que mayor superficie edificable representa, dividiendo todos los demás entre éste para establecer la relación entre usos y por tanto los coeficientes de ponderación.

USO		**V_{RS} €/m^2**	**Beneficio esperable**	**C_P**
VUPd-VL	Vivienda unifamiliar pareada- Vivienda libre	435,71	414,29	1,13
VUAd-VL	Vivienda unifamiliar adosada - Vivienda libre	334,29	365,71	1,00
BA-VL	Bloque abierto – Vivienda libre	270,00	340,00	0,93
VP	Vivienda protegida	163,45	255,38	0,70
TER	Terciario	128,57	191,43	0,52

- **Aprovechamiento total del sector**

Según establece el artículo 107 del Reglamento de Urbanismo, el aprovechamiento total se obtiene sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, excluidos los dotacionales públicos, multiplicados por su coeficiente de ponderación.
La siguiente tabla recoge el cálculo del aprovechamiento total del sector:

Manzana		Ordenanza	$S_E(m^2)$	C_P	Ap.Urb.
1	1.1	VUPd-VL	1.194,73	1,13	1.350,04
	1.2.a	VUPd-VL	1.560,00	1,13	1.762,80
	1.3.a	VUPd-VL	1.560,00	1,13	1.762,80
Total manzana			***4.314,73***		***4.875,64***
3	3.2	TER	3.567,75	0,52	1.855,23
Total manzana			***3.567,75***		***1.855,23***
4	4.1	VUAd-VL	2.542,48	1,00	2.542,48
	4.2	VUAd-VL	1.190,01	1,00	1.190,01
	4.3	VUAd-VL	2.540,40	1,00	2.540,40
	4.4	VUAd-VL	1.190,00	1,00	1.190,00
Total manzana			***7.462,88***		***7.462,88***
5	5.1	VUAd-VL	2.543,76	1,00	2.543,76
	5.2	VUAd-VL	1.190,02	1,00	1.190,02
	5.3	VUAd-VL	2.545,18	1,00	2.545,18
	5.4	VUAd-VL	1.190,02	1,00	1.190,02
Total manzana			***7.468,98***		***7.468,98***
6	6.1	VUAd-VL	2.541,76	1,00	2.541,76
	6.2	VUAd-VL	1.190,00	1,00	1.190,00
	6.3	VUAd-VL	2.544,99	1,00	2.544,99
	6.4	VUAd-VL	1.190,00	1,00	1.190,00
Total manzana			***7.466,75***		***7.466,75***
7	7.1	VUAd-VL	3.186,98	1,00	3.186,98
Total manzana.			***3.186,98***		***3.186,98***
8	8.1	VUAd-VP	3.195,26	0,70	2.236,68
Total manzana			***3.195,26***		***2.240,52***
9	9.1	BA-VL	7.550,00	0,93	7.021,50
	9.2	BA-VP	6.745,00	0,70	4.721,50
Total manzana.			***14.295,00***		***11.743,00***
10	10.1	BA-VP	8.768,36	0,70	6.137,85
Total manzana.			***8.768,36***		***6.137,85***
11	11.2	BA-VL	6.195,30	0,93	5.761,63
Total manzana			***6.195,30***		***5.761,63***
TOTAL			**65.922,00**		**58.195,63**

- **Dotaciones públicas existentes**

  El sector objeto de ordenación detallada, tal como se recoge en el apartado 2. Estado actual, está parcialmente urbanizado; la urbanización existente es el resultado de la ejecución de la unidad de actuación UA-1 del Plan Parcial aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo y declarado nulo de pleno derecho por el TSJ de Castilla y León.

La nulidad de la aprobación conlleva la anulación de todas las actuaciones que derivan de la misma, entre éstas los procedimientos de urbanización, equidistribución y cesión de suelo para los sistemas generales y locales de dotaciones públicas, realizados en cumplimiento de las previsiones del Plan Parcial.

Los procedimientos de cesión de suelo derivados de la ejecución del Plan Parcial aprobado y declarado nulo, no tienen validez, y por tanto el suelo objeto de cesión destinado a dotaciones no se puede considerar suelo público existente; es por ello que aun existiendo dotaciones escolares construidas y funcionando en la parcela de sistemas generales, ésta no se pueden considerar como suelo público existente.

Así, en el sector objeto de ordenación, la superficie ocupada por dotaciones urbanísticas públicas existentes a que hace referencia el apartado d) del artículo 107 del RUCyL corresponde a aquellas dotaciones públicas existentes con anterioridad a la ejecución del Plan Parcial declarado nulo. Está integrada por los siguientes terrenos:

- Arroyo de Villalobón: el trazado del arroyo se mantiene, descontando su superficie de la superficie total del sector a efectos del cálculo del aprovechamiento medio.
- Vía pecuaria (*Colada de Palencia,* trazado aprobado por orden FYM/799/2013 de 12 de septiembre) y viario existente y que se mantiene: se han considerado la vía pecuaria y los caminos públicos existentes cuyo trazado coincide sensiblemente con el trazado viario previsto.

- **Cálculo del Aprovechamiento medio**

Superficie total del Sector S-3 .....167.938,89 m^2
Superficie de suelo dotacional público que se mantiene:
Arroyo de Villalobón .....2.454,19 m^2
Vía pecuaria y viario existente que se mantiene.....8.064,43 m^2
Superficie del sector excluido suelo dotacional público.....157.420,27 m^2
Aprovechamiento total del sector .....58.195,63 m^2 uc

Aprovechamiento medio (A_M)= 58.195,63 /157.420,27 = 0,370

El aprovechamiento resultante de la ordenación detallada es de 0,370 m^2 del uso predominante por m^2 de suelo, siendo el uso predominante el de vivienda unifamiliar adosada de precio libre.

6.3.2.9 Cesión de aprovechamiento al ayuntamiento

El art. 19 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el 44.1 de su Reglamento, establecen que, en suelo urbanizable con ordenación detallada, a los propietarios del

suelo les corresponde el aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

Superficie total del Sector S-3 .....167.938,89 m^2
Superficie de suelo dotacional público que se mantiene:
Arroyo de Villalobón .....2.454,19 m^2
Vía pecuaria y viario existente que se mantiene.....8.064,43 m^2
Superficie del sector excluido suelo dotacional público (S_P) .....157.420,27 m^2
Aprovechamiento total del sector .....58.195,63 m^2uc
Aprovechamiento medio del sector (A_M) .....0,370 m^2 uc/m^2

Aprovechamiento que corresponde a los propietarios del suelo:
90 % x A_M x S_P = 52.376,56 m² uc
Aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento:
10 % x A_M x S_P = 5.819,56 m² uc

Así por tanto se deberá ceder al Ayuntamiento suelo donde poder materializar 5.819,56 m² edificables de uso y tipología predominante.

La cesión de aprovechamiento irá destinada a viviendas de protección pública que, se materializara en las siguientes manzanas:

Manzana		**Uso**	**Aprovechamiento (m^2 uc)**
8	8.1	VUAd-VP- Vivienda unifamiliar adosada - Vivienda protegida	2.236,68
10	10.1	BA-VP- Bloque abierto - Vivienda protegida	3.582,85
Total aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento			**5.819,53**

La diferencia entre el aprovechamiento que le corresponde en concepto de cesión del 10% del aprovechamiento medio y el asignado en las manzanas señaladas se agregará a la parcela que corresponda al Ayuntamiento como propietario de terrenos ocupados por caminos públicos existentes y que no se mantienen.

6.3.2.10 Resumen de edificabilidades, aprovechamientos y viviendas por manzana

Manzana		Uso	S (m^2)	S_E(m^2)	C_P	Aprovmto.	Nº viviendas Máx.	Nº viviendas Min.
1	1.1	VUPd-VL	1.838,04	1.194,73	1,13	1.350,04	6	4
	1.2.a	VUPd-VL	2.400,00	1.560,00	1,13	1.762,80	8	6
	1.2.b	ZVpb	601,74					
	1.3.a	VUPd-VL	2.400,00	1.560,00	1,13	1.762,80	8	6
	1.3.b	ZVpb	619,78					
	1.4.a	ZVpb	2.157,32					
	1.4.b	Zvpb	4.804,88					
	1.4.c	Arroyo	1.976,09					
	1.5	EQpb	982,31					
Total			***17.780,16***	***4.314,73***		***7.875,64***	***22***	***16***
2	2.1.a	ZVpb	783,60					
	2.1.b	ZVpb	1.222,51					
	2.1.c	Arroyo	478,10					
	2.2	EQpb	6.190,16					
	2.3	EQpb	31,42					
Total			***8.705,79***	***0,00***		***0,00***		
3	3.1	EQpb	2.744,27					
	3.2	TER	4.835,68	3.567,75	0,52	1.855,23		
Total			***7.579,95***	***3.567,75***		***1.855,23***		
4	4.1	VUAd-VL	2.991,15	2.542,48	1,00	2.542,48	16	11
	4.2	VUAd-VL	1.400,01	1.190,01	1,00	1.190,01	8	6
	4.3	VUAd-VL	2.988,70	2.540,40	1,00	2.540,40	16	11
	4.4	VUAd-VL	1.400,00	1.190,00	1,00	1.190,00	8	6
	4.5	ZVpv	4.421,09					
Total			***13.200,95***	***7.462,89***		***7.462,89***	***48***	***34***
5	5.1	VUAd-VL	2.992,66	2.543,76	1,00	2.543,76	16	11
	5.2	VUAd-VL	1.400,02	1.190,02	1,00	1.190,02	8	6
	5.3	VUAd-VL	2.994,33	2.545,18	1,00	2.545,18	16	11
	5.4	VUAd-VL	1.400,02	1.190,02	1,00	1.190,02	8	6
	5.5	ZVpv	4.439,71					
	5.6	ZVpb	1.089,62					
Total			***14.316,36***	***7.468,98***		***7.468,98***	***48***	***34***
6	6.1	VUAd-VL	2.990,30	2.541,76	1,00	2.541,76	16	11
	6.2	VUAd-VL	1.400,00	1.190,00	1,00	1.190,00	8	6
	6.3	VUAd-VL	2.994,11	2.544,99	1,00	2.544,99	16	11
	6.4	VUAd-VL	1.400,00	1.190,00	1,00	1.190,00	8	6
	6.5	ZVpv	4.430,73					
Total			***13.215,14***	***7.466,75***		***7.466,75***	***48***	***34***
7	7.1	VUAd-VL	3.749,39	3.186,98	1,00	3.186,98	26	18
Total			***3.749,39***	***3.186,98***		***3.186,98***	***26***	***18***
8	8.1	VUAd-VP	3.759,12	3.195,26	0,70	2.236,68	26	18
Total			***3.759,12***	***3.195,26***		***2.236,68***	***26***	***18***
9	9.1	BA-VL	9.944,86	7.550,00	0,93	7.021,50	60	36
	9.2	BA-VP	8.900,00	6.745,00	0,70	4.721,50	61	40
	9.3	CT	28,00					
Total			***18.872,86***	***14.295,00***		***11.743,00***	***122***	***76***
10	10.1	BA-VP	11.633,11	8.768,36	0,70	6.137,85	80	53
Total			***11.633,11***	***8.768,36***		***6.137,85***	***80***	***53***
11	11.1	SG	11.712,15					
	11.2	BA-VL	8.187,72	6.195,30	0,93	5.761,63	50	30
	11.3	CT	28,00					
Total			***39.041,05***	***6.195,30***		***5.761,63***	***50***	***30***
TOTAL			**149.877,77**	**65.922,00**		**58.157,93**	**469**	**312**

6.3.2.11 Infraestructuras del sector y Conexiones con los sistemas generales externos

El objetivo de la ordenación detallada del sector es definir las características propias que garanticen su desarrollo integrándose con el entorno urbano; dotándola de las infraestructuras necesarias para su correcta ejecución.

En la actualidad nos encontramos con que ya existen las redes infraestructurales que dan servicio a casi todo el ámbito del sector; estas redes, de reciente ejecución corresponden a las obras de urbanización recibidas por el Ayuntamiento de Villalobón al considerar que se ajustaban a las previsiones del planeamiento y al proyecto técnico.

La ordenación propuesta no incrementa el número de viviendas previsto en el Plan Parcial declarado nulo y asigna uso terciario a la manzana en la que se preveían usos industriales, por lo que las infraestructuras ejecutadas y recibidas por el Ayuntamiento, siguen siendo suficientes para servir de forma eficaz a la implantación de los usos previstos en este documento.

Únicamente se tendrán que ejecutar las pequeñas obras que completan el servicio a todas las parcelas del sector, previéndose en concreto estas obras de completación para dar servicio a las parcelas 3.2 y 10.2, que acompañan a las siguientes obras sobre viario y cuyas características técnicas responden a los mismos criterios de ejecución y funcionamiento de lo ya ejecutado en todas y cada una de las redes de servicio, de acuerdo con los planos de P.5 a P.13:



- Ensanchamiento de la C/ Las Flores, en el tramo comprendido entre Camino Viejo de Valladolid y C/ Cantaranas, y construcción de viario paralelo de acceso a las edificaciones terciarias.
- Nueva calle (Camino existente) entre C/ Las Partijas y C/ Las Flores.

1. Red viaria

La red viaria de la ordenación detallada propuesta se encuentra prácticamente ejecutada en su totalidad, únicamente deben ejecutarse las siguientes obras:

- Ensanchamiento de la calzada de C/ Las Flores, en el tramo comprendido entre Camino Viejo de Valladolid y C/ Cantarranas, y construcción de acera.
- Construcción de viario paralelo a C/ Las Flores –calzada- de acceso a las edificaciones terciarias.
- Pavimentación del Camino existente entre C/ Las Partijas y C/ Las Flores.

Características de la red viaria ejecutada:

Movimiento de tierras

Los terrenos que delimita el sector se encuentran entre un promedio de cota 749,152 a 747,620 en el eje Norte-Sur, y de 747,207 a 751,969 en el eje Este-Oeste aproximadamente, existiendo un desnivel natural en el viario principal estructurante de 2,03 m.

Esta es la razón por la que se desarrolla la avenida *Camino Viejo de Valladolid* con una pendiente de un 0,4 %, al tener que enrasar la cota de la urbanización ejecutada del Sector Nº 2, con el extremo norte del sector.

Las pendientes longitudinales de los viales se han adaptado al máximo al terreno natural, para minimizar el movimiento de tierras.

Firmes y pavimentos

Las **secciones transversales** de las calles existentes en el sector 3 tienen una anchura variable en función del servicio y su funcionalidad (ver plano *P.2 Alineaciones y Red viaria* y plano *P.4 Secciones transversales*). Los viarios están ejecutados con arreglo a las determinaciones técnicas del *Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación UA-1 del sector S-3,* cuya urbanización está ejecutada y recibida por el Ayuntamiento. El proyecto de urbanización y el acta de recepción se adjuntan como ANEJOS a este documento.

Las calles de doble dirección entre 9,90 m y los 20 m del viario estructurante.

Las calles de una sola dirección (C/ Las Flores entre Avda. Camino Viejo de Valladolid y C/ Cantarranas) 7,65 m.

Las secciones se distribuyen de la siguiente manera:

- Calzada entre 5,30 a 5,82 m
- Aceras * entre 1,5 a 2 m
- Aparcamientos en batería 5 m de fondo
- Aparcamientos en línea 2 m de fondo

Finalmente las calles peatonales y de coexistencia tienen un ancho de 5 y 6 m.

Las **secciones de firmes** realizados, son:

- Calzadas:
  - 20 cm. de base de Zahorra natural.
  - 20 cm. solera de Hormigón de HM-20 N/mm2.
  - 7 cm. Aglomerado asfáltico en caliente.
- Aparcamiento:
  - 20 cm. de base de Zahorra natural.
  - 20 cm. solera de Hormigón de HM-20 N/mm2.
- Aceras:
  - 20 cm. de base de Zahorra natural.
  - 15 cm. Hormigón de HM-15 N/mm2.
  - Baldosa de loseta de 40 x 40 cm., rugosa-pétrea.
- Calles de coexistencia:
  - 20 cm. de base de Zahorra natural.
  - 15 cm. Hormigón de HM-15 N/mm2.
  - Adoquín prefabricado en color rojo.

En las calzadas se ha ejecutado a ambos lados una rígola de hormigón para favorecer la evacuación de aguas pluviales, colocando en ésta los correspondientes sumideros sifónicos.

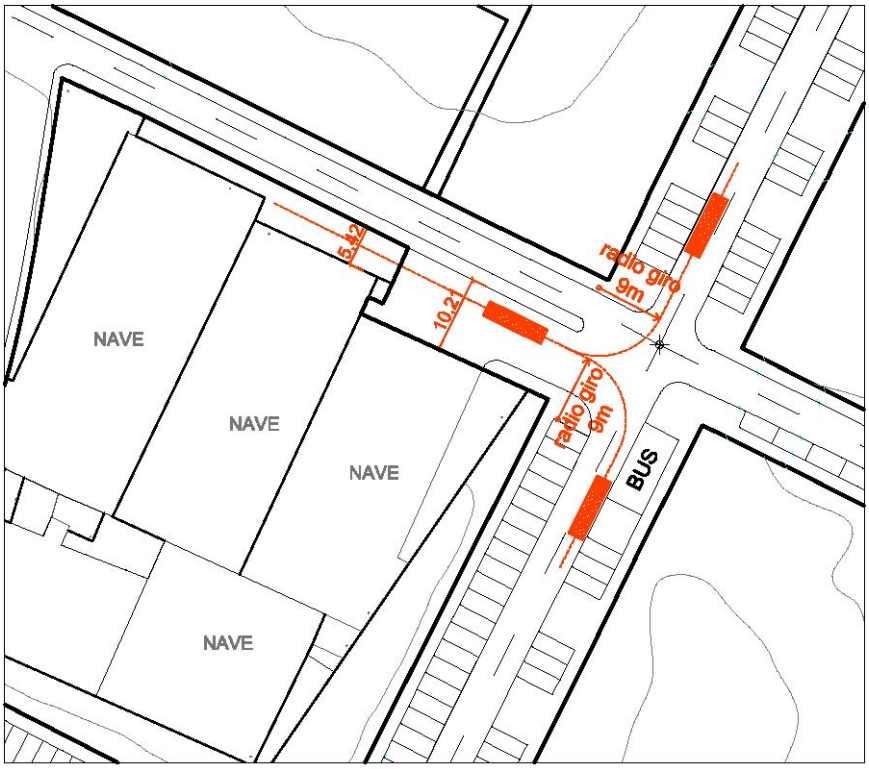
El remate de las aceras con los aparcamientos o con la calzada, se ha resuelto con la colocación de un bordillo de hormigón de 0,17 x 0,28 cm.

Red viaria a ejecutar:

Para la red viaria a ejecutar se adoptan los mismos requerimientos técnicos empleados en el viario existente en cuanto a los firmes.

Las secciones adoptadas para el nuevo viario son las siguientes:

- Nueva calle entre C/ Las Platijas y C/ Las Flores: 7m de calzada, 1,5 de acera, reserva de 1,2 m en el frente de parcela que sirve de acceso a las parcelas.
- Se ensancha además la sección de la calzada de la C/ Las Flores, entre Avda. Camino Viejo de Valladolid y C/ Cantarranas, pasando de 3,68 m de sección actual a 4 m; disponiéndose de acera de nueva construcción de 1,77m de anchura.
- Nuevo viario de acceso a las edificaciones existentes en la manzana con calificación de terciario.



ESCALA: 1:1.000

2. Red de abastecimiento y riego

La red de abastecimiento existente se integra en el esquema de abastecimiento previsto en las Normas Urbanísticas Municipales y forma parte de la malla que abastece a la zona sur de Villalobón.

La red se ha ejecutado totalmente **mallada**, para mejorar la garantía de suministro, el reparto de presiones, y la calidad del agua, al evitar puntos ciegos, donde se puedan producir estancamientos; discurre bajo las aceras y dispone de arquetas de registro y llaves de corte en los cambios de dirección.

Se han colocado hidrantes enterrados con tubería de 4" con dos tomas de 70 mm.

La red de riego es independiente de la red de abastecimiento. Se conforma con un depósito de 12 m^3 que se abastece de la acequia existente adyacente, reforzada con un grupo de presión alojado en una caseta de obra situada en el límite oeste del sector.

Características de la Red de abastecimiento

A partir de las indicaciones dadas por la Empresa Suministradora AQUAGEST, se ha efectuado la acometida de todo el sector en el entronque con la red existente, y después se ha distribuido por las aceras con tubería de Pe de 180 mm, 140 mm, 110 mm y 63 mm de diámetro, con una distribución mallada para un mejor mantenimiento y servicio, evitando puntos ciegos.

El trazado en planta de la distribución se aloja bajo la acera, y se han dispuesto arquetas de registro y llaves de corte en los cambios de dirección.

En la Red de Abastecimiento se entronca también las bocas de riego, así como los hidrantes enterrados, habiendo tenido en cuenta las distancias máximas a lo largo de fachadas que se indica en la normativa de protección contra incendios.

La presión disponible en el punto de conexión a la red general es de 4 bares, lo que garantiza que los hidrantes funcionarán adecuadamente. Los Hidrantes son enterrados alojados en sus respectivas arquetas, con tubería de 4" con dos tomas de 70 mm; presentan la boca de salida normalizada (según indicaciones de los técnicos del parque de bomberos) acorde con los medios de extinción móviles que dispone el parque de bomberos.

Características de la Red de riego

La red de riego se planteó independiente de la red de abastecimiento. El motivo es dotar de agua para riego de jardines públicos y privados con agua que no proceda de la red de agua potable, intentando paliar el gasto social y económico que implicaría el riego con agua potable de la red.

Para ello, se dispone de un aljibe de 12 m^3, que se abastecerá de la acequia existente, apoyada con un grupo de presión para enviar el agua con presión suficiente a todos los puntos. Esta instalación que va alojada en caseta de obra, se dispone en la parcela de equipamiento local prevista en el extremo suroeste del sector (parcela 2.5). Se ha contado con la autorización del Organismo de cuenca.

La zona verde junto al arroyo de Villalobón se dispone con aspersores colocados para cubrir toda la superficie, con programación y electroválvulas.

Los alcorques se regarán mediante el sistema de goteo.

3. Red de saneamiento.

La red de saneamiento es **separativa** de acuerdo con las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales de Villalobón.

Características de la Red de saneamiento

La red de saneamiento, de acuerdo con las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales, se ha realizado separativa, evacuando las aguas pluviales al arroyo de villalobón, y las aguas fecales entroncan en el colector compuesto por dos tubos de 500 mm de diámetro, que llevan las aguas residuales a la depuradora existente.

La red de fecales se ha realizado mediante tubería de PVC de 315 mm de diámetro, situada en el eje de la calzada; Las acometidas domiciliarias son de tubería de PVC de 315 mm de diámetro para las parcelas destinadas a viviendas colectivas en tipología de bloque abierto, y de tubería de PVC de 160 mm de diámetro para las viviendas pareadas y adosadas.

La red de aguas pluviales evacua en cuatro puntos al arroyo de Villalobón para evitar recorridos excesivos y pérdida de cota de pendientes; las acometidas de los sumideros sifónicos a la red se ha realizado con tubería de ∅ 200 mm. De acuerdo al

caudal estimado, la sección de las tuberías es de 400 mm, 500 mm y 630 mm de diámetro. Al igual que en la red de fecales, se dejarán acometidas domiciliarias con tubería de PVC de 315 mm de diámetro para las parcelas de viviendas en bloque, y para las viviendas pareadas y adosadas se empleará tubería de PVC de 160 mm de diámetro.

En ambas redes se han colocado pozos de registro para mantenimiento y cambios de dirección de la red.

El arroyo de Villalobón.

Se ha ejecutado el *Proyecto de encauzamiento del Arroyo de Villalobón y construcción de Pontón de acceso*, realizado según proyecto técnicos de fecha diciembre 2006; encargado en su día por parte de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación UA-1.

Se han ejecutado las obras de canalización así como las obras de medidas correctoras con el fin de evitar los daños producidos por las avenidas extraordinarias del Arroyo.

Las obras se han ejecutado con las autorizaciones correspondientes de la Confederación Hidrográfica del Duero y del Servicio Territorial de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

4. Suministro de energía eléctrica.

Por el extremo noroeste del ámbito del sector 3, discurre una red de alta tensión; el trazado de la red afecta a una zona de equipamiento situada próxima a la rotonda de acceso al sector. Sin embargo, debido a que las condiciones de edificación de la parcela permiten la construcción de los edificios suficientemente retranqueados de la afección que ocasiona la línea de energía eléctrica, no es necesario el desvío de la misma.

La red de media tensión se abastece desde la red existente en el casco consolidado de Villalobón, de IBERDROLA. Esta línea discurre hasta los dos Centros de Transformación dispuestos en el sector, y a partir de estos centros se deriva la red de baja tensión que da servicio a las manzanas.

Características de la red de energía eléctrica

El suministro eléctrico del sector se realiza enlazando con la línea de media tensión de IBERDROLA que discurre próxima al sector, siguiendo las especificaciones dadas por la Compañía Suministradora.

El propietario de la instalación eléctrica de Alta Tensión y Baja Tensión es la compañía IBERDROLA Distribución Eléctrica, S.A.

La línea de Media Tensión discurre por las aceras de las calles hasta los dos Centros de Transformación enterrados, según esquema del plano *P.9. Red de energía eléctrica*. Los centros de transformación se localizan en las manzanas 9 y 11.

Las necesidades eléctricas de la instalación se cubren con dos transformadores de 1.260 kVA, que en el tramo de alta tensión supone una intensidad de 27,60 A, considerando una tensión de 13,2 kV.

La línea de media tensión subterránea se ha realizado con cable de tipo HEPR-Z1 12/20 kV 3x(1x240) mm^2 Al, cumpliendo la Norma MT-DITEC 2.31.01.

Red de Baja Tensión:

La sección utilizada en las líneas es la normalizada por IBERDROLA, S.A., empresa distribuidora en la zona, de 3x(1x150 mm^2) + 1x95 mm^2 y 3x(1x240 mm^2) + 1x150 mm^2de aluminio.

Se ha utilizado conductor tipo RV-0,6/1,0 kV, de aluminio clase 2, aislamiento de polietileno reticulado XLPE y cubierta exterior de policloruro de vinilo PVC-ST2, según Norma UNE-21123, tendido en canalización hormigonada enterrada bajo tubo de polietileno de doble capa, a una profundidad de al menos 60 cm.

La línea de alimentación en baja tensión a las parcelas parte desde un centro de transformación, propiedad de la compañía suministradora, discurriendo en subterráneo mediante canalización registrable por medio de arquetas según se indica en el plano. Los tubos son de PVC de ∅160 mm y discurren enterrados a una profundidad de 0,6 m como mínimo.

La tensión de servicio es de 400 V entre fases y de 230 V entre cada una de las fases y el neutro.

5. Alumbrado público.

El alumbrado tiene por objeto garantizar la circulación cómoda y segura de vehículos y peatones, así como ser un elemento caracterizador del espacio urbano.

Se ha empleado un diseño que permite una buena iluminación y que a la vez resulta decorativo, de acuerdo con las determinaciones establecidas por el Ayuntamiento de Villalobón que requiere la uniformidad de diseño para el conjunto de los sectores con los que se integra el S-3, y más concretamente con el sector colindante S-2.

Se ha utilizado luminaria INDALUX IJB, sobre columna, marca INDALUX tipo ICG-40, cilíndrica de acero galvanizado en color negro.

Características del alumbrado público

Se ha tenido en cuenta una iluminación aceptable, recomendada por las Normas para la iluminación de calles principales y secundarias en ciudades, lo que ha servido de base para la elección de los elementos precisos, así como su distribución.

El suministro de energía se efectúa a la tensión de servicio de 400 V, medida entre fases, y 230 V entre fase y neutro, en corriente alterna trifásica a 50 Hz, desde la red de la compañía distribuidora, Iberdrola, S.A.

La instalación se inicia en el cuadro general de alumbrado que se localiza en la Avda. Camino Viejo de Valladolid, en el lugar indicado en el plano *P.10. Alumbrado público*.

De este cuadro parten cuatro líneas trifásicas, en canalización subterránea, que da suministro a:

- LÍNEA A: 21 báculo con luminaria de sodio de alta presión, en alto factor y doble nivel, de 400 W de potencia, lo que supone una potencia de 8.400 W.
- LÍNEA B: 24 columnas con luminaria de sodio de alta presión, en alto factor y doble nivel, de 400 W de potencia, lo que supone una potencia de 9.600 W.
- LÍNEA C: 61 columnas con luminaria de sodio de alta presión, en alto factor y doble nivel, de 250 W de potencia, lo que supone una potencia de 15.250 W.
- LÍNEA D: 34 columnas con luminaria de sodio de alta presión, en alto factor y doble nivel, de 250 W de potencia, lo que supone una potencia de 8.500 W.

Las luminarias empleadas responden al criterio municipal, teniendo en cuenta las utilizadas en el sector colindante Sector-2:

- Báculo, marca BACOLSA, tipo AM10, completo de 10 metros de altura y brazo de 2 metros con luminaria, equipo y lámpara de VSAP de 400 W, para las calles Avda. Camino Viejo de Valladolid, C/ Las Partijas y tramo perpendicular a esta.
- Para el resto de las calles: columna marca INDALUX, tipo ICG-40, cilíndrica de acero galvanizado y acabado en color negro, de 4 metros de altura, con luminaria Indalux IJB-M1.

6. Telecomunicaciones.

Se ha realizado la canalización de telefonía de acuerdo con las premisas establecidas por la empresa de Telefónica, única red que opera en Villalobón en la actualidad, dejando prevista la instalación de conductos adicionales (por las mismas zanjas sin atravesar arquetas), que permitan posteriormente la incorporación de otros operadores.

Características de la red de telecomunicaciones

La canalización se ha realizado según el asesoramiento técnico de la oficina de Ingeniería de Telefónica, en Palencia.

Las secciones de canalización, de la red de distribución, se han realizado embutiendo en un prisma de hormigón HM-20, dos o cuatro conductos de PVC liso, de 110 mm de diámetro.

Para la realización de curvas, se han utilizado los codos normalizados. La unión entre las arquetas tipo H, y los pedestales o las arquetas tipo M, de la red de dispersión, se han realizado con tubos o codos de 63 mm de diámetro. Cuando la canalización discurre bajo la acera, la altura mínima de relleno desde el pavimento o nivel del terreno, al techo del prisma de canalización ha sido de 45 cm. Cuando discurre bajo calzada, la altura mínima es de 60 cm.

Se han utilizado los siguientes materiales: Tubos de PVC rígido Ø 110 mm (espesor 1,8 mm), Ø 63 mm (espesor 1,2 mm) o Ø 40 mm (espesor 1,2 mm).Codos de PVC

rígido, 110/90/490, 110/45/5000, 63/45/2500, 63/90/561 (diámetro / ángulo / radio de curvatura, en mm)

7. Gas.

A partir de las indicaciones dadas por la compañía suministradora "Gas Castilla y León", se suministra gas natural al sector a través de una acometida que se sitúa en la calle de coexistencia próxima al sector S-2, donde se encuentra ahora la red existente, y desde ése punto, se distribuye a todas las parcelas bajo las aceras de las calles, tal como se refleja en el plano *P.11. Red de gas*.

Se ha empleado tubería de gas Pe de 160 mm, 110mm y 63 mm, dejando acometidas domiciliarias en cada parcela.

8. Jardinería.

El tratamiento vegetal de la actuación se divide en dos partes bien diferenciadas: las aceras y las zonas verdes.

Los árboles plantados en los viales son Castaños de Indias. En el tratamiento de las zonas verdes comunes se han utilizado mezclas de especies de árboles y arbustos para evitar la monotonía, formadas por Abedules (Betula Pendula), y árboles de flor, como las Catalpas (Catalpa Binoinoides), y de masas de arbustos, a base de Budelias (Buddelia Davidii) y Aucuba.

Características de la jardinería

El arbolado de las aceras va alojado en alcorques de 1,00 m. x 1,00 m. dotados de riego por goteo. Los alcorques se han cubierto con rejilla enrasada con el pavimento (art. 22 del Reglamento de accesibilidad). Se han plantado castaños de indias.

Se ha dispuesto la plantación de árboles a lo largo de la C/ Cantarranas en ambas aceras, ya que su anchura permite el cumplimiento de las determinaciones del Decreto de Accesibilidad, y también en el extremo final de la Avda. Tejera hasta el entronque con la carretera comarcal.

El tratamiento de la zona verde se ha realizado con una plantación de césped con riego por aspersores y la plantación de árboles y arbustos: Abedules y Catalpas, y zonas de arbustos entre los claros de árboles a base de Budelias y Aucuba.

Se deberán llevar a cabo nuevas plantaciones de árboles y arbustos en los espacios libres públicos, utilizando plantas autóctonas o propias de la zona, realizando todas las labores protectoras y de mantenimiento necesarias para asegurar la pervivencia y buen estado de la vegetación.

9. Contenedores de residuos.

En cumplimiento del artículo 114.bis, de la *Modificación nº 4 de elementos de las NUM de Villalobón* (10 de diciembre de 2008):

> *Ordenación de la recogida de residuos sólidos urbanos. En la ordenación de los sectores de suelo urbanizable se establecerán las determinaciones necesarias para situar en la red viaria pública un sistema de contenedores enterrados bajo*

rasante, conforme al modelo y sistema de gestión aprobado por el Ayuntamiento. …La distancia desde cualquiera de los accesos a las edificaciones al conjunto de contenedores más próximo ***no será superior a 250 m. medidos por vías públicas de libre acceso.***

Se disponen en el ámbito del sector dos enclaves para ubicar los contenedores, denominados **islas ecológicas;** la distancia hasta ellas desde los accesos a las edificaciones cumplen las distancias establecidas no superando los 250 m.



6.3.2.12 Inexistencia de usos en situación de fuera de ordenación

La ordenación detallada propuesta del ámbito del sector S-3, no deja ningún uso, de los existentes en situación de fuera de ordenación ni disconformes con el planeamiento, en aplicación de las determinaciones establecidas en la normativa urbanística.

6.3.2.13 Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

Se establecen los plazos para el desarrollo de las actuaciones previstas que permitan la ejecución racional de las obras de urbanización y edificación del sector, de acuerdo con las determinaciones que establecen el artículo 128.3 del Reglamento de Urbanismo:

Proyecto de Actuación: Se establece un plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial para la aprobación inicial del Proyecto de Actuación.

6.3.2.14 Zonas de Ordenanza

FICHAS:

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA	VUPd
TIPOLOGÍA	Edificación pareada, con las características propias de la vivienda unifamiliar.	

USOS

Característicos	Residencial, vivienda unifamiliar.
Complementarios	Garaje – aparcamiento privado.
Compatibles	• Residencia comunitaria. • Oficinas como despacho profesional doméstico. • Dotacional en todas las clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.
En sótanos y semisótanos está prohibido el uso residencial, pudiéndose ubicar dependencias auxiliares o complementarias de las viviendas (art. 94.1.a RUCyL)	

PARCELACIÓN

Parcela mínima	300 m^2
Frente mínimo	10 m
Retranqueos mínimos	
Fachada	3 m
Lindero lateral libre	3 m
Lindero lateral común	No se permite
Lindero posterior	3 m

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	Señalada en la ficha de cada manzana
Ocupación máxima	50 %
Altura máxima	7 m, 2 plantas
Sótano	1 planta, coincidente con la superficie ocupada sobre rasante *****
Ático	Permitido (si no hay aprovechamiento bajo cubierta)
Bajo cubierta	Permitido (si no hay planta de ático)
***** El sótano podrá sobrepasar la superficie ocupada sobre rasante guardando un retranqueo mínimo de H/2 (siendo H la altura de la edificación principal) que como mínimo será de 3m a todos los linderos.	

CONDICIONES DE VOLUMEN	Para favorecer la construcción de mayor número de plazas de aparcamiento por vivienda, no computarán los garajes en planta baja hasta una superficie máxima de 25 m^2; la superficie que exceda a ésta computará íntegramente.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- La cota de la planta baja estará situada a una altura superior en 0,50 m a la de la cota alcanzada por la avenida de 100 años de periodo de retorno.
- Si las viviendas pareadas se realizaran de forma individual sin seguir un proyecto unitario, en ningún caso se producirán medianeras vistas.
- Se establece la obligación de prever al menos una plaza de garaje en el interior de la parcela por cada vivienda.

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	VUAd
TIPOLOGÍA	Edificación adosada, con las características propias de la vivienda unifamiliar.	

USOS

Característicos	Residencial, vivienda unifamiliar.
Complementarios	Garaje – aparcamiento privado.
Compatibles	• Residencia comunitaria. • Comercial, categoría a en planta baja. • Oficinas como despacho profesional doméstico. • Dotacional en todas las clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.
En sótanos y semisótanos está prohibido el uso residencial, pudiéndose ubicar dependencias auxiliares o complementarias de las viviendas (art. 94.1.a RUCyL)	

PARCELACIÓN

Parcela mínima	120 m^2
Frente mínimo	5,5 m
Retranqueos mínimos	
Fachada	3 m *
Linderos laterales	No se permiten
Lindero posterior	3 m
* En las manzanas 7 y 8 las edificaciones de las parcelas de esquina podrán adosarse a la fachada de mayor longitud.	

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	Señalada en la ficha de cada manzana
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	7 m, 2 plantas
Sótano	1 planta, coincidente con la superficie ocupada sobre rasante **
Ático	Permitido (si no hay aprovechamiento bajo cubierta)
Bajo cubierta	Permitido (si no hay planta de ático)
******El sótano podrá sobrepasar la superficie ocupada sobre rasante guardando un retranqueo mínimo de H/2 (siendo H la altura de la edificación principal) que como mínimo será de 3m.	

CONDICIONES DE VOLUMEN	Para favorecer la construcción de mayor número de plazas de aparcamiento por vivienda no computarán los garajes en planta baja hasta una superficie máxima de 25 m^2; la superficie que exceda a ésta computará íntegramente.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- La cota de la planta baja estará situada a una altura superior en 0,50 m a la de la cota alcanzada por la avenida de 100 años de periodo de retorno.
- Si las viviendas adosadas se realizaran de forma individual sin seguir un proyecto unitario, en ningún caso se producirán medianeras vistas.
- Se establece la obligación de prever al menos una plaza de garaje en el interior de la parcela por cada vivienda.

ZONA DE ORDENANZA	BLOQUE ABIERTO	BA
TIPOLOGÍA	Edificación exenta en bloque abierto	

USOS

Característico	Residencial: vivienda colectiva.
Complementarios	Garaje – aparcamiento privado.
Compatibles	• Residencia comunitaria. • Comercial, categoría a en planta baja. • Servicios recreativos, salas de reunión en planta baja. • Hostelero en planta baja, siempre por debajo de planta de viviendas. • Oficinas como despacho profesional doméstico. • Dotacional en todas las clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.
En sótanos y semisótanos está prohibido el uso residencial, pudiéndose ubicar dependencias auxiliares o complementarias de las viviendas (art. 94.1.a RUCyL)	

PARCELACIÓN

Parcela mínima	3.000 m^2
Frente mínimo	50 m
Retranqueos mínimos	
Fachada	5 m
Linderos	H/2 (H = altura de la edificación) con un mínimo de 3 m.
A edificios colindantes dentro de la parcela	H/2 (H = Altura del edificio más alto)

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	Señalada en la ficha de cada manzana
Ocupación máxima	40%
Altura máxima	10 m, 3 plantas
Sótano	Permitido, sin ocupar los espacios de retranqueos
Bajo cubierta	Permitido (si no hay planta de ático)
Ático	Permitido (si no hay aprovechamiento bajo cubierta) *
* El ático podrá ocupar hasta el 70% de la superficie ocupada en planta, desarrollándose dentro de la envolvente que forman las fachadas y los planos inclinados de cubierta a partir de la altura máxima permitida.	

CONDICIONES PARTICULARES

Espacios libres de parcela

El proyecto de edificación deberá contener de forma precisa determinaciones respecto al tratamiento y acabados de los espacios libres de parcelas, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización, con las siguientes condiciones:

- ✓ Solo se permiten los usos o actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones cubiertas y la construcción de piscinas.
- ✓ No se permite el aparcamiento de vehículos.
- ✓ Al menos el 50% de su superficie deberá ajardinarse.
- ✓ Deberá garantizarse el acceso a vehículos de extinción de incendios.

Adecuación paisajística

La edificación en el interior de las parcelas deberá fragmentarse para asegurar una mayor permeabilidad de vistas, hacia el medio rural circundante, que no queda oculto por frentes continuos edificados.

ZONA DE ORDENANZA	BLOQUE ABIERTO	BA

CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones de la edificación

- ✓ La cota de la planta baja estará situada a una altura superior en 0,50 m a la de la cota alcanzada por la avenida de 100 años de periodo de retorno.

Condiciones de los cuerpos salientes

Se estará a lo dispuesto en el artículo 86 de la normativa urbanística de las *Normas Urbanísticas Municipales* con las siguientes precisiones:

- ✓ Los salientes o vuelos en fachada de las edificaciones aisladas en ningún caso podrán rebasar la alineación oficial ni invadir la zona de retranqueo, éstos no podrán superar las dimensiones que para ellos se establecen en el artículo 86 de las NUM.
- ✓ La longitud máxima de fachada que podrán ocupar: balcones, miradores y terrazas será del 50% de la totalidad de la fachada, entendiendo ésta como la suma de las fachadas del bloque, pudiéndose repartir libremente entre las mismas.
- ✓ Los vuelos permitidos no podrán situarse sobre los espacios de retranqueo.
- ✓ Las distancias mínimas establecidas entre bloques se medirán teniendo en cuenta los salientes y vuelos, realizándose la medición a partir de éstos.

Dotación de plazas de aparcamiento

Se establece la obligación de prever una plaza de garaje en el interior de la parcela por cada vivienda, y una plaza por cada 100 m^2 construidos de otros usos.

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO	TER
TIPOLOGÍA	Edificación aislada o adosada	

USOS

Característico	Terciario, excepto estación de suministro de combustible
Complementarios	Garaje – aparcamiento privado.
Compatibles	• Almacenaje. • Industria y talleres compatibles con el uso residencial, excepto talleres de automoción. • Dotacional en todas las clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACIÓN

Parcela mínima	700 m^2
Frente mínimo	15 m
Retranqueos	
Fachada	No se exigen
Linderos	No se exigen

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	Señalada en la ficha de cada manzana
Ocupación máxima	100%
Altura máxima	13,50 m, 3 plantas
Sótano	Permitido.
Entreplanta	Prohibida

CONDICIONES DE VOLUMEN

Las piezas habitables de uso terciario y compatibles situadas en planta semisótano y sótano computan a efectos del cálculo de la edificabilidad total del edificio.

CONDICIONES PARTICULARES

- La cota de la planta baja estará situada a una altura superior en 0,50 m a la de la cota alcanzada por la avenida de 100 años de periodo de retorno.
- Para las nuevas edificaciones se establece la obligación de prever una plaza de garaje en el interior de la parcela con una proporción mínima de una plaza por cada 100 m^2 construidos, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.
- Las condiciones que se establecen para el uso terciario y los usos compatibles son de aplicación a los locales que resulten de llevar a cabo obras de nueva edificación.
- Las condiciones que se establecen sobre los usos compatibles no son de aplicación a las edificaciones existentes que sin embargo podrán sustituir su actividad por otra comprendida entre los usos compatibles, con las limitaciones de la legislación sectorial que sea de aplicación.

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTO	EQ
TIPOLOGÍA	Edificación aislada, con las características propias del destino del equipamiento	

USOS

Característicos	Dotacional en todas sus clases.
Complementarios	• Garaje – aparcamiento. • Oficinas. • Hostelero. • Comercial, categoría a.
Compatibles	Servicios recreativos en todas sus categorías.
Condicionados	Vivienda de guardería
Prohibidos	El resto de los no mencionados.
No se podrá destinar a usos diferentes del característico una edificabilidad superior al 20% de la edificabilidad total.	

PARCELACIÓN

Parcela mínima	No se fija
Frente mínimo	No se fija
Retranqueos	
Fachada	Libre
Linderos	Libre

VOLUMEN

Edificabilidad total	Señalada en la ficha de cada manzana
Altura máxima	13,50 m, 3 plantas
Sótano	1 planta

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- La cota de la planta baja estará situada a una altura superior en 0,50 m a la de la cota alcanzada por la avenida de 100 años de periodo de retorno.

ZONA DE ORDENANZA	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	ZVpb

USOS

Característicos	Espacios libres de dominio y uso público.
Compatibles	• Espectáculos y deportivo público en instalaciones al aire libre. • Servicios asociados al disfrute de la zona verde.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

CONDICIONES DE PERMEABILIDAD

La superficie destinada a la plantación de especies vegetales debe ser superior al 70% de la superficie de parcela.

ZONA DE ORDENANZA	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	ZVpv

USOS

Característicos	Espacios libres de dominio y uso privado.
Compatibles	• Deportivo privado en instalaciones al aire libre. • Instalaciones necesarias vinculadas a los usos característico y compatibles.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

CONDICIONES DE LOS USOS

La urbanización de la totalidad de la parcela debe desarrollarse según proyecto unitario, que deberá contener de forma precisa determinaciones respecto al tratamiento y acabados de los espacios libres, con las siguientes condiciones: ✓ Solo se permiten los usos o actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones cubiertas y la construcción de piscinas. ✓ No se permite el aparcamiento de vehículos. ✓ Al menos el 50% de su superficie deberá ajardinarse. ✓ No se permite compartimentar el espacio para usos privativos de las parcelas.

6.3.2.15 Condiciones de edificación de las manzanas

MANZANA 1

1. SITUACIÓN



2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Manzana 1			$S_{EDIFICABLE}$ (m^2)			Nº viviendas	
	Ordenanza /Tipo	S_{SUELO} (m^2)	Total	*Bajo rasante	A urb. (m^2uc)	máximo	mínimo
1.1	VUPd-VL.- Viv. unifamiliar pareada / Viv. libre	1.838,04	1.194,73	---	1.350,04	6	4
1.2.a	VUPd-VL.- Viv. unifamiliar pareada / Viv. libre	2.400,00	1.560,00	---	1.762,80	8	6
1.2.a	ZVpb.- Zona verde pública	601,74					
1.3.a	VUPd-VL.- Viv. unifamiliar pareada / Viv. libre	2.400,00	1.560,00	---	1.762,80	8	6
1.3.b	ZVpb.- Zona verde pública	619,78					
1.4.a	ZVpb.- Zona verde pública	2.157,32					
1.4.b	ZVpb.- Zona verde pública	4.804,88					
1.4.c	Arroyo	1.976,09					
1.5	EQpb.- Equipamiento público	982,31	*982,31*				
Total manzana		***17.780,16***	***4.314,73***		***4.875,64***	***22***	***16***

* Superficie máxima edificable de la total permitida, que puede destinarse a usos distintos de los de aparcamiento e instalaciones

La superficie edificable total de la manzana no incluye la correspondiente a la parcela 1.5 al no ser lucrativa

MANZANA 2

1. SITUACIÓN



2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Manzana 2					**Nº viviendas**	
	Ordenanza /Tipo	**S_{SUELO} (m^2)**	**$S_{EDIFICABLE}$ (m^2)**	**A urb. (m^2uc)**	**máximo**	**mínimo**
2.1.a	ZVpb.- Zona verde pública	783,60				
2.1.b	ZVpb.- Zona verde pública	1.225,51				
2.1.c	Arroyo	478,10				
2.2	EQpb.- Equipamiento público	6.190,16	*6.190,16*			
2.3	EQpb.- Equipamiento público. Servicios urbanos	31,42	*31,42*			
Total manzana		***8.705,79***				

MANZANA 3

1. SITUACIÓN



2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

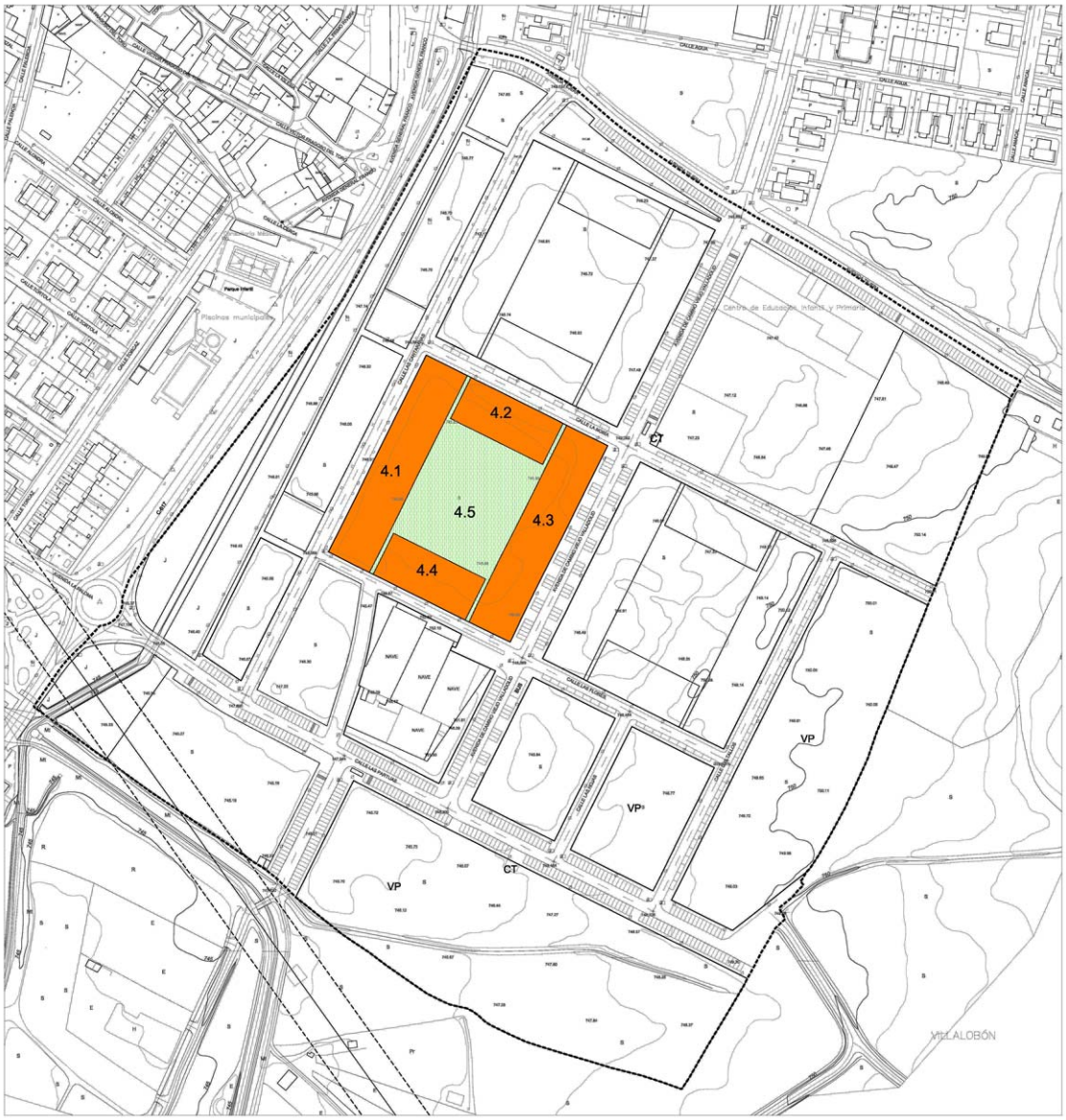
Manzana 3			$S_{EDIFICABLE}$ (m^2)			Nº viviendas	
	Ordenanza /Tipo	S_{SUELO} (m^2)	Total	*Bajo rasante	A urb. (m^2uc)	máximo	mínimo
3.1	EQpb.- Equipamiento público	2.744,27	*2.744,27*				
3.2	TER.- Terciario	4.835,68	3.567,75	---	1.855,23		
Total manzana		***7.579,95***	***3.567,75***		***1.855,23***		

* Superficie máxima edificable de la total permitida, que puede destinarse a usos distintos de los de aparcamiento e instalaciones

La superficie edificable total de la manzana no incluye la correspondiente a la parcela 3.1 al no ser lucrativa

MANZANA 4

1. SITUACIÓN



2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Manzana 4			$S_{EDIFICABLE}$ (m^2)			Nº viviendas	
	Ordenanza /Tipo	S_{SUELO} (m^2)	Total	*Bajo rasante	A urb. (m^2uc)	máximo	mínimo
4.1	VUAd-VL.- Viv. unifamiliar adosada / Viv. libre	2.991,15	2.542,48	---	2.542,48	16	11
4.2	VUAd-VL.- Viv. unifamiliar adosada / Viv. libre	1.400,01	1.190,01	---	1.190,01	8	6
4.3	VUAd-VL.- Viv. unifamiliar adosada / Viv. libre	2.988,70	2.540,40	---	2.540,40	16	11
4.4	VUAd-VL.- Viv. unifamiliar adosada / Viv. libre	1.400,00	1.190,00	---	1.190,00	8	6
4.5	ZVpv.- Zona verde privada	4.421,09					
Total manzana		***13.200,95***	***7.462,89***		***7.462,89***	***48***	***34***

* Superficie máxima edificable de la total permitida, que puede destinarse a usos distintos de los de aparcamiento e instalaciones

MANZANA 5

1. SITUACIÓN



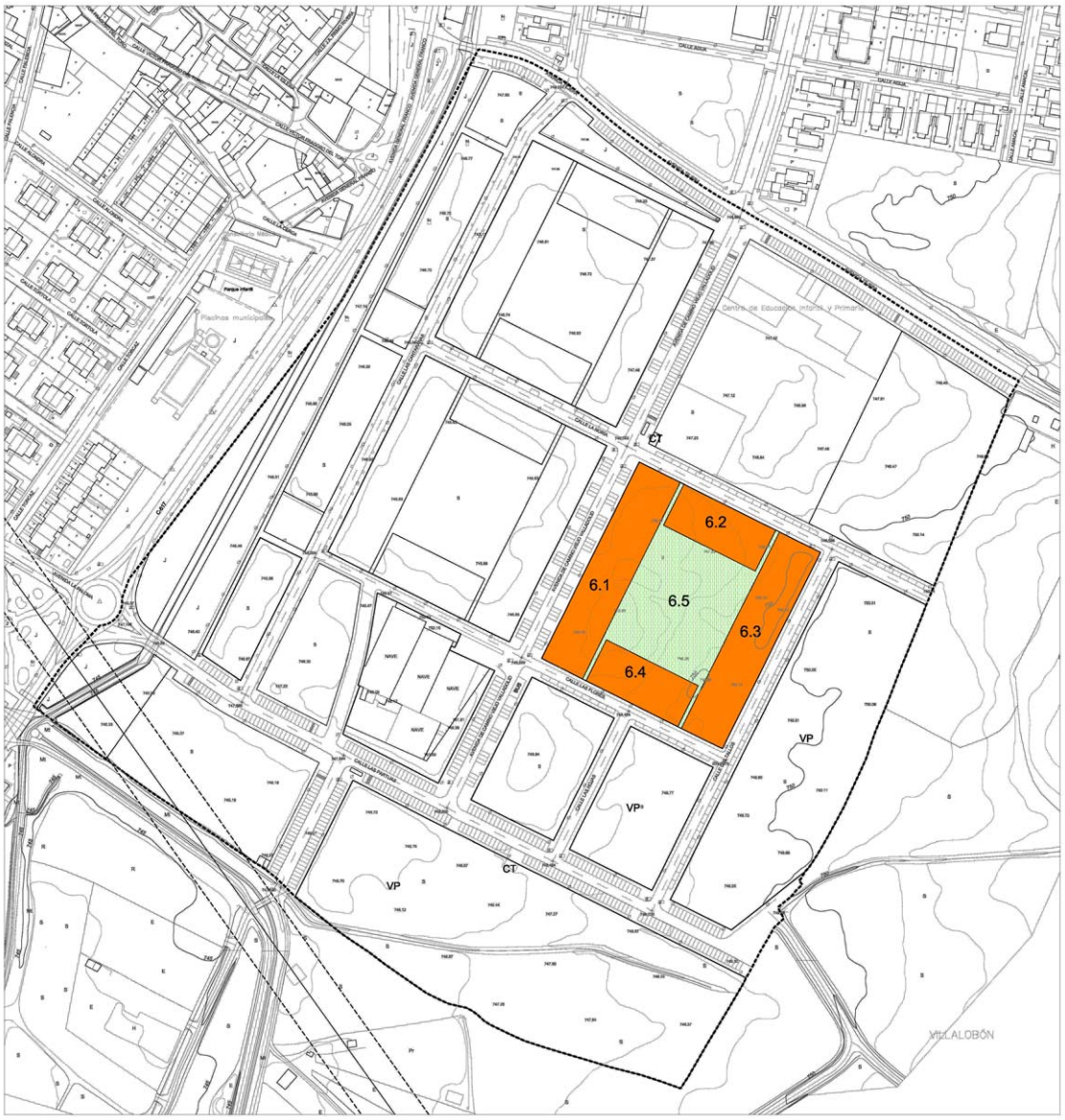
2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Manzana 5			$S_{EDIFICABLE}$ (m^2)			Nº viviendas	
	Ordenanza /Tipo	S_{SUELO} (m^2)	Total	*Bajo rasante	A urb. (m^2uc)	máximo	mínimo
5.1	VUAd-VL.- Viv. unifamiliar adosada / Viv. libre	2.992,66	2.543,76	---	2.543,76	16	11
5.2	VUAd-VL.- Viv. unifamiliar adosada / Viv. libre	1.400,02	1.190,02	---	1.190,02	8	6
5.3	VUAd-VL.- Viv. unifamiliar adosada / Viv. libre	2.994,33	2.545,18	---	2.545,18	16	11
5.4	VUAd-VL.- Viv. unifamiliar adosada / Viv. libre	1.400,02	1.190,02	---	1.190,02	8	6
5.5	ZVpv.- Zona verde privada	4.439,71					
5.6	ZVpb.- Zona verde pública	1.089,62					
Total manzana		***14.316,36***	***7.468,98***		***7.468,98***	***48***	***34***

* Superficie máxima edificable de la total permitida, que puede destinarse a usos distintos de los de aparcamiento e instalaciones

MANZANA 6

1. SITUACIÓN



2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Manzana 6			$S_{EDIFICABLE}$ (m^2)			Nº viviendas	
	Ordenanza /Tipo	S_{SUELO} (m^2)	Total	*Bajo rasante	A urb. (m^2uc)	máximo	mínimo
6.1	VUAd-VL.- Viv. unifamiliar adosada / Viv. libre	2.990,30	2.541,76	---	2.541,76	16	11
6.2	VUAd-VL.- Viv. unifamiliar adosada / Viv. libre	1.400,00	1.190,00	---	1.190,00	8	6
6.3	VUAd-VL.- Viv. unifamiliar adosada / Viv. libre	2.994,11	2.544,99	424,17	2.544,99	16	11
6.4	VUAd-VL.- Viv. unifamiliar adosada / Viv. libre	1.400,00	1.190,00	---	1.190,00	8	6
6.5	ZVpv.- Zona verde privada	4.430,73					
Total manzana		***13.215,14***	***7.466,75***	***424,17***	***7.466,75***	***48***	***34***

* Superficie máxima edificable de la total permitida, que puede destinarse a usos distintos de los de aparcamiento e instalaciones

MANZANA 7

1. SITUACIÓN



2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Manzana 7			$S_{EDIFICABLE}$ (m^2)			Nº viviendas	
	Ordenanza /Tipo	S_{SUELO} (m^2)	Total	*Bajo rasante	A urb. (m^2uc)	máximo	mínimo
7.1	VUAd-VL.- Viv. unifamiliar adosada / Viv. libre	3.749,39	3.186,98	---	3.186,98	26	18
Total manzana		***3.749,39***	***3.186,98***		***3.186,98***	***26***	***18***

* Superficie máxima edificable de la total permitida, que puede destinarse a usos distintos de los de aparcamiento e instalaciones

MANZANA 8

1. SITUACIÓN



2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Manzana 8			$S_{EDIFICABLE}$ (m^2)			Nº viviendas	
	Ordenanza /Tipo	S_{SUELO} (m^2)	Total	*Bajo rasante	A urb. (m^2uc)	máximo	mínimo
8.1	VUAd-VP.- Viv.unifamiliar adosada/Viv.protegida	3.759,13	3.195,26	532,54	2.236,68	26	18
Total manzana		***3.759,13***	***3.195,26***	***532,54***	***2.236,68***	***26***	***18***

* Superficie máxima edificable de la total permitida, que puede destinarse a usos distintos de los de aparcamiento e instalaciones

MANZANA 9

1. SITUACIÓN



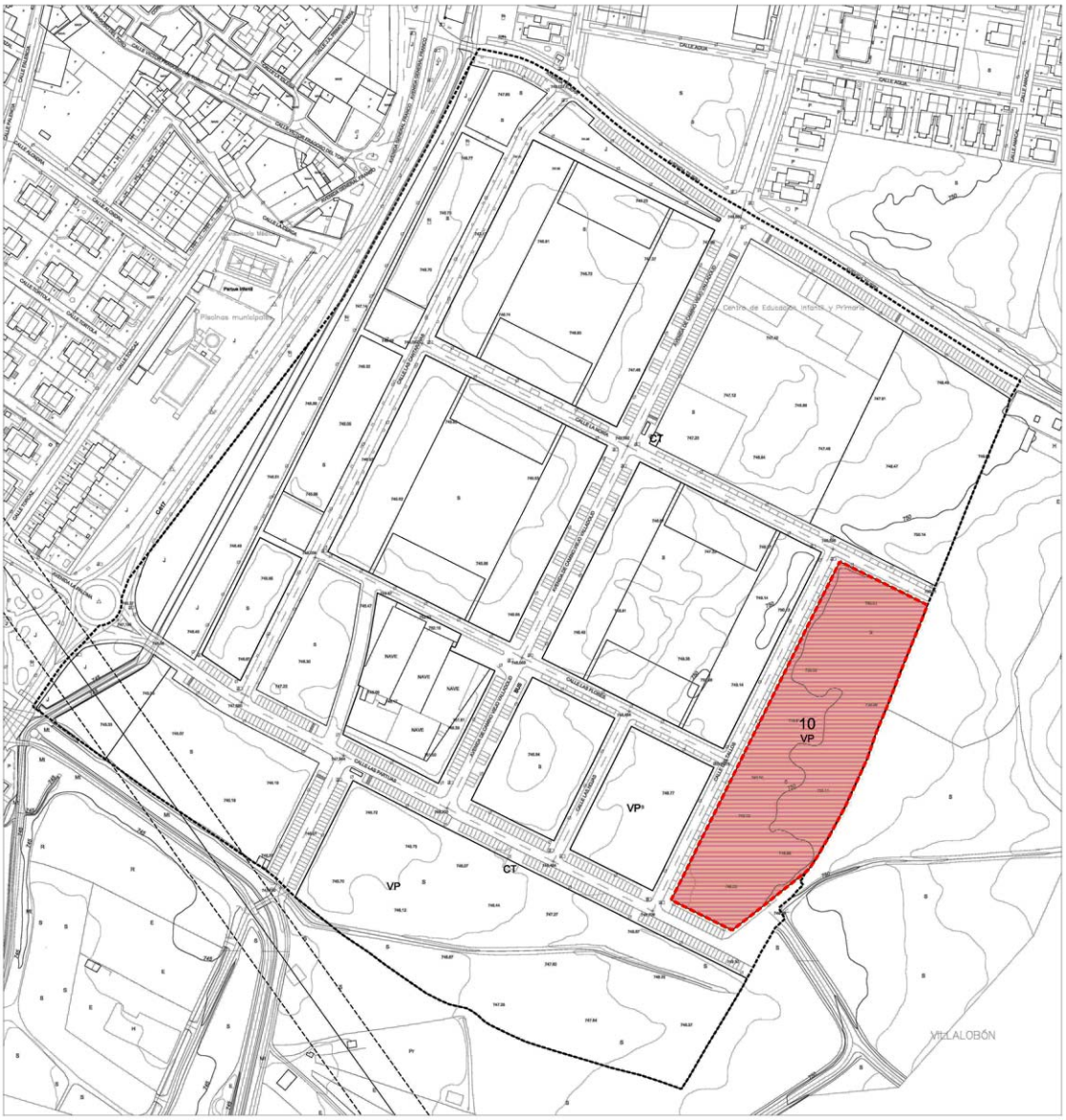
2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Manzana 9			$S_{EDIFICABLE}$ (m^2)			Nº viviendas	
	Ordenanza /Tipo	S_{SUELO} (m^2)	Total	*Bajo rasante	A urb. (m^2uc)	máximo	mínimo
9.1	BA-VL.- Bloque abierto / Vivienda libre	9.944,86	7.550,00	1.258,33	7.021,50	60	36
9.2	BA-VP.- Bloque abierto / Vivienda protegida	8.900,00	7.745,00	---	4.721,50	61	40
9.3	CT.- Centro de transformación	28,00					
Total manzana		***18.872,86***	***14.295,00***	***1.258,33***	***11.743,00***	***122***	***76***

* Superficie máxima edificable de la total permitida, que puede destinarse a usos distintos de los de aparcamiento e instalaciones

MANZANA 10

1. SITUACIÓN



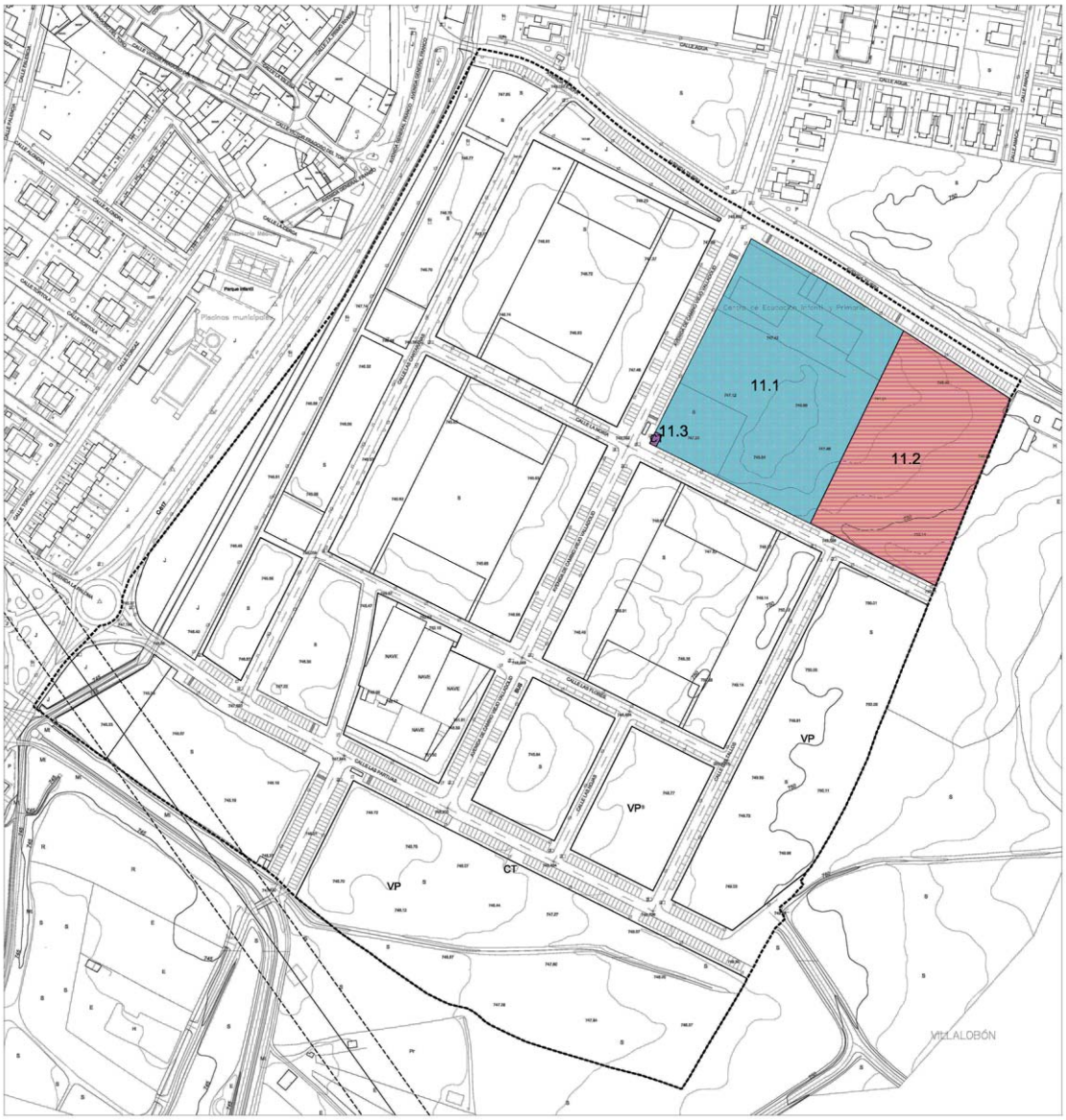
2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Manzana 10			$S_{EDIFICABLE}$ (m^2)			Nº viviendas	
	Ordenanza /Tipo	S_{SUELO} (m^2)	Total	*Bajo rasante	A urb. (m^2uc)	máximo	mínimo
10	BA-VP.- Bloque abierto / Vivienda protegida	11.633,11	8.768,36	1.461,39	6.137,85	80	53
Total manzana		***11.633,11***	***8.768,36***	***1.461,39***	***6.137,85***	***80***	***53***

* Superficie máxima edificable de la total permitida, que puede destinarse a usos distintos de los de aparcamiento e instalaciones

MANZANA 11

1. SITUACIÓN



2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Manzana 11			$S_{EDIFICABLE}$ (m^2)			Nº viviendas	
	Ordenanza /Tipo	S_{SUELO} (m^2)	Total	*Bajo rasante	A urb. (m^2uc)	máximo	mínimo
11.1	SG-EQ.- Sistema general de equipamiento	11.712,15	*11.712,15*				
11.2	BA-VL.- Bloque abierto / Vivienda libre	8.187,72	6.195,30	1.032,55	5.761,63	50	30
11.3	CT.- Centro de transformación	28,00					
Total manzana		***19.927,87***	***6.195,30***	***1.032,55***	***5.761,63***	***50***	***30***

* Superficie máxima edificable de la total permitida, que puede destinarse a usos distintos de los de aparcamiento e instalaciones

La superficie edificable total de la manzana no incluye la correspondiente a la parcela 11.1 al no ser lucrativa

6.3.3 Medidas correctoras y protectoras

La afección de la actuación prevista de ejecutar descrita en el punto anterior no resulta en ningún caso significativa sobre el medio ambiente, ya que el ámbito se encuentra prácticamente urbanizado; no obstante se establecen las siguientes medidas correctoras tendentes a minimizar las posibles afecciones durante la fase de ejecución de las obras a realizar para la completa urbanización del polígono.

6.3.3.1 Protección de la calidad del aire

Con el fin de minimizar las afecciones sobre la calidad del aire durante la fase de ejecución de las distintas obras, se tomarán medidas preventivas, tendentes a evitar concentraciones de partículas y contaminantes en el aire por encima de los límites establecidos en la legislación vigente.

Estas medidas recaerán sobre las principales acciones generadoras de polvo o partículas en suspensión, como son:

- Excavaciones y movimientos de tierras
- Carga y descarga de materiales
- Movimientos de vehículos y maquinaria pesada

Los trabajos preverán las medidas de control necesarias sobre las fuentes generadoras de polvo con objeto de reducir al máximo las emisiones de partículas. Entre estas medidas se incluirán las siguientes:

- Se extremarán las medidas de control en los transportes de escombros o materiales cuyo origen o destino sea exterior al recinto de la obra.
- Salvo que se justifique otra medida más eficaz, que no genere otros efectos ambientales adversos durante la fase de ejecución de las obras se utilizará el riego periódico de los caminos de obra y de las zonas en las que se realicen movimientos de tierra, para evitar el levantamiento de polvo y el exceso de emisión de partículas en suspensión y sedimentables a la atmósfera.
- De forma general, los acopios de materiales sueltos deberán ser cubiertos con toldos, principalmente en los días ventosos.
- Se limitará la velocidad de circulación de los vehículos en la zona de obras a 30 km/h.

Los trabajos incluirán las previsiones necesarias para asegurar que la maquinaria y vehículos de transporte que se utilicen en la obra cumplan estrictamente con los programas de revisión y mantenimiento especificados por el fabricante de los equipos.

Independientemente, se propone que antes del comienzo de las obras, todos estos vehículos y maquinaria garanticen, mediante las revisiones pertinentes, el adecuado cumplimiento de las siguientes condiciones técnicas:

- Correcto ajuste de los motores.
- Adecuación de la potencia de la máquina al trabajo a realizar.
- Comprobación de que el estado de los tubos de escape es el correcto.

- Empleo de catalizadores.
- Revisión de maquinaria y vehículos (ITV).

Para el control de la emisión de gases y partículas contaminantes procedentes de los motores de combustión interna de las máquinas móviles no de carretera, se aplicará la normativa vigente al respecto.

6.3.3.2 Protección y conservación del suelo

- Con anterioridad al inicio de las obras de urbanización que quedan para completar el ámbito de la zona sin urbanizar y las obras de edificación de las parcelas, se procederá a señalizar y balizar toda la zona que vaya a verse afectada por ellas, así como los caminos de acceso. Las instalaciones y elementos auxiliares de obra se delimitarán en zonas acotadas con la mayor concentración espacial posible para evitar la dispersión de los efectos de ocupación de estas instalaciones en el ámbito de las parcelas afectadas por las obras. Se delimitarán claramente estas zonas y las de tránsito de vehículos y maquinaria para concentrar la afección donde sea estrictamente necesaria. Una vez finalizadas las obras, se desmontarán y retirarán todas las instalaciones implantadas, restaurando todas las zonas ocupadas, devolviéndolas a su estado original.
- Durante la retirada de la capa superficial del suelo (capa fértil), se deberá proceder, en la medida de los posible, a su almacenamiento y posterior depósito en las zonas destinadas a zonas verdes o ajardinadas, partiendo de la base de reutilizar este material, siempre que lo verifiquen los ensayos pertinentes.
- En caso de ser necesario realizar en el transcurso de las obras aportación de material, éste procederá de canteras o graveras legalmente autorizadas, situadas en el entorno del municipio.
- Se considerará prioritario el utilizar los materiales procedentes de la excavación de cada uno de los nuevos suelos para su uso como relleno, restauración y/o nivelación de otros, transportándose en último caso a un vertedero de residuos inertes.
- Si durante la ejecución de las obras, principalmente durante las excavaciones, apareciesen enclaves de suelos contaminados, serán caracterizados y gestionados de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

6.3.3.3 Producción y gestión de residuos

Durante el periodo de ocupación o explotación del sector, se generarán fundamentalmente residuos sólidos urbanos o RSU. Por su parte, en la fase de obras y edificación predominarán los residuos de construcción y demolición (envases, restos de ladrillos, hormigón, elementos metálicos) considerados residuos especiales.

En base a esto se proponen las siguientes medidas para la correcta gestión de los mismos y la protección del medio:

- Se prohíbe el abandono, vertido, quema o eliminación incontrolada de residuos en todo el territorio.
- Durante la fase de obra se evitará cualquier tipo de vertido, sólido o líquido, al terreno.
- Se prohíben los cambios de aceite de maquinaria sobre el terreno, así como cualquier actividad de mantenimiento de vehículos en las instalaciones, salvo que exista una zona destinada a tal efecto que garantice la no contaminación del medio.
- Se tratará de evitar el vertido accidental de lubricantes y carburantes de maquinaria y camiones, así como el resto de residuos peligrosos, mediante la correcta segregación, almacenamiento y entrega a gestor autorizado; en caso de producirse, se aplicará sobre éste material absorbente que será almacenado y gestionado en la misma forma que el residuo sobre el que se hay aplicado.
- Los residuos de construcción y demolición generados son responsabilidad de la empresa constructora y, en consecuencia, también lo es su correcta gestión. Por lo tanto, se llevará un control sobre el destino de dichos residuos, evitando los depósitos permanentes, así como los incontrolados en zonas ajenas, debiendo ser entregados a un gestor autorizado para su tratamiento, garantizándose la no presencia de los mismos a la finalización de las obras.
- En todo el ámbito de actuación ocupado se instaurará la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos, para lo que se colocarán contenedores específicos, acorde a la tipología de éstos, facilitando su posterior reciclaje y tratamiento.

6.3.3.4 Protección de recursos hídricos

- Durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación se evitará cualquier tipo de vertido líquido a los acuíferos existentes. Asimismo, se evitará cualquier tipo de vertido sólido o líquido al terreno.
- Se deberá disponer de un sistema de saneamiento que garantizará con su dimensionamiento la correcta evacuación de las aguas negras y cumplirá los parámetros establecidos por el órgano de cuenca.
- Se controlará el correcto funcionamiento de los futuros sistemas de depuración a fin de evitar vertidos, escapes o fugas de aguas residuales, que pudieran contaminar los cauces superficiales y /o infiltrarse hasta alcanzar el nivel freático, contaminando en acuífero subyacente.
- Para la protección de la calidad de las aguas subterráneas, toda operación de mantenimiento de maquinaria o reposición de carburantes deberá realizarse en lugares destinados a tal fin, y siempre sobre superficies completamente

impermeabilizadas, que eviten el flujo de contaminantes hacia las aguas del acuífero. En caso de vertido accidental, se retirará el suelo contaminado y se hará entrega del mismo a un gestor autorizado.

6.3.3.5 Protección de la vegetación

En general, se impulsará el uso de vegetación como factor de refrigeración, sombra, protección frente al ruido, integración natural y fijación de carbono atmosférico. Se tendrá especial cuidado en la conservación de los ejemplares vegetales ya existentes (vegetación ornamental plantada en zonas verdes y calles).

En la plantación de nuevos ejemplares y reposición de los que se encuentran en mal estado, se tratará de elegir plantas con características ecológicas, fitosanitarias y de desarrollo tales que garanticen su correcta supervivencia, asegurándose asimismo que se ejecutan las labores de mantenimiento necesarias. Se utilizarán plantas autóctonas o propias de la zona, con una adecuada preparación del terreno, a un marco aproximado de 5x5 m para árboles, y 3x3 para arbustos.

Una vez se terminen las obras deberán revegetarse mediante siembra e hidrosiembra todas aquellas zonas desbrozadas que no hayan sido ocupadas permanentemente por las actuaciones, como es el caso de las instalaciones auxiliares. Se procederá también a la descompactación de toda la superficie que en la fase final de ejecución de la obra haya resultado afectada por acciones de desbroce y despeje o por procesos de compactación del suelo.

6.3.3.6 Protección del paisaje

- Al finalizar la ejecución de las obras se retirarán los residuos y excedentes (plásticos, restos de hormigón, etc.), que serán conducidos a vertedero controlado. Se prestará especial atención al diseño de elementos constructivos con el fin de conseguir la integración paisajística de los mismos.
- Se emplearán materiales con colores que contribuyan a disminuir el contraste cromático.

6.3.3.7 Gestión sostenible de recursos

- En la planificación de las zonas verdes se contemplará el aprovechamiento de agua de lluvia, mediante la conexión de los sistemas de recogida, así como la reutilización de las aguas depuradas.
- Se promoverá el ahorro de los recursos hídricos mediante medidas como el control del correcto estado de las líneas de abastecimiento de agua, el riego de zonas verdes durante la noche y acorde a las condiciones climatológicas, el uso en espacios verdes de especies vegetales adaptadas a la sequedad estival, el evitar el riego abusivo de viales y aparcamientos, o la instalación de dispositivos de ahorro de agua en cisternas y grifos.

- Las nuevas edificaciones se ajustarán a lo contenido en el art. 15 Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, con el objetivo de "conseguir un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios reduciendo a límites sostenibles su consumo y conseguir asimismo que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento".
- Se regularán las condiciones técnicas de las luminarias para conseguir un rendimiento energético elevado y reducir la disposición de la iluminación. Además, se tendrá en cuenta la frecuencia, distancia y tipología de las luminarias para evitar la sobreiluminación (contaminación lumínica).
- Se evitará el uso de equipos eléctricos o maquinaria de manera innecesaria.
- Se promoverá la reutilización de materiales de desecho (sobrantes de construcción, demoliciones), así como de las tierras limpias obtenidas durantes las labores de excavación y nivelación del terreno. De este modo se reducirán las necesidades de préstamos y la generación de residuos de construcción y demolición.
- Se promoverán campañas de sensibilización a la población en materia de medio ambiente y el uso eficiente de los recursos (ahorro de agua, energía).
- Se supervisarán periódicamente las redes de abastecimiento a fin de evitar pérdidas o fugas en las conducciones.

6.3.4 Seguimiento ambiental

Se realizará un seguimiento de las medidas de prevención, corrección y conservación propuestas y correspondientes a las buenas prácticas ambientales, elaborando un informe anual sobre la vigilancia ambiental –hasta el quinto año desde que la urbanización entre en uso-, que analice el seguimiento y eficacia del conjunto que se presentará ante el Servicio Territorial de Medio Ambiente.

6.3.5 Zonificación acústica

La zonificación acústica se ha elaborado atendiendo a los criterios establecidos en la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León, en cuanto a la delimitación de áreas acústicas y definición de los objetivos de calidad acústica a cumplir en cada área.

La infraestructura con incidencia acústica en el ámbito de la Modificación es la carretera P-405 Palencia-límite provincia de Burgos, red complementaria preferente de Palencia, perteneciente a la red de carreteras autonómica, que constituye el límite del sector con carácter de travesía urbana.

El sector de suelo urbanizable corresponde a un área residencial colindante con el suelo urbano, con usos dotacionales y terciarios.

Las definiciones de cada área receptora y los usos establecidos por la Ley 5/2009 del Ruido para cada tipo de área son los siguientes:

TIPO 1. Área de silencio: Zona de alta sensibilidad acústica, que comprenden los sectores que requieren una protección muy alta contra el ruido. Se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos:

- Uso dotacional sanitario
- Uso dotacional docente, educativo, asistencial o cultural.
- Cualquier tipo de uso en espacios naturales en zonas no urbanizadas
- Usos para instalaciones de control del ruido al aire libre o en condiciones de campo abierto.

TIPO 2. Área levemente ruidosa: Zona de considerable sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección alta contra el ruido. Se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos:

- Uso residencial
- Hospedaje

TIPO 3. Área tolerablemente ruidosa: Zona de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección media contra el ruido. Se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos:

- Uso de oficinas o servicios
- Comercial
- Deportivo
- Recreativo y de espectáculos

TIPO 4. Área ruidosa: Zona de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que no requieren de una protección alta contra el ruido. Se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos:

- Uso Industrial

TIPO 5. Área especialmente ruidosa: Zona de nula sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio afectados por servidumbres acústicas:

- Infraestructuras de transporte terrestre, ferroviario y aéreo.

Se han delimitado en el plano ***P.15. Zonificación acústica del territorio*** las áreas de zonificación acústica, atendiendo a los usos previstos en el sector ordenado.

Se ha considerado que respetan los objetivos de calidad acústica, a partir de los índices de inmisión de ruido y su valoración siguiendo el procedimiento establecido en los Anexos de la Ley 5/2009.

7. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 103.B).1º Y 3º DEL RUCYL

1. El artículo 103.b) del RUCyL, relativo a los criterios para la calificación urbanística que deben contener las NUM al establecer la ordenación detallada del sector, por remisión del artículo 128, en su apartado 1º establece:

   "1º. El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

   En las fichas que establecen las condiciones de edificación de cada manzana se ha señalado la superficie edificable máxima destinada a usos distintos de los de aparcamiento e instalaciones de la edificación que puede construirse bajo rasante. Esta superficie edificable, tal como se establece en el artículo 81.1 de la normativa urbanística de las NUM vigentes, computa edificabilidad.

Manzana		Uso	$S_{ET}(m^2)$	$S_{EBR}(m^2)$
1	1.1	VUPd-VL	1.194,73	---
	1.2.a	VUPd-VL	1.560,00	---
	1.3.a	VUPd-VL	1.560,00	---
Total manzana.			***4.314,73***	
3	3.2	TER	3.567,75	---
Total manzana			***3.567,75***	
4	4.1	VUAd-VL	2.542,48	---
	4.2	VUAd-VL	1.190,01	---
	4.3	VUAd-VL	2.540,40	---
	4.4	VUAd-VL	1.190,00	---
Total manzana.			***7.462,89***	
5	5.1	VUAd-VL	2.543,76	---
	5.2	VUAd-VL	1.190,02	---
	5.3	VUAd-VL	2.545,18	---
	5.4	VUAd-VL	1.190,02	---
Total manzana.			***7.468,98***	
6	6.1	VUAd-VL	2.541,76	---
	6.2	VUAd-VL	1.190,00	---
	6.3	VUAd-VL	2.544,99	424,17
	6.4	VUAd-VL	1.190,00	---
Total manzana.			***7.466,75***	***424,17***
7	7.1	VUAd-VL	3.186,98	---
Total manzana.			***3.186,98***	
8	8.1.a	VUAd-VP	3.195,26	532,54
Total manzana.			***3.195,26***	***532,54***
9	9.1	BA-VL	7.550,00	1.258,33
	9.2	BA-VP	6.745,00	---
Total manzana			***14.295,00***	***1.258,33***
10	10.1	BA-VP	5.118,36	853,06
	10.2	BA-VP	3.650,00	608,33
Total manzana			***8.768,36***	***1.461,39***
	11.2	BA-VL	6.195,30	1.032,55
Total manzana			***6.195,30***	***1.032,55***
TOTAL			**65.922,00**	**4.708,98**

S_{ET}: Superficie edificable total **$S_{EBR}(m^2)$;** Superficie edificable máxima computable bajo rasante

La superficie edificable máxima bajo rasante destinada a usos diferentes de los de aparcamiento e instalaciones de la edificación es de 4.708,98 m^2, que supone el 7,14 % de la edificabilidad total.

En el caso de que la ejecución de la edificación alcanzara esta superficie bajo rasante, la superficie edificable máxima sobre rasante sería de 61.213,02 m^2, siendo la edificabilidad máxima bajo rasante el 20,00% de la edificabilidad sobre rasante.

2. El apartado 3º del artículo 103.b) del RUCyL establece:

   "3º. En los sectores de suelo urbanizable, la altura de las fachadas a vía pública no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate."

Las determinaciones de ordenación detallada del sector establecen la siguiente relación entre altura máxima de fachada y distancia mínima entre fachadas situadas a ambos lados de la calle, que garantiza el cumplimiento del artículo:

Calle	**Sección calle (m)**	**Retranqueos mínimos a alineación (m)**		**Altura máxima (m)**
Las Partijas	20,00	0	5	37,50
Las Flores	7,62	0	3	15,93
	11,50	5	3	29,25
	6,00	5	0	16,50
La Noria	11,50	3	3	26,25
Tejera	22,00	S-2	5	40,50
Cantarranas	11,50	3	3	26,25
Cº Viejo Valladolid	20,00	0	3	34,50
	20,00	3	3	39,00
Las Hojas	10,00	3	3	24,00
Los Tallos	11,50	3	3	26,25

La altura máxima que podría alcanzar la edificación en aplicación del artículo 103.b).3º, supera la altura máxima permitida por cada una de las zonas de ordenanza asignadas por la ordenación.

8. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 130 del RUCyL relativo a la documentación de las Normas Urbanísticas Municipales, en su apartado f) establece:

> *Cuando las Normas incluyan sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable con ordenación detallada, un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

8.1 ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL EN EL DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

El sector S-3, como se ha explicado en apartados anteriores, está urbanizado en prácticamente la totalidad de su superficie, excepto las obras señaladas en el apartado 6.3.2.11 de esta modificación. La situación del sector tras la Sentencia 2357/2009 del TSJ de Castilla y León hace necesario proceder a un nuevo reparto de los gastos de urbanización, considerando tanto el valor de los ya ejecutados y que se conservan como los derivados las nuevas obras de urbanización.

La financiación de la ejecución de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de suelo que además deberán ceder al Ayuntamiento urbanizados:

a) Los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los reservados para la ubicación de nuevos sistemas generales, para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos, y para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento
b) Los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios.

El Ayuntamiento es propietario del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la superficie de caminos de titularidad pública que no mantienen su uso con la ordenación.

Superficie de terrenos municipales (S_{TM}) .....534,27 m^2
Porcentaje de la superficie total del sector.....0,3394 %
Estimación de costes totales del proceso urbanístico .....6.536.625 €
Coste que corresponde al Ayuntamiento.....22.184,74 €

8.2 ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL PRODUCIDO POR LA ACTUACIÓN

- *Obtención de parcelas destinadas a dotaciones urbanísticas públicas:*
  El Ayuntamiento obtiene por cesión gratuita las siguientes parcelas destinadas a dotaciones urbanísticas públicas de carácter local y general:

Equipamientos

Manzana	Parcela	Uso	Superficie (m^2s)
1	1.5	Equipamiento público. Sistema local	982,31
2	2.2	Equipamiento público. Sistema local	6.190,16
3	3.1	Equipamiento público. Sistema local	2.744,27
11	11.1	Equipamiento público. Sistema general	11.712,15
Total			**21.628,89**

Espacios libres

Manzana	Parcela	Uso	Superficie (m^2)
1	1.2.b	Espacio libre público. Sistema local	601,74
	1.3.b	Espacio libre público. Sistema local	619,78
	1.4.a	Espacio libre público. Sistema local	2.157,32
	1.4.b	Espacio libre público. Sistema local	4.804,88
2	2.1.a	Espacio libre público. Sistema local	783,60
	2.1.b	Espacio libre público. Sistema local	1.222,51
5	5.6	Espacio libre público. Sistema local	1.089,62
Total			**11.179,45**

Viario y servicios urbanos

Manzana	Parcela	Uso	Superficie (m^2)
2	2.3	Servicios urbanos. Sistema local	31,42
		Nuevo viario	24.679,56
Total			**24.710,98**

- *Obtención de parcelas con aprovechamiento lucrativo correspondientes al 10% del aprovechamiento urbanístico del sector*

  En concepto de cesión del 10 % del aprovechamiento urbanístico, tal como se señala en el apartado 6.3.2.9 de esta Memoria, corresponden al Ayuntamiento parcelas donde poder materializar 5.819,56 m² edificables de uso y tipología predominante.

  El valor de estas parcelas, aplicando el valor de repercusión del uso característico establecido en el apartado 6.3.2.8 de esta Memoria es:

  V_S (1): 5.819,56 m^2 cutc x 334,29 €/m^2 = 1.945.395,77 €

- *Obtención de parcelas con aprovechamiento lucrativo correspondientes al suelo de titularidad pública que no mantiene su uso con la ordenación.*

  Al Ayuntamiento, como propietario de terrenos de titularidad pública que no mantienen su uso, le corresponde el aprovechamiento resultante de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

  A_{URB} (2)=0,9 x AM x S_{TM} = 177,76 m^2cutc

  El valor de estas parcelas ya urbanizadas, calculado sobre el valor de repercusión del uso característico, es:

  V_S (2): 177,76 m^2cutc x 334,29 €/m^2 = 59.422,63 €

- *Obras de urbanización ejecutadas con cargo a la actuación y que recibe el Ayuntamiento.*

  Según establece la legislación urbanística, los propietarios del suelo deberán entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita y junto con el suelo correspondiente, las obras de urbanización e infraestructuras necesarias para que las parcelas alcancen la condición de solar.

  El valor estimado de las obras de urbanización del sector es de 4.239.598,82 €

8.3 IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

8.3.1 Liquidación del Presupuesto municipal

Con los datos facilitados por el Ayuntamiento de Villalobón del último presupuesto municipal liquidado (2011) se ha establecido la repercusión de gastos e ingresos corrientes por habitante.

LIQUIDACION PRESUPUESTO 2011

INGRESOS				
Operaciones corrientes		**€**	**%**	**€/hab**
CAPÍTULO 1	IMPUESTOS DIRECTOS	288.530,32	14,18	206,09
CAPÍTULO 2	IMPUESTOS INDIRECTOS	14.079,74	0,70	10,06
CAPÍTULO 3	TASAS y OTROS INGRESOS	296.679,88	14,58	211,91
CAPÍTULO 4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	174.611,07	8,58	124,72
CAPÍTULO 5	INGRESOS PATRIMONIALES	4.089,61	0,20	2,92
	TOTAL OPERACIONES CORRENTES	777.990,62	38,24	555,71
Operaciones de capital				
CAPÍTULO 6	ENAJENACION INVERSIONES REALES	901.759,45	44,32	644,11
CAPÍTULO 7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	354.810,10	17,44	253,44
	TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	**1.256.569,55**	**61,76**	897,55
TOTAL INGRESOS		**2.034.560,17**		**1.453,26**

GASTOS				
Operaciones corrientes		**€**	**%**	**€/hab**
CAPÍTULO 1	GASTOS DE PERSONAL	237.174,10	12,65	169,41
CAPÍTULO 2	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	537.292,06	28,65	383,78
CAPÍTULO 4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	39.272,32	2,08	28,05
	TOTAL OPERACIONES CORRENTES	**813.738,48**	**43,38**	**581,24**
Operaciones de capital				
CAPÍTULO 6	INVERSIONES REALES	968.479,56	51,64	691,77
CAPÍTULO 9	PASIVOS FINANCIEROS	93.379,69	4,98	66,70
	TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	**1.061.859,25**	**56,62**	**758,47**
TOTAL GASTOS		**1.875.597,73**		**1.339,71**

TOTAL INGRESOS	2.034.560,17 €
TOTAL GASTOS	1.875.597,73 €
DIFERENCIA	158.962,44 €

8.3.2 Estimación de gastos e ingresos corrientes tras la recepción de la urbanización

Teniendo en cuenta que la mayor parte de la urbanización está realizada y funcionando y los gastos de mantenimiento incluidos en los gastos corrientes del ejercicio 2011, la estimación de ingresos y gastos corrientes derivados de la nueva urbanización según datos facilitados por el Ayuntamiento sería:

ESTIMACION GASTOS CORRIENTES	
ALUMBRADO PÚBLICO	7.000,00 €
RECOGIDA DE BASURA	18.000,00 €
SUMINISTRO DE AGUA	20.000,00 €
LIMPIEZA DE CALLES	2.000,00 €
TOTAL	**47.000,00 €**

ESTIMACION INGRESOS CORRIENTES	
Tributos relacionados con inmuebles	
IBI	100.000,00 €
ICIO	250.000,00 €
TOTAL	**350.000,00 €**
Tributos no vinculados a actividad	
IVTM	6.500,00 €
AGUA	20.000,00 €
BASURAS	18.000,00 €
ALCANTARILLADO	2.500,00 €
TOTAL	**47.000,00 €**
TOTAL INGRESOS	**397.000,00 €**

8.3.3 Repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la Hacienda Pública Municipal

El desarrollo del sector S-3 no supone en ningún caso un impacto negativo sobre la economía municipal, para su puesta en marcha la inversión fundamental es la de la obra urbanizadora; como se ha señalado repetidas veces en esta memoria, las obras de urbanización se han ejecutado en prácticamente la totalidad de la superficie del sector (de acuerdo con las determinaciones técnicas especificadas en el *punto 5.3.2.11*) por parte de los propietarios de los terrenos, incluyéndose dentro de las obras ya ejecutadas la canalización del Arroyo de Villalobón con el visto bueno de la Confederación Hidrográfica del Duero.

La única cuestión diferenciada la constituyen las inversiones públicas necesarias para el desarrollo del Sector que están destinadas a financiar las cargas de urbanización derivadas de la participación del Ayuntamiento como propietario del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la superficie de los bienes de uso y dominio público existentes en el ámbito y cuyo uso no se mantiene, estimadas en 22.184,74 €.

A la hora de evaluar la capacidad de financiación municipal para hacer frente a los costes de ejecución que le corresponden, se han considerado como una potencial fuente de ingresos municipal, la obtención de aprovechamiento lucrativo que proviene del deber de cesión del diez por ciento de dicho aprovechamiento urbanístico libre de cargas.

Este posible recurso financiero, encuentra su amparo legal en las previsiones que establecen los artículos 125.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 374 de su Reglamento, según los cuales los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, incluidos los ingresos obtenidos por su enajenación, deberán destinarse entre otras finalidades a la conservación, gestión o ampliación del propio patrimonio o de otros patrimonios públicos de suelo, entendiendo incluidos los gastos de urbanización necesarios para que los terrenos del patrimonio alcancen la condición de solar, siempre que se trate de gastos de capital.

Los potenciales ingresos que obtendrá el Ayuntamiento provenientes del deber de cesión del diez por ciento de aprovechamiento medio en el sector superan holgadamente los costes de ejecución de la urbanización que le corresponden.

La **puesta en marcha** y la **prestación de servicios** queda cubierta por los impuestos aplicables sobre las distintas redes municipales (agua, saneamiento, recogida de residuos urbanos, uso de vehículos de tracción mecánica) y por el IBI, teniendo en cuenta en todo caso, que las infraestructuras generales de servicio como la energía eléctrica, las telecomunicaciones o el gas se abonan por los propietarios directamente a las compañías de servicio, tanto en cuanto a instalaciones, como en cuanto a consumos.

8.4 SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos no es materia propia de una ordenación detallada, siendo cuestiones que pertenecen al contexto del modelo urbanístico y de distribución de usos que se establece desde la propuesta global del planeamiento general. En cualquier caso el presente documento desarrolla la ordenación detallada de un sector cuyo uso predominante es el residencial, no se trata de un sector destinado al uso global industrial o productivo, por lo que esta determinación no resultaría de aplicación al caso que nos ocupa.

No obstante señalar que la urbanización de este sector no tiene relevancia en términos absolutos ni relativos sobre el conjunto de suelo del término y su entorno destinado a usos productivos. En la actualidad una parte de los terrenos están destinados a usos dotacionales y el resto uso agrícola o natural.

9. RESUMEN EJECUTIVO

9.1 CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO

El artículo 130 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece que las NUM deben contener un *Resumen Ejecutivo* que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente; esta modificación altera el contenido de las NUM vigentes en las determinaciones relativas al Sector de suelo urbanizable S-3.

9.2 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

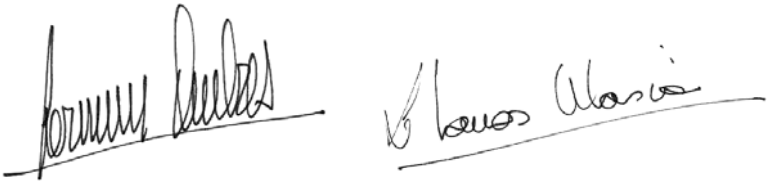
El artículo 53 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el 156.1 de su Reglamento, establecen que el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288 del Reglamento en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.

Se considera que constituyen modificación del régimen urbanístico vigente en este Municipio las determinaciones que comporten:

a) Cambio en la clasificación del suelo
b) Modificación en la calificación de los usos en cualquier categoría de suelo rústico
c) Delimitación de terrenos como sistemas generales en cualquier clase de suelo
d) Modificación de la densidad máxima de edificación para usos privados establecida para un sector de suelo urbanizable o de suelo urbano no consolidado.
e) Modificación en las condiciones de uso, edificabilidad, volumen y ocupación de una zona de ordenanza

En aplicación de las determinaciones de la legislación urbanística se propone que debe ser de aplicación la suspensión de licencias señalada en los artículos 53 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el 156.1 del Reglamento de Urbanismo en el ámbito del Sector de suelo urbanizable S-3.

Madrid, noviembre de 2015



Carmen Andrés Llanos Masiá

RELACIÓN DE TITULARES DE LAS PARCELAS INCLUIDAS EN EL SECTOR EN LOS ÚLTIMOS CINCO AÑOS

- Construcciones Valderrama, S.A.
- Promociones Cardenal Cisneros, S.L.
- Rotonda de Castilla, S.L.
- Urbita López Vélez
- Javier Vita Aguado
- José Tomás Paredes Hontiyuelo
- Madársena 10, S.L.
- Padeser, S.L.
- Promociones Taja XXI, S.L.
- Francisco Fernández Osorno
- Juan Milano Melero y Pilar Moreno López
- Eutiquio Ramos Peña
- Facundo Castro Rodríguez
- Roberto León Herrero
- Isaac Javier Carrancio Sierra
- Patrimonio del Estado
- Ayuntamiento de Villalobón



AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

MODIFICACIÓN Nº 12. NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

TOMO II. PLANOS

CARMEN ANDRÉS + LLANOS MASIÁ

Modificación nº12. Normas Urbanísticas Municipales de Villalobón.

INDICE DE PLANOS

INFORMACIÓN

1. *Planeamiento vigente. Normas Urbanísticas Municipales.* Clasificación del suelo. Estructura General. E:1/10.000
2. *Planeamiento vigente. Normas Urbanísticas Municipales.* Desarrollo del suelo urbano y urbanizable. E:1/5.000
3. Estado actual del ámbito objeto de modificación. E:1/1.000

PROPUESTA

1. Zonificación. Zonas de ordenanza E:1/1.000
2. Alineaciones y red viaria E:1/1.000
3. Definición geométrica. Perfiles longitudinales E:1/1.500
4. Definición geométrica. Secciones transversales E:1/150
5. Red de abastecimiento de agua E:1/1.000
6. Red de riego E:1/1.000
7. Red de saneamiento. Pluviales E:1/1.000
8. Red de saneamiento. Fecales E:1/1.000
9. Red de energía eléctrica E:1/1.000
10. Alumbrado público E:1/1.000
11. Red de gas E:1/1.000
12. Canalización telefónica E:1/1.000
13. Parcelación orientativa E:1/1.000
14. Pavimentación E:1/1.000
15. Zonificación acústica del territorio E:1/1.000

PLANOS

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

SUELO URBANO
- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL

SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO INCOPORADO
- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
- RESIDENCIAL
- EQUIPAMIENTOS EN SUELO RÚSTICO

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
SUELO RÚSTICO CON ASENTAMIENTO TRADICIONAL DE BODEGAS
SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL ARQUEOLÓGICA
SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA DE VEGA

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA DE PÁRAMO
SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA DE SECANO
SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL
SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL

AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

PLANEAMIENTO VIGENTE
CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ESTRUCTURA GENERAL

I.1

ESCALA: 1:10.000

N

NOVIEMBRE 2015

Equipo redactor:

Carmen Andrés + Llanos Masiá



LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE SUELO URBANO

LÍMITE SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANO CONSOLIDADO

RESIDENCIAL

SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO INCORPORADO (URPI)

RESIDENCIAL

INDUSTRIAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

RESIDENCIAL

INDUSTRIAL

SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO INCORPORADO (UZPI)

RESIDENCIAL

INDUSTRIAL

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

RESIDENCIAL

INDUSTRIAL

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

RESIDENCIAL

VIARIO ESTRUCTURANTE

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

PLANEAMIENTO VIGENTE
DESARROLLO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

I.2

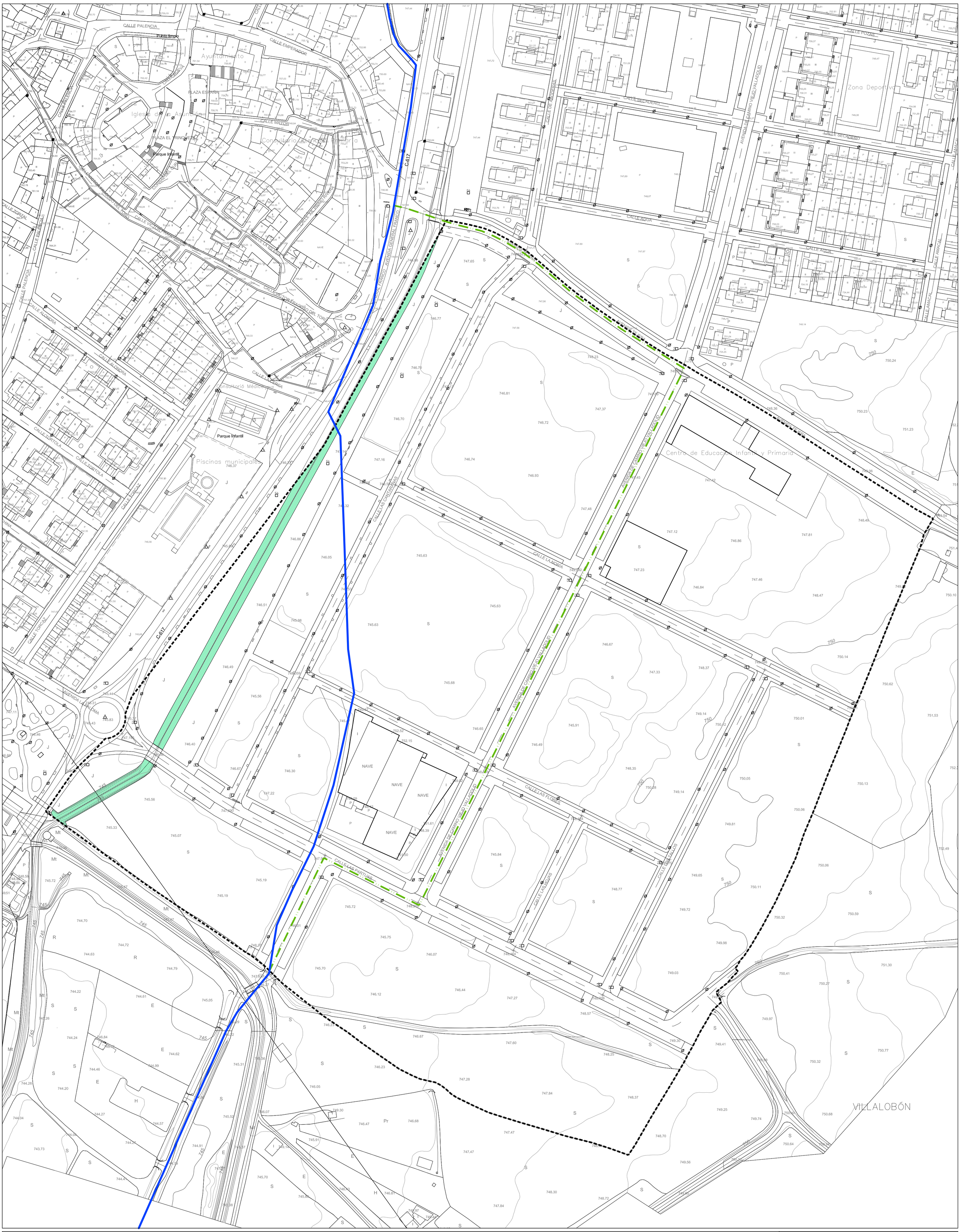
ESCALA: 1:5.000

N

NOVIEMBRE 2015

Equipo redactor:

Carmen Andrés + Llanos Masiá



LIMITE DEL SECTOR 3

EDIFICACIONES EXISTENTES

ARROYO DE VILLALOBÓN

VIA PECUARIA "COLADA DE PALENCIA"

TRAZADO ORIGINAL (no actual)

TRAZADO PROPUESTO FYM/799/2013

AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

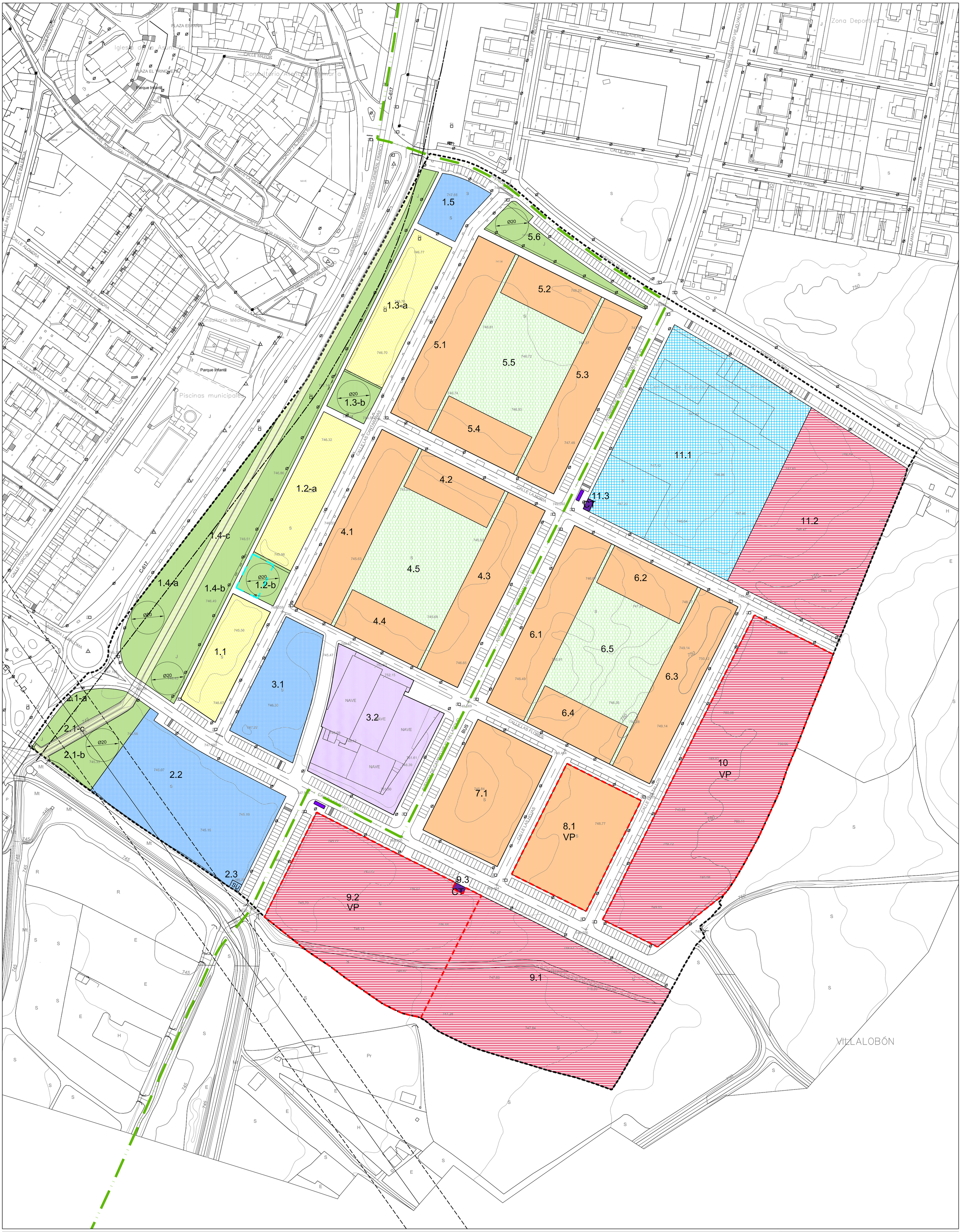
ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO OBJETO DE MODIFICACIÓN

ESCALA: 1:1.000 N NOVIEMBRE 2015

I.3

Equipo redactor:

Carmen Andrés + Llanos Masiá



- LIMITE DEL SECTOR 3
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
- AFECCIÓN LÍNEA ELÉCTRICA
- VIA PECUARIA "COLADA DE PALENCIA" (Orden FYM/799/2013)

- BLOQUE
- VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA
- VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA
- TERCIARIO
- VP VIVIENDA PROTEGIDA
- 1.1 NUMERACIÓN DE MANZANAS
- ISLAS ECOLÓGICAS

- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
- ÁREA ESPECIAL RESERVADA PARA JUEGO INFANTIL
- ARROYO DE VILLALOBÓN
- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO
- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO
- SU SERVICIO URBANO
- CT CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

Ordenación detallada del sector S-3

ZONIFICACIÓN.ZONAS DE ORDENANZA

P.1

ESCALA: 1:1.000 N NOVIEMBRE 2015

Equipo redactor:
Carmen Andrés + Llanos Masiá



LIMITE DEL SECTOR 3

ALINEACIÓN

748.706 RASANTES

APARCAMIENTOS PARA MINUSVÁLIDOS

SENTIDO DE LA CIRCULACIÓN

AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

Ordenación detallada del sector S-3

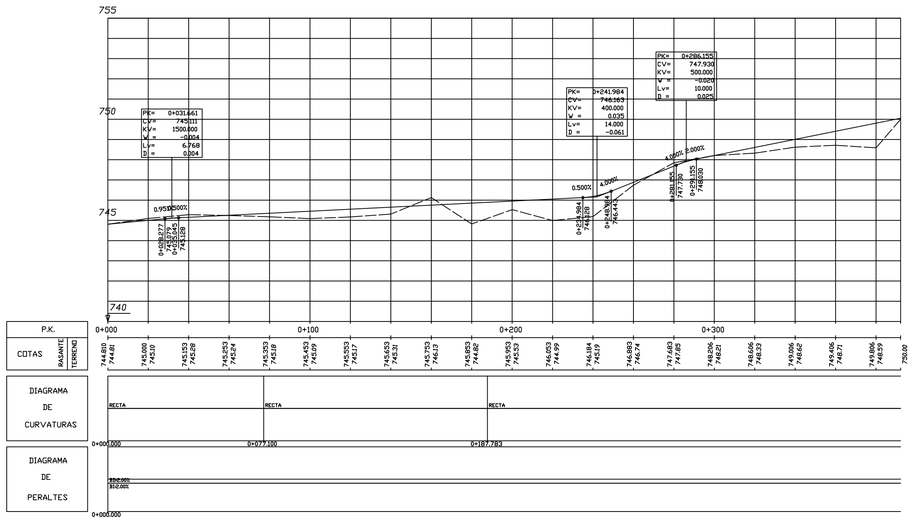
ALINEACIONES Y RED VIARIA

P.2

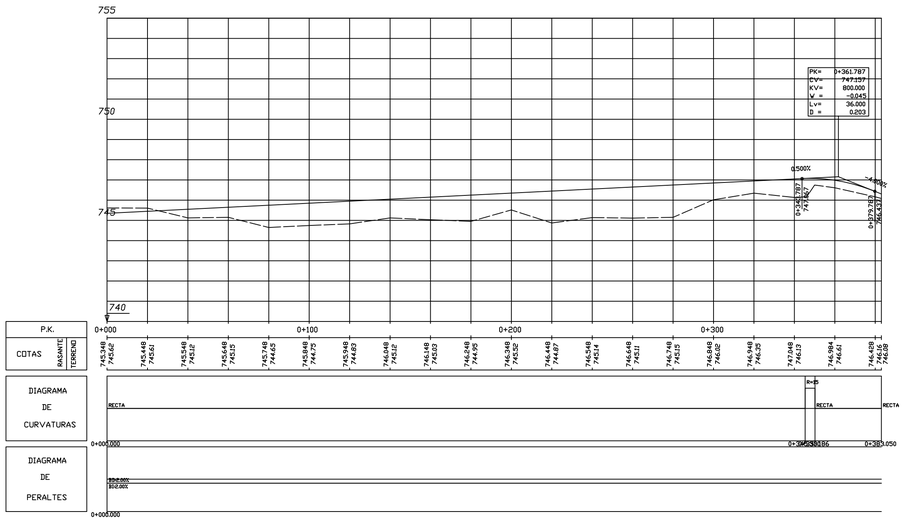
ESCALA: 1:1.000 N NOVIEMBRE 2015

Equipo redactor:

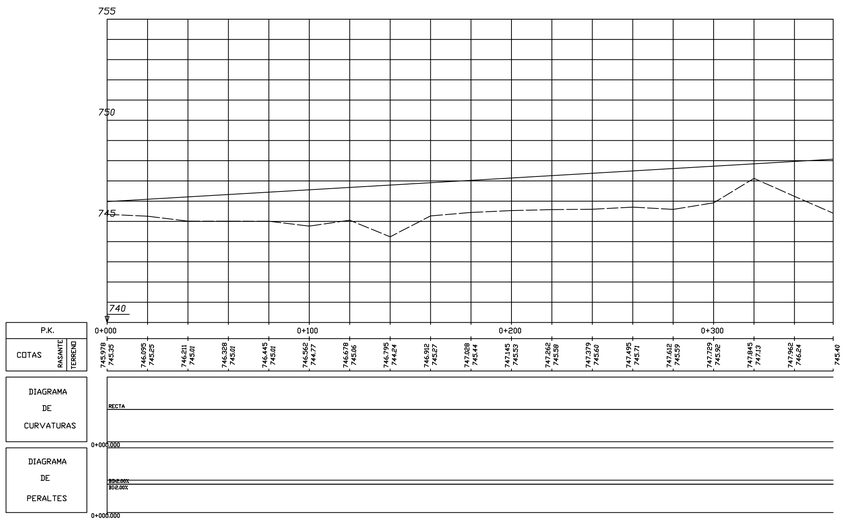
Carmen Andrés + Llanos Masiá



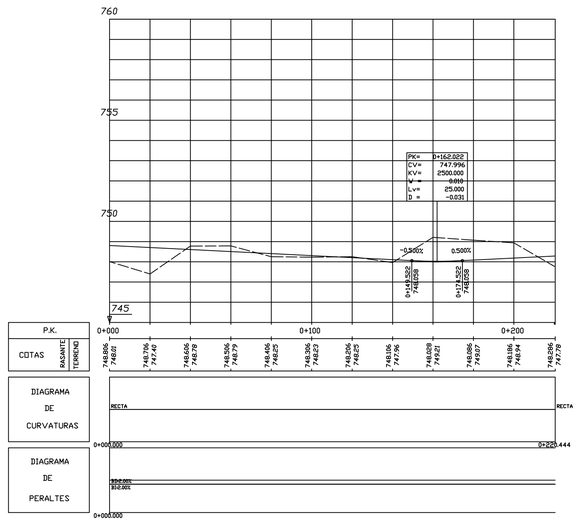
EJE B



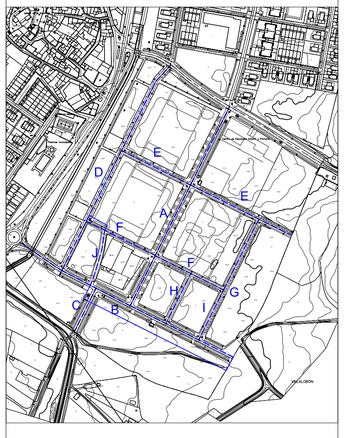
EJE D



EJE A



EJE G



AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANISTICAS
Ordenación detallada del sector S-3

DEFINICIÓN GEOMETRICA.
PERFILES LONGITUDINALES

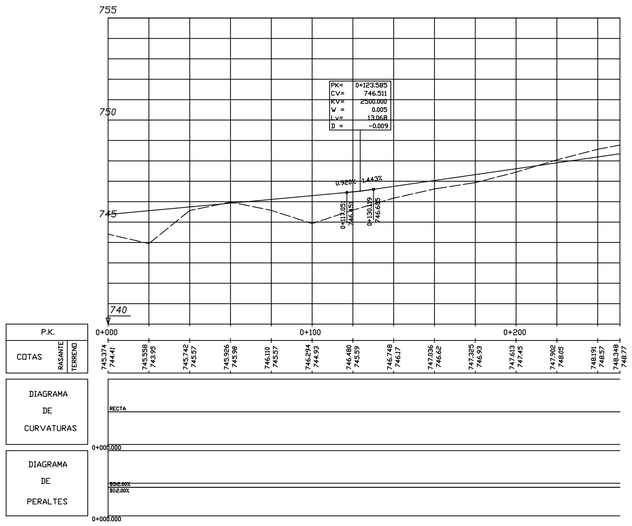
P.3.1

N

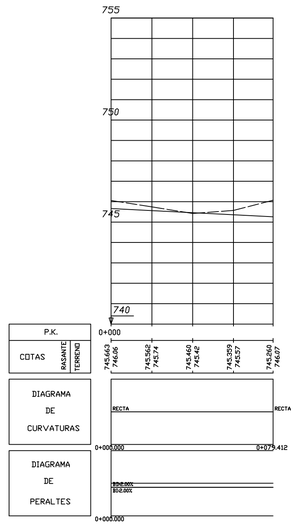
NOVIEMBRE 2015

Equipo redactor:

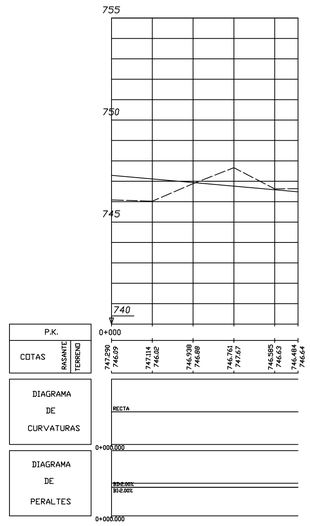
Carmen Andrés + Llanos Masiá



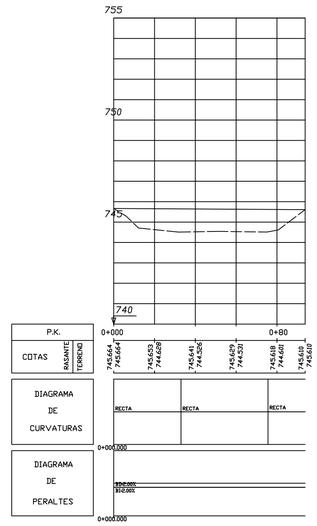
EJE F



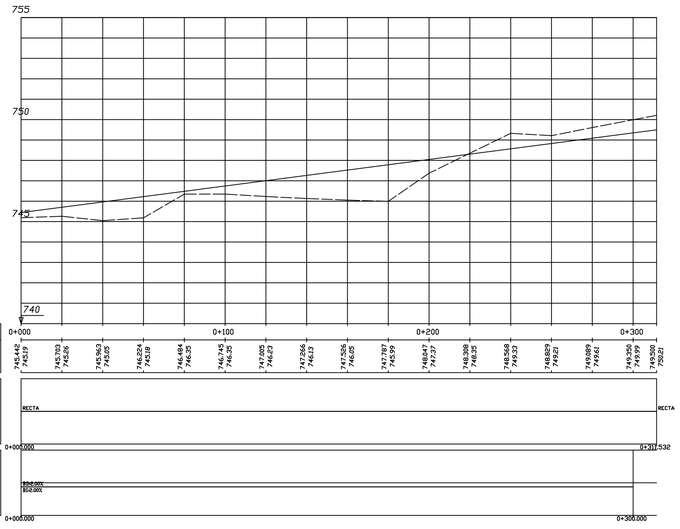
EJE C



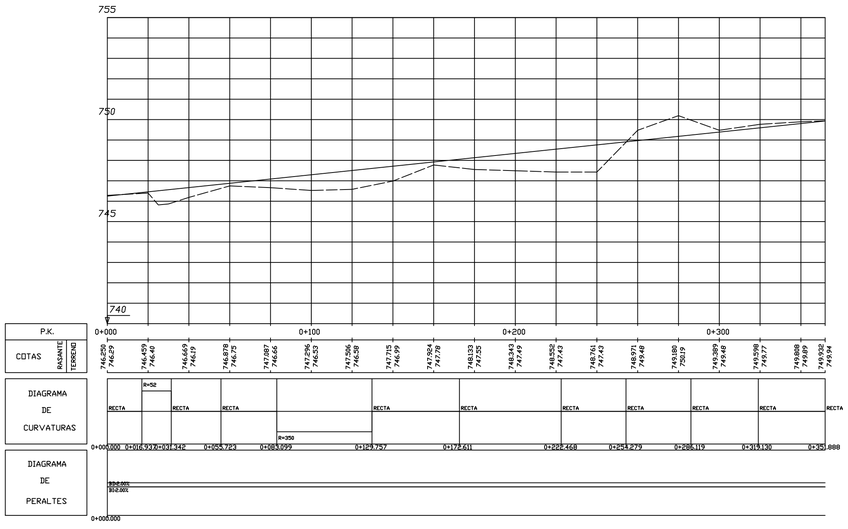
EJE H



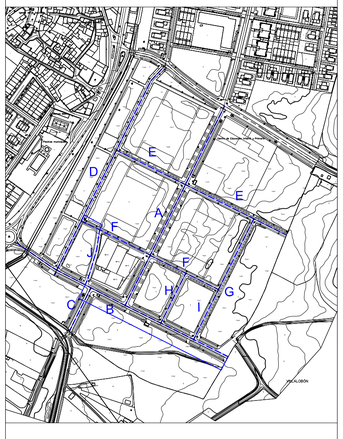
EJE J



EJE E



EJE I



AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANISTICAS
Ordenación detallada del sector S-3

DEFINICIÓN GEOMETRICA.
PERFILES LONGITUDINALES

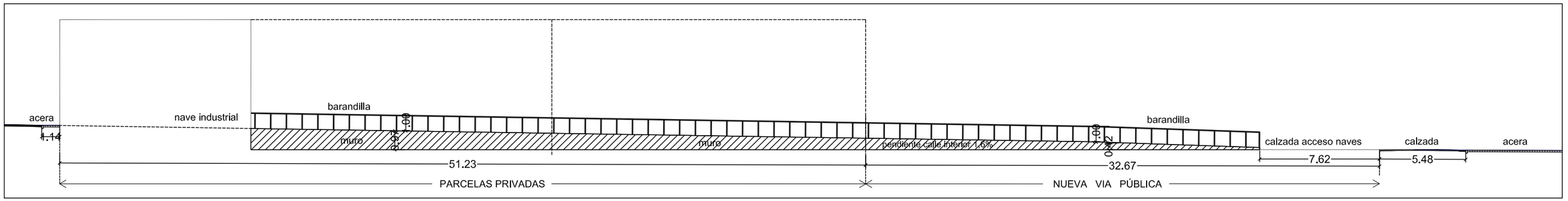
P.3.2

N

NOVIEMBRE 2015

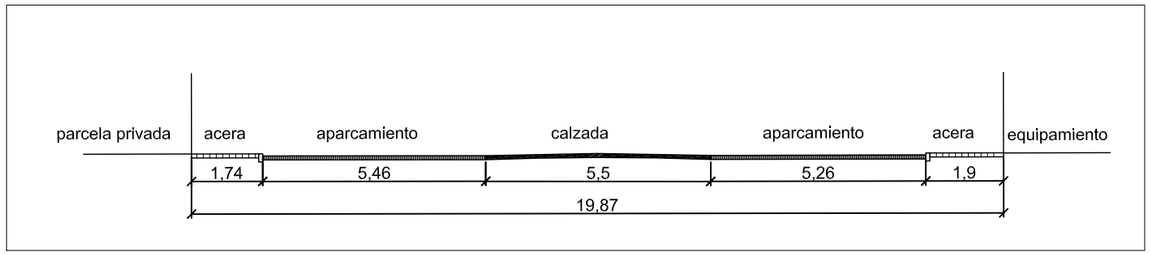
Equipo redactor:

Carmen Andrés + Llanos Masiá

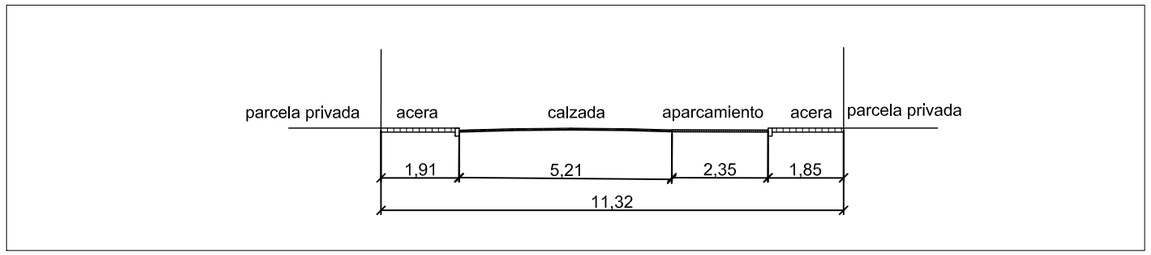


SECCIÓN F-F´

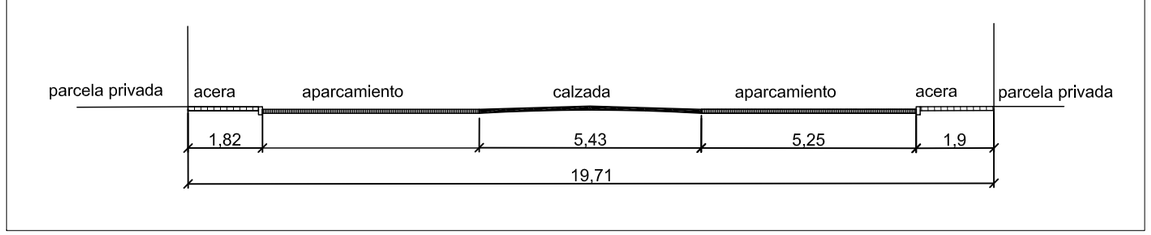
ESCALA 1/250



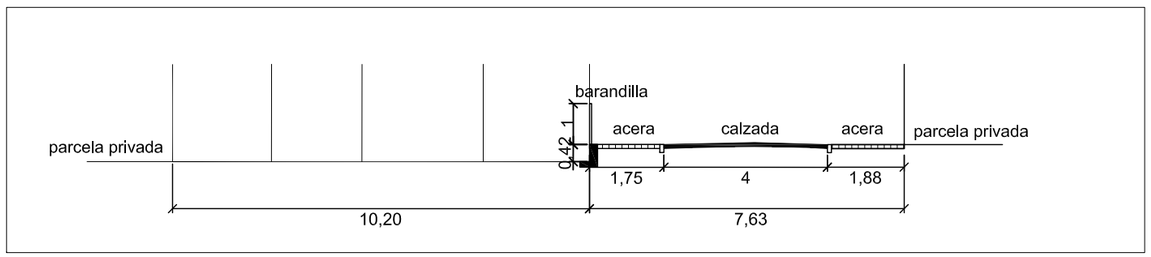
SECCIÓN A-A´



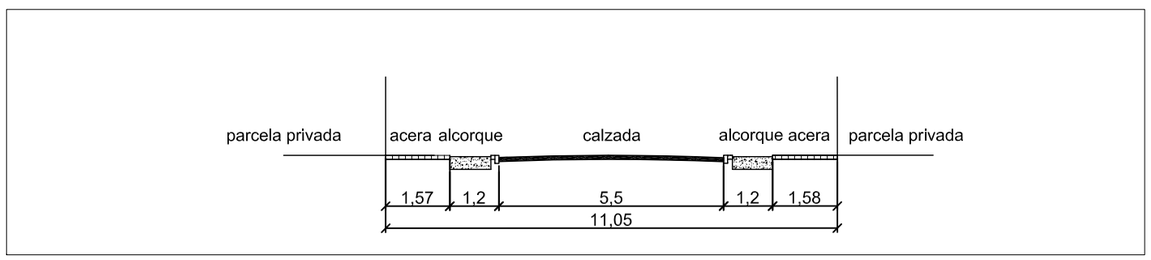
SECCIÓN B-B´



SECCIÓN C-C´



SECCIÓN D-D´



SECCIÓN E-E´



AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANISTICAS
Ordenación detallada del sector S-3

SECCIONES TRANSVERSALES

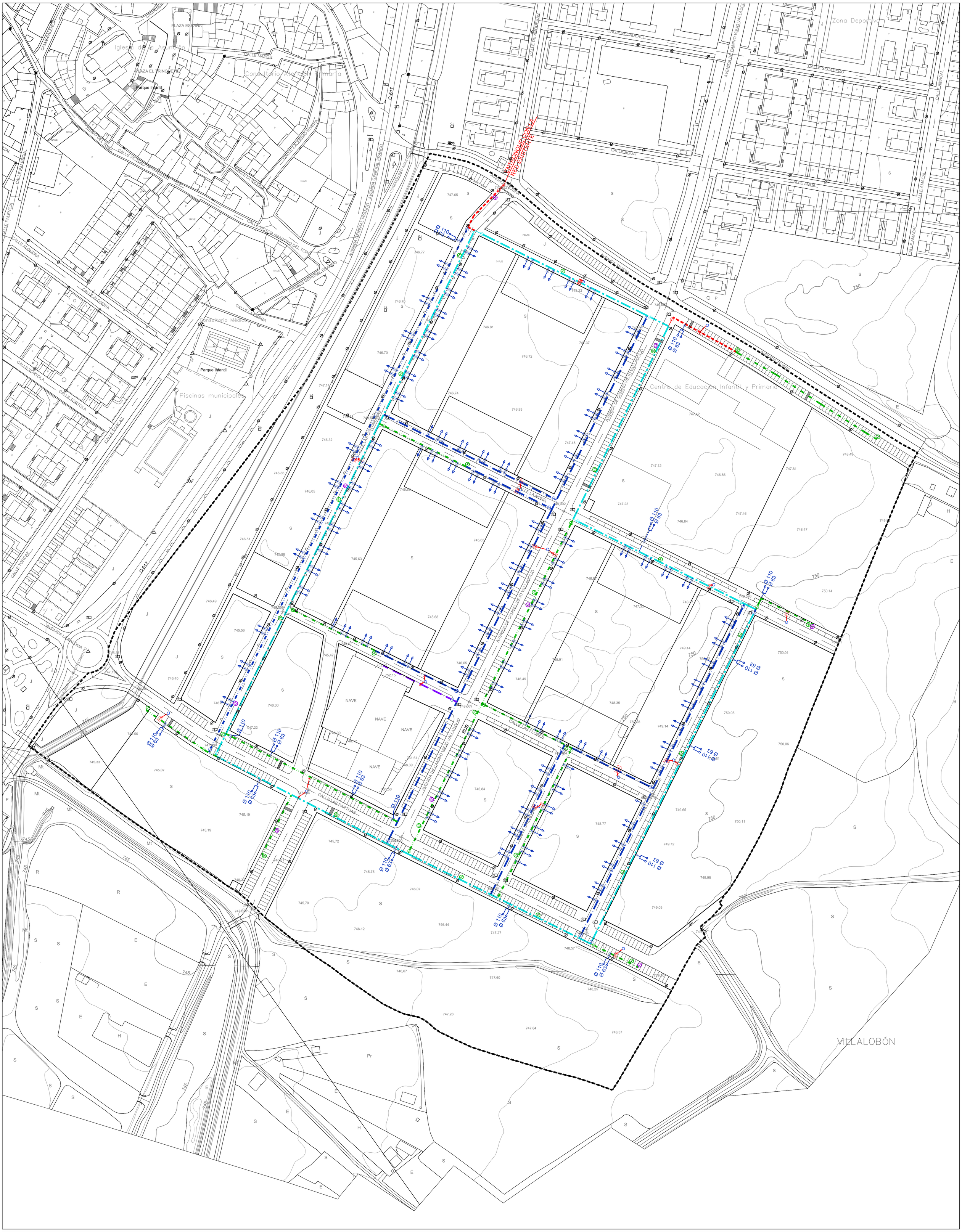
P.4

ESCALA: 1:150

N

NOVIEMBRE 2015

Equipo redactor:
Carmen Andrés +Llanos Masiá



RED EXISTENTE

- TUBERÍA DE PE Ø 180 MM
- TUBERÍA DE PE Ø 140 MM
- TUBERÍA DE PE Ø 110 MM
- TUBERÍA DE PE Ø 63 MM
- BOCA DE RIEGO
- HIDRANTE
- LLAVE DE DESAGÜE

RED PROPUESTA

- TUBERÍA DE PE Ø 63 MM

AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

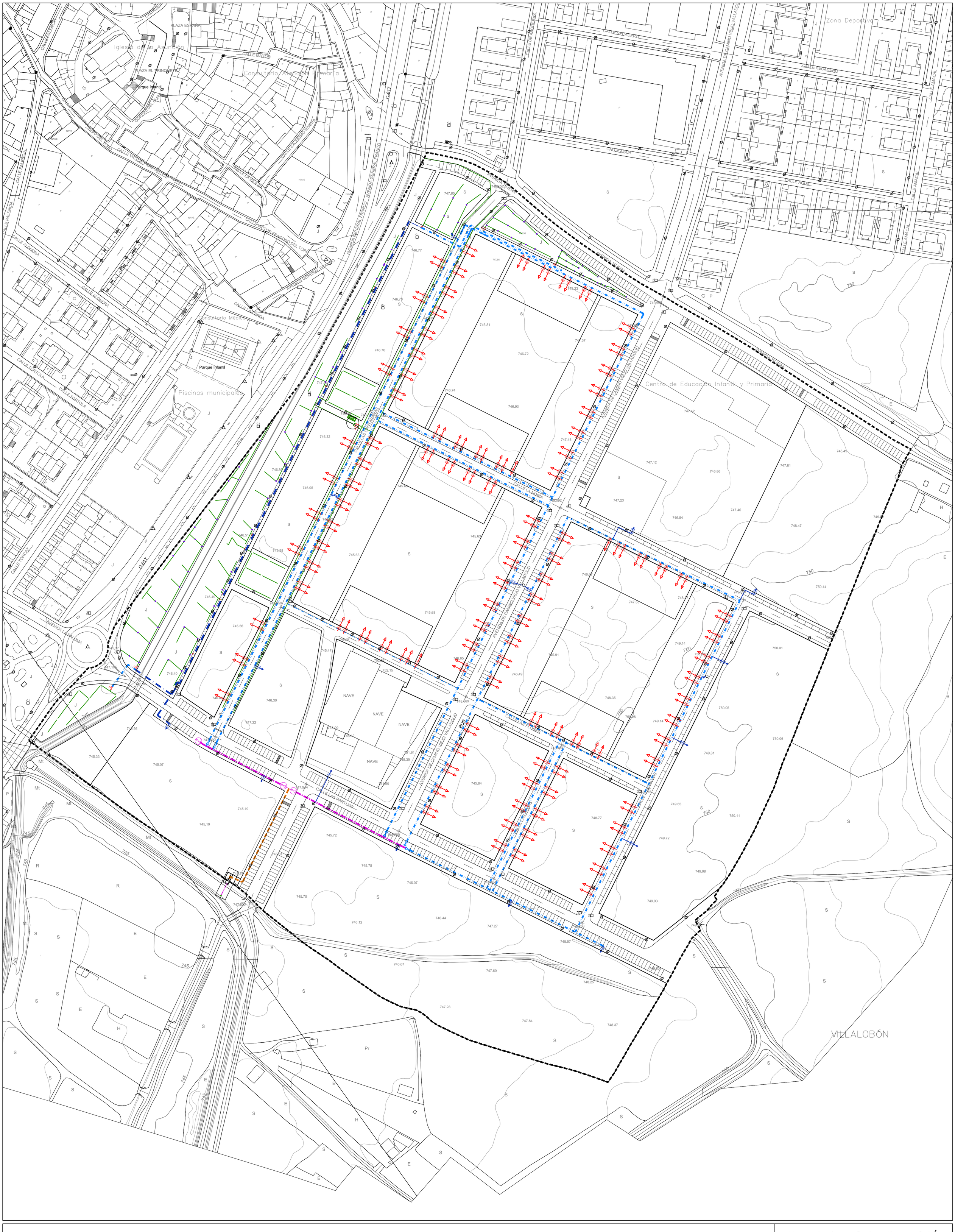
MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
Ordenación detallada del sector S-3

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

P.5

ESCALA: 1:1.000 — N — NOVIEMBRE 2015

Equipo redactor:
Carmen Andrés + Llanos Masiá



RED EXISTENTE

- ACOMETIDA REALIZADA EN PE Ø 25 MM
- ACOMETIDA REALIZADA EN PE Ø 40 MM
- TUBERIA DE PE Ø140 MM
- TUBERIA DE PE Ø110 MM
- TUBERIA DE PE Ø 90 MM
- TUBERIA DE PE Ø 63 MM
- DIFUSOR

AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
Ordenación detallada del sector S-3

RED DE RIEGO

P.6

ESCALA: 1:1.000 N NOVIEMBRE 2015

Equipo redactor:
Carmen Andrés + Llanos Masiá

PENDIENTE 0,4%

RED EXISTENTE

- TUBERÍA DE PLUVIALES
- ACOMETIDA DOMICILIARIA PLUVIALES (Ø315 TUBO CORRUGADO)
- ACOMETIDA DOMICILIARIA PLUVIALES (Ø200 TUBO CORRUGADO)
- SUMIDERO SIFÓNICO
- POZO DE REGISTRO

AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
Ordenación detallada del sector S-3

RED DE SANEAMIENTO. PLUVIALES

P.7

ESCALA: 1:1.000 N NOVIEMBRE 2015

Equipo redactor:
Carmen Andrés + Llanos Masiá

PENDIENTE 0,4%

RED EXISTENTE

- TUBERÍA DE HORMIGÓN 2Ø500
- TUBERÍA DE SANEAMIENTO (PVC Ø315)
- ACOMETIDA DOMICILIARIA DE SANEAMIENTO (Ø315 TUBO LISO)
- ACOMETIDA DOMICILIARIA DE SANEAMIENTO (Ø160 TUBO LISO)
- POZO DE REGISTRO

AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

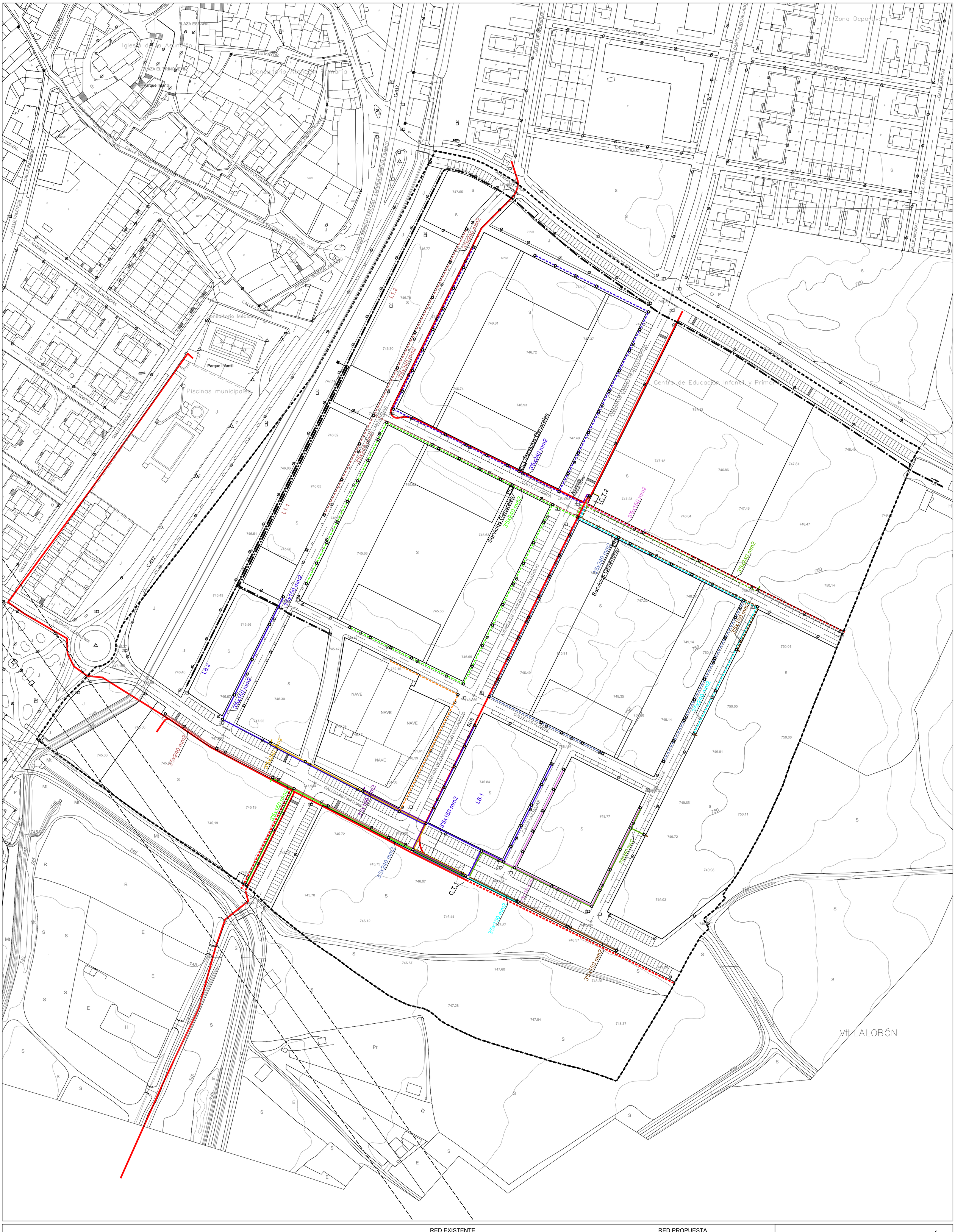
Ordenación detallada del sector S-3

RED DE SANEAMIENTO. FECALES

P.8

ESCALA: 1:1.000 N NOVIEMBRE 2015

Equipo redactor:
Carmen Andrés + Llanos Masiá



CANALIZACIÓN LMT Y RBT

LÍNEA DE MEDIA TENSIÓN
HEPR-Z1 12/20 kV 3(1x240)mm2 Al
(Norma MTDYC 2.33.25)

LÍNEA DE ALTA TENSIÓN SUBTERRANEA

ARQUETA

CAJA GENERAL DE PROTECCIÓN Y MEDIDA

AFECCIÓN LÍNEA ELÉCTRICA

RED EXISTENTE

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN 1	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN 2
LÍNEAS DE BAJA TENSIÓN	LÍNEAS DE BAJA TENSIÓN
LÍNEA 1: RV 3(1x240)mm2	LÍNEA 1: RV 3(1x240)mm2
LÍNEA 2: RV 3(1x150)mm2	LÍNEA 2: RV 3(1x240)mm2
LÍNEA 3: RV 3(1x240)mm2	LÍNEA 3: RV 3(1x240)mm2
LÍNEA 4: RV 3(1x150)mm2	LÍNEA 4: RV 3(1x240)mm2
LÍNEA 5: RV 3(1x150)mm2	LÍNEA 5: RV 3(1x150)mm2
LÍNEA 6: RV 3(1x240)mm2	LÍNEA 6: RV 3(1x240)mm2
LÍNEA 7: RV 3(1x150)mm2	LÍNEA 7: RV 3(1x150)mm2
LÍNEA 8: RV 3(1x150)mm2	LÍNEA 8: RV 3(1x240)mm2
LÍNEA 9: RV 3(1x150)mm2	LÍNEA 9: RV 3(1x50)mm2
LÍNEA 10: RV 3(1x240)mm2	

RED PROPUESTA

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN 2
LÍNEAS DE BAJA TENSIÓN
LÍNEA 4: RV 3(1x240)mm2

AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

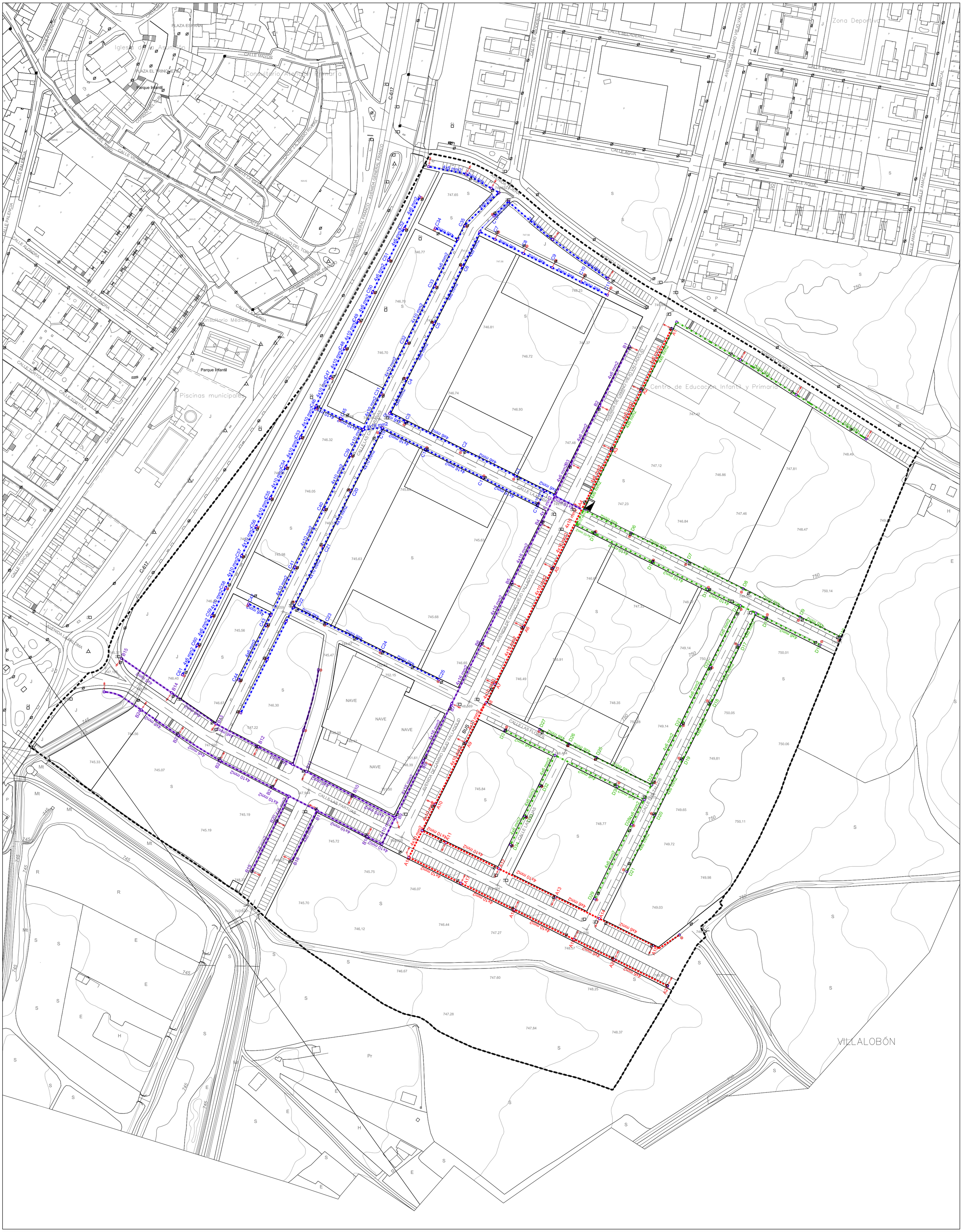
Ordenación detallada del sector S-3

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

P.9

ESCALA: 1:1.000 N NOVIEMBRE 2015

Equipo redactor:
Carmen Andrés + Llanos Masiá



LUMINARIA CON LÁMPARA DE 250W
MONTAJE SOBRE COLUMNA DE 4 METROS

LUMINARIA CON LÁMPARA DE 400W
MONTAJE SOBRE BÁCULO DE 10 METROS

CUADRO GENERAL DE ALUMBRADO

ARQUETAS DE 40x40x60 (cm)

RED EXISTENTE

LÍNEA DE ALUMBRADO A

LÍNEA DE ALUMBRADO B

LÍNEA DE ALUMBRADO C

LÍNEA DE ALUMBRADO D

AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
Ordenación detallada del sector S-3

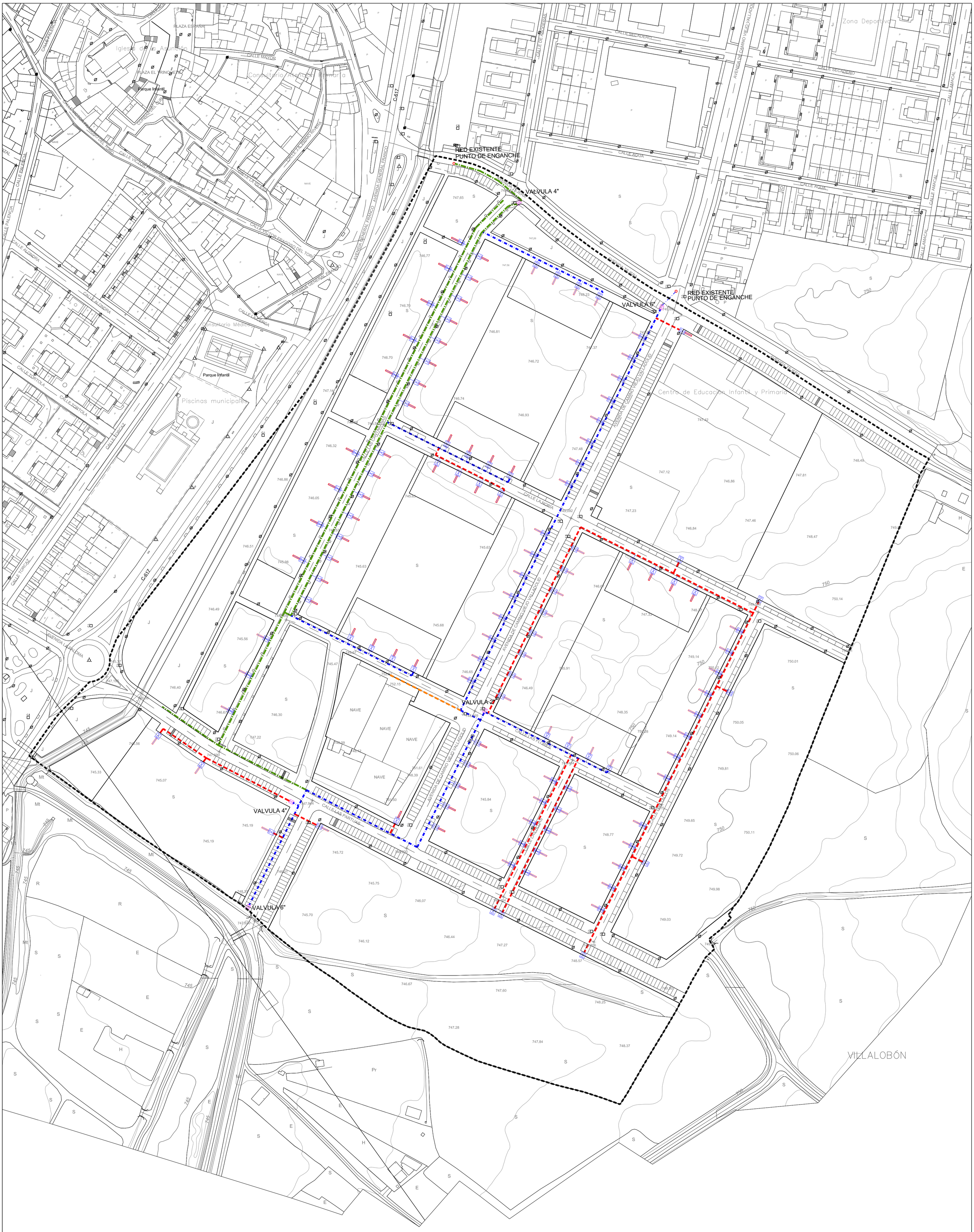
ALUMBRADO PÚBLICO

P.10

ESCALA: 1:1.000 N NOVIEMBRE 2015

Equipo redactor:

Carmen Andrés + Llanos Masiá



RED EXISTENTE

- TUBERÍA DE GAS PE Ø160 MM
- TUBERÍA DE GAS PE Ø110 MM
- TUBERÍA DE GAS PE Ø63 MM
- ACOMETIDA DOMICILIARIA

RED PROPUESTA

- TUBERÍA DE GAS PE Ø63 MM

AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

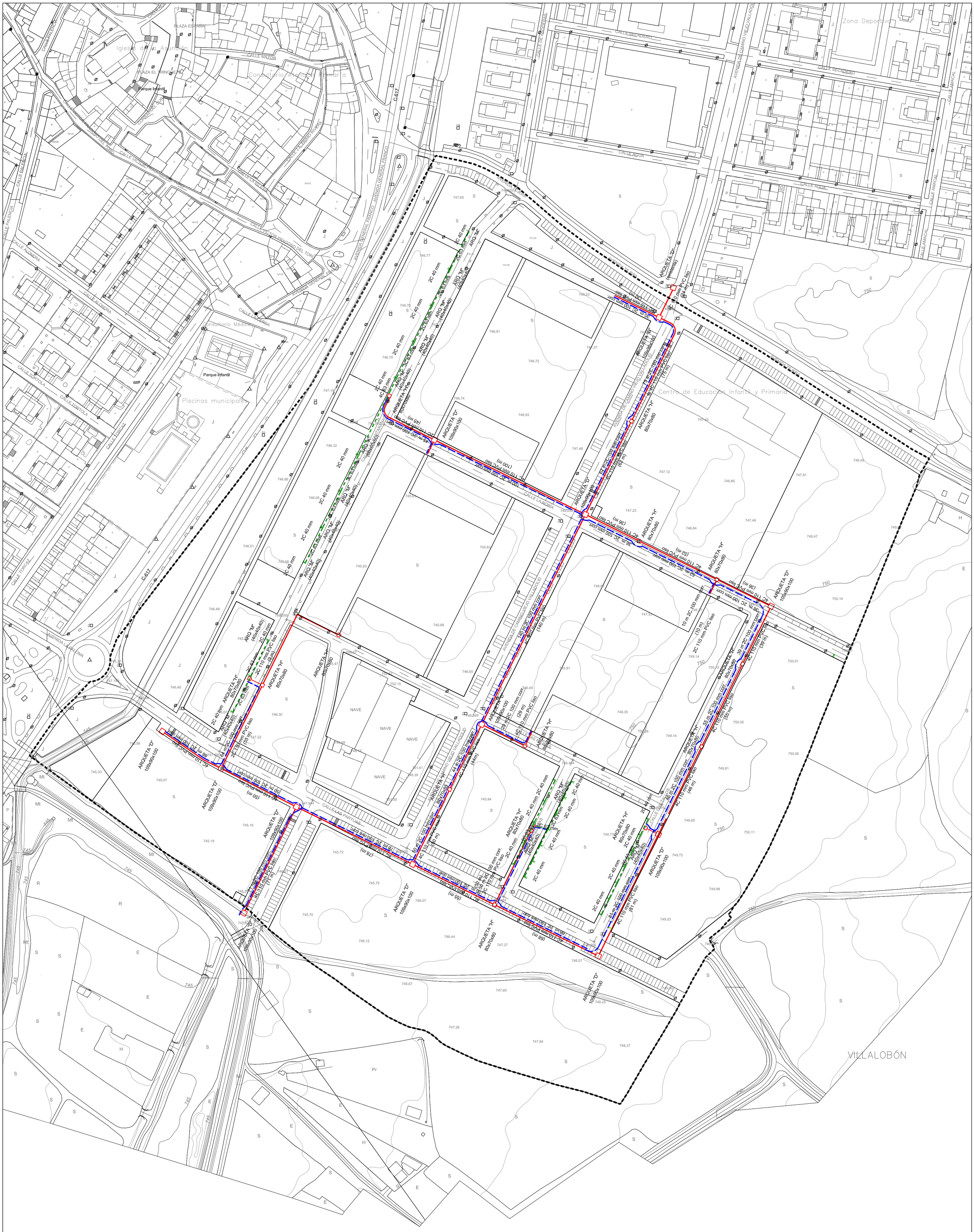
MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
Ordenación detallada del sector S-3

RED DE GAS

P.11

ESCALA: 1:1.000 N NOVIEMBRE 2015

Equipo redactor:
Carmen Andrés + Llanos Masiá



RED EXISTENTE

- RED DE TELEFÓNICA
- RED DE SEGUNDO OPERADOR
- CANALIZACIÓN PARA DISTRIBUCIÓN
- ARQUETA ICT

AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

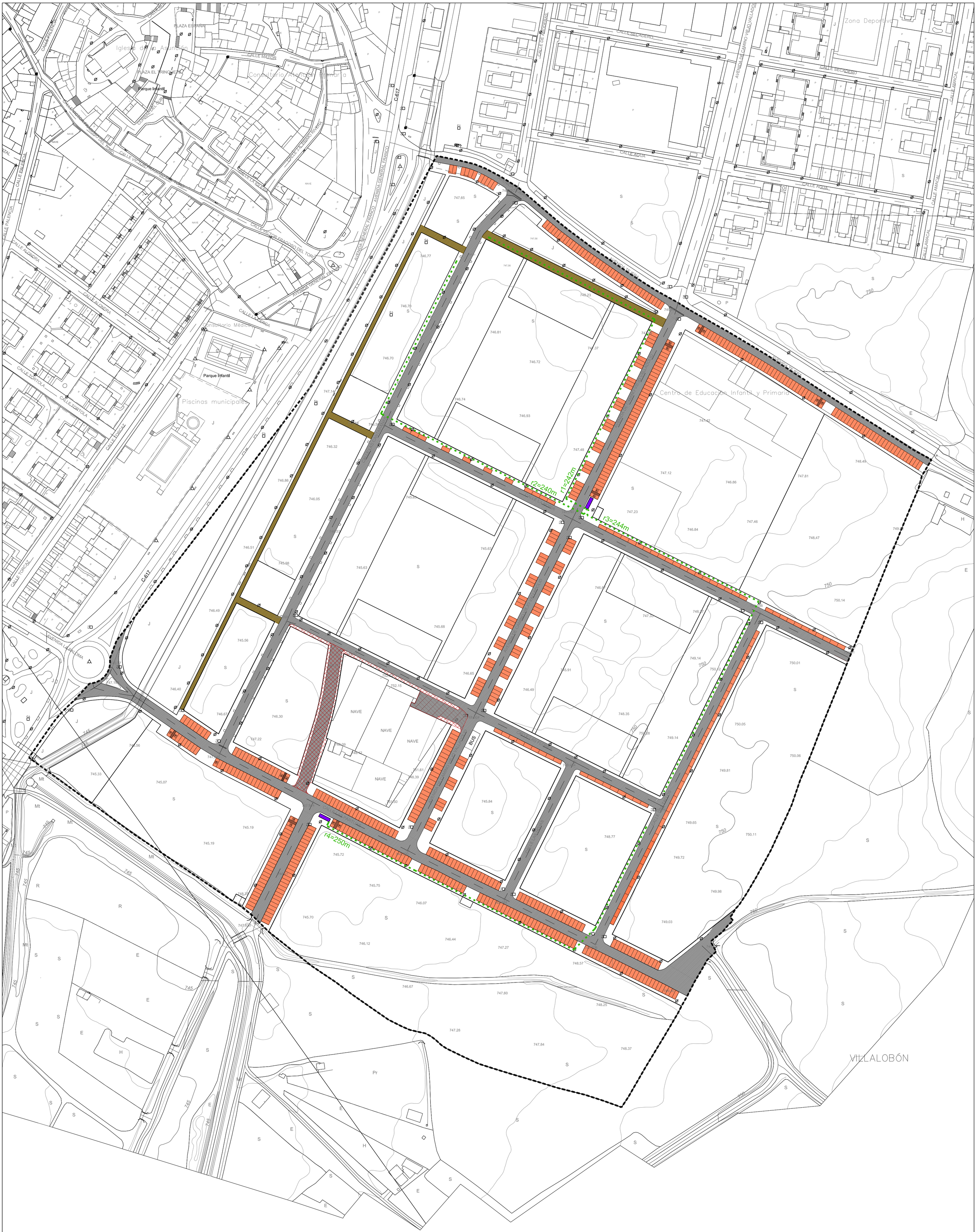
Ordenación detallada del sector S-3

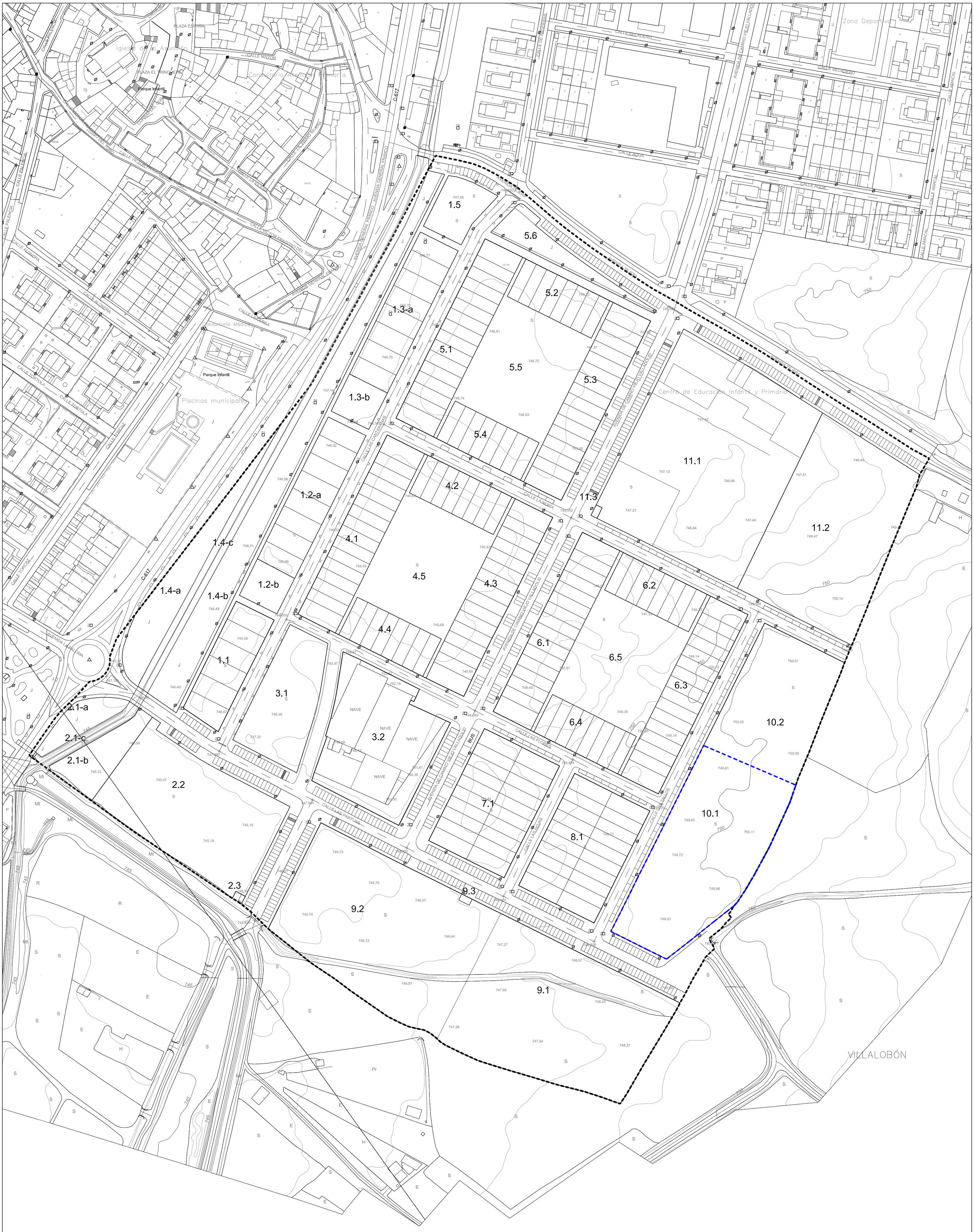
CANALIZACIÓN TELEFÓNICA

P.12

ESCALA: 1:1.000 N NOVIEMBRE 2015

Equipo redactor:
Carmen Andrés + Llanos Masiá


PLAZA ESPAÑA
Iglesia de la Asunción
CALLE MAYOR
PLAZA EL TRINQUETE
Consultorio / Atención Primaria
Parque Infantil
CALLE PALENCIA
CALLE VICTOR ERAUSO DEL TORO
CALLE LA IGLESIA
CALLE JOSÉ BENITO RIVERA
AVENIDA GENERAL FRANCO
C-617
CALLE ALONDRA
CALLE ALAVESA
Consultorio Médico
Parque Infantil
Piscinas municipales
CALLE ORTOLA
CALLE ESCALA
CALLE TORCAZ
AVENIDA LA PALOMA
Zona Deportiva
CALLE SECADERO
CALLE AGUA
CALLE AMACAL
AVENIDA DEL CAMINO VIEJO VALLADOLID
CALLE DE LAS CANTERAS
AVENIDA DE VERA
Centro de Educación Infantil y Primaria
CALLE CAMINO VIEJO DE VILLALOBÓN
CALLE CAMINO DE LAS CANTERAS
CALLE CAMINO DE LA ESTACIÓN
CALLE CAMINO DE LA ESTACIÓN
CALLE CAMINO DE LA ESTACIÓN



LIMITE DEL SECTOR 3

PARCELA DEL AYUNTAMIENTO

AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

Ordenación detallada del sector S-3

PARCELACIÓN ORIENTATIVA

P.14

ESCALA: 1:1.000 N NOVIEMBRE 2015

Equipo redactor:

Carmen Andrés + Llanos Masiá

AREA DE SILENCIO
AREA LEVEMENTE RUIDOSA
AREA TOLERABLEMENTE RUIDOSA
AREA RUIDOSA
AREA ESPECIALMENTE RUIDOSA
ZONA AFECCIÓN ACÚSTICA P-405

AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

Ordenación detallada del sector S-3

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TERRITORIO

P.15

ESCALA: 1:1.000 N NOVIEMBRE 2015

Equipo redactor:

Carmen Andrés + Llanos Masiá