



AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

MODIFICACIÓN Nº 9. NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES



CARMEN ANDRÉS + LLANOS MASIA

OCTUBRE 2011

MODIFICACIÓN Nº 9.
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VILLALOBÓN

1. ANTECEDENTES.....	1
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	2
3. MEMORIA INFORMATIVA	2
3.1 LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN	2
3.2 PLANEAMIENTO VIGENTE	4
3.3 ESTADO ACTUAL.....	8
3.4 METODOLOGÍA	10
4. MEMORIA VINCULANTE.....	11
4.1 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO 11	
4.2 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.....	13
4.3 ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO.....	14
4.4 IDENTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS	16
4.5 MODIFICACIONES PROPUESTAS.....	16
4.5.1 Ajuste del ámbito del sector.....	16
4.5.2 Ficha de desarrollo del sector	19
4.5.3 Definición de la Ordenación detallada del sector	22
5. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR	23
5.1 JUSTIFICACIÓN.....	23
5.2 MEMORIA DE INFORMACIÓN	23
5.2.1 Caracterización del Sector. Estado Actual	23
5.2.2 Determinaciones de ordenación general de las normas urbanísticas municipales	28
5.3 MEMORIA VINCULANTE	28
5.3.1 Análisis y justificación de alternativas.....	28
5.3.2 Descripción de la ordenación detallada.....	29
5.3.2.1 Red viaria.....	32
5.3.2.2 Calificación urbanística.....	33
5.3.2.3 Equipamientos y espacios libres de uso público.....	35
5.3.2.4 Edificabilidad máxima	36
5.3.2.5 Número máximo y mínimo de viviendas	37
5.3.2.6 Índice de integración social.....	38
5.3.2.7 Reservas de suelo para el sistema local de dotaciones públicas	38
5.3.2.8 Determinación del aprovechamiento medio.....	40
5.3.2.9 Cesión de aprovechamiento al ayuntamiento	43
5.3.2.10 Resumen de edificabilidades, aprovechamientos y viviendas por manzana.....	45
5.3.2.11 Infraestructuras del sector y Conexiones con los sistemas generales externos	46
5.3.2.12 Inexistencia de usos en situación de fuera de ordenación	54
5.3.2.13 Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.....	54
5.3.2.14 Zonas de Ordenanza	54

5.3.2.15	Condiciones de edificación de las manzanas	60
6.	CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 103.B).3º DEL RUCYL.....	72
7.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	73
8.	RESUMEN EJECUTIVO	75
8.1	CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO	75
8.2	SUSPENSIÓN DE LICENCIAS	75

APROBACIÓN INICIAL

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), entendiéndose 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.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la **Modificación nº 9 de las Normas Urbanísticas Municipales** 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. El Plan Parcial 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. MEMORIA INFORMATIVA

3.1 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.

Legislación exclusiva y de desarrollo de la Comunidad Autónoma:

- Ley de Urbanismo de Castilla y León:
 - o Ley 5/1999, de 8 de abril.
 - o Modificado por Ley 10/2002, de 10 de julio.
 - o Modificado por Ley 21/2002, de 27 de diciembre.
 - o Modificado por Ley 13/2003, de 23 de diciembre.
 - o Modificado por Ley 13/2005, de 27 de diciembre.
 - o Modificado por Ley 9/2007, de 27 de diciembre.
 - o Modificado por Ley 4/2008, de 15 de septiembre.
 - o Modificado por Ley 17/2008 de 23 de diciembre.

- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:
 - o Decreto 22/2004, de 29 de enero.
 - o Modificado por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre.
 - o Modificado por Decreto 68/2006, de 5 de octubre.
 - o Modificado por Decreto 6/2008, de 24 de enero.
 - o Modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio de 2009.

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.

3.2 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 ocho expedientes de Modificación, aprobados definitivamente, que son los siguientes:

- Modificación nº 1 del sector S-2 de suelo urbanizable delimitado, con aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia de 28 de abril de 2005.
- Modificación nº 2 de los sectores S-1, S-3, S-4 y S-5 de suelo urbanizable delimitado, con aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia de 20 de junio de 2005.
- Modificación nº 3 en el ámbito del UZPI-4, determinaciones del Plan Parcial del polígono industrial de San Blas, con aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia de 4 de junio de 2007.
- Modificación nº 4 de elementos de las NUM, con aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia de 10 de diciembre de 2008.
- Modificación nº 5, de determinados parámetros urbanísticos de la Unidad de Actuación nº 2 del sector S-2, con aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia de 15 de enero de 2009.

- Modificación nº 6 que afecta al suelo rústico de especial protección agropecuaria, a instancia de Casa Campo S.L., con aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia de 12 de mayo de 2009.
- Modificación nº 7 de los sectores S-4 y S-5 de suelo urbanizable delimitado, con aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia de 3 de junio de 2008.
- Modificación nº 8 concerniente al sistema general adscrito al sector urbanizable delimitado S-2, con aprobación definitiva por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia de 5 de febrero de 2009.

La regulación del ámbito afectado por la modificación está contenida en el documento de 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 de elementos de las NUM, de 10 de diciembre de 2008.

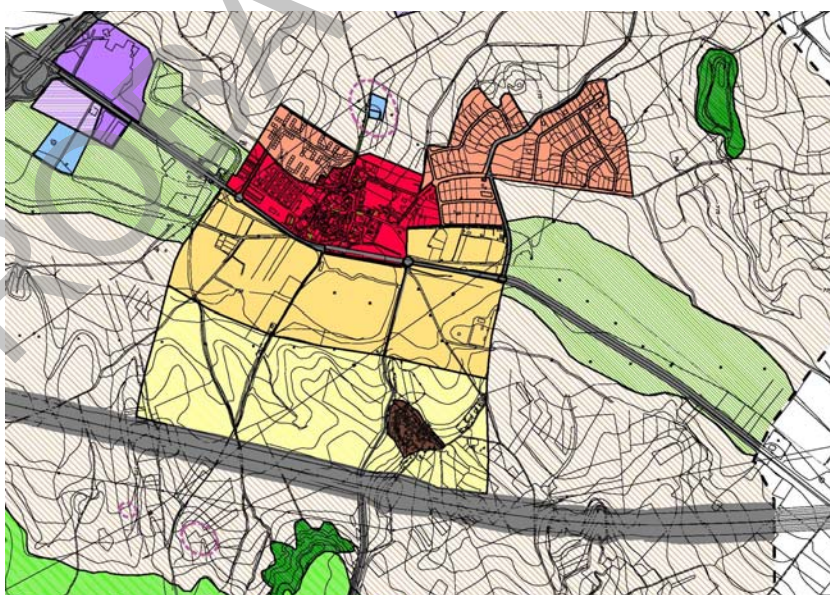
Determinaciones específicas de las NUM para el ámbito de la Modificación en el planeamiento vigente

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 C-

617 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 CC-617.
 - 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.

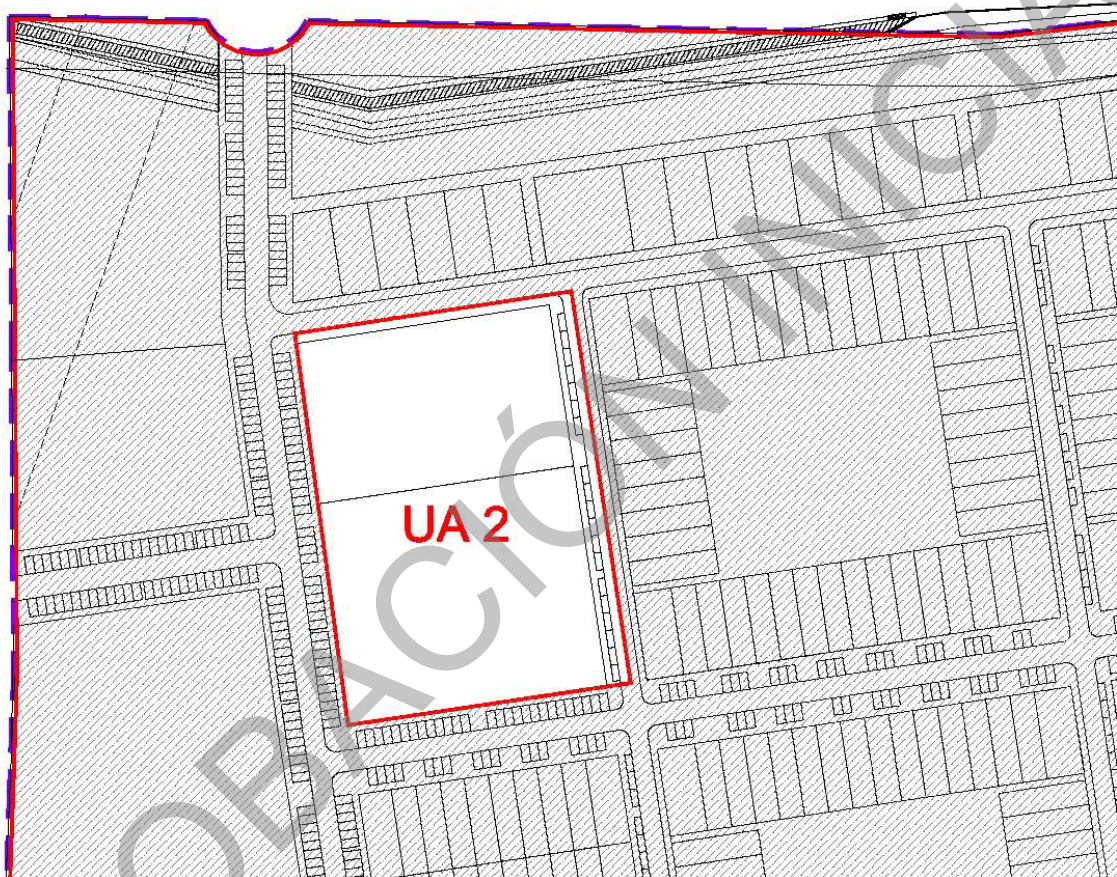
NORMATIVA

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	<ul style="list-style-type: none">• 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		
<ul style="list-style-type: none">• 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 m² y estar ligado con el viario estructurante que relaciona los sectores 2, 3, 4 y 5 de suelo urbanizable delimitado.		

3.3 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 la completación del 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



3.4 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 9 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 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)

4. MEMORIA VINCULANTE

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

Necesidad de la Modificación

La necesidad de formular la Modificación nº 9 de las NUM de Villalobón está justificada en el cumplimiento de la **Sentencia 02357/2009** del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, que ha declarado nulo de pleno derecho el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable S-3, quedando 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 nº 9 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.

- Contemplará 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 nº9 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.

4.2 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

La Modificación nº 9 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 m² edificables.
 - Reservas de suelo para los espacios libres de uso público del sector, previendo como mínimo 15 m² de suelo por cada 100 m² edificables, con un mínimo del 5% de la superficie del sector.
 - Reservas de suelo para los equipamientos públicos del sector, previendo como mínimo 15 m² de suelo por cada 100 m² 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.

4.3 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 9 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 su completación. Y paralelamente resolverá los problemas suscitados con el fallo de la Sentencia que da origen a la modificación, principalmente relacionados con la ordenación detallada.

4.4 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.

4.5 MODIFICACIONES PROPUESTAS

4.5.1 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 m²
- Nueva superficie delimitada: 167.939 m²

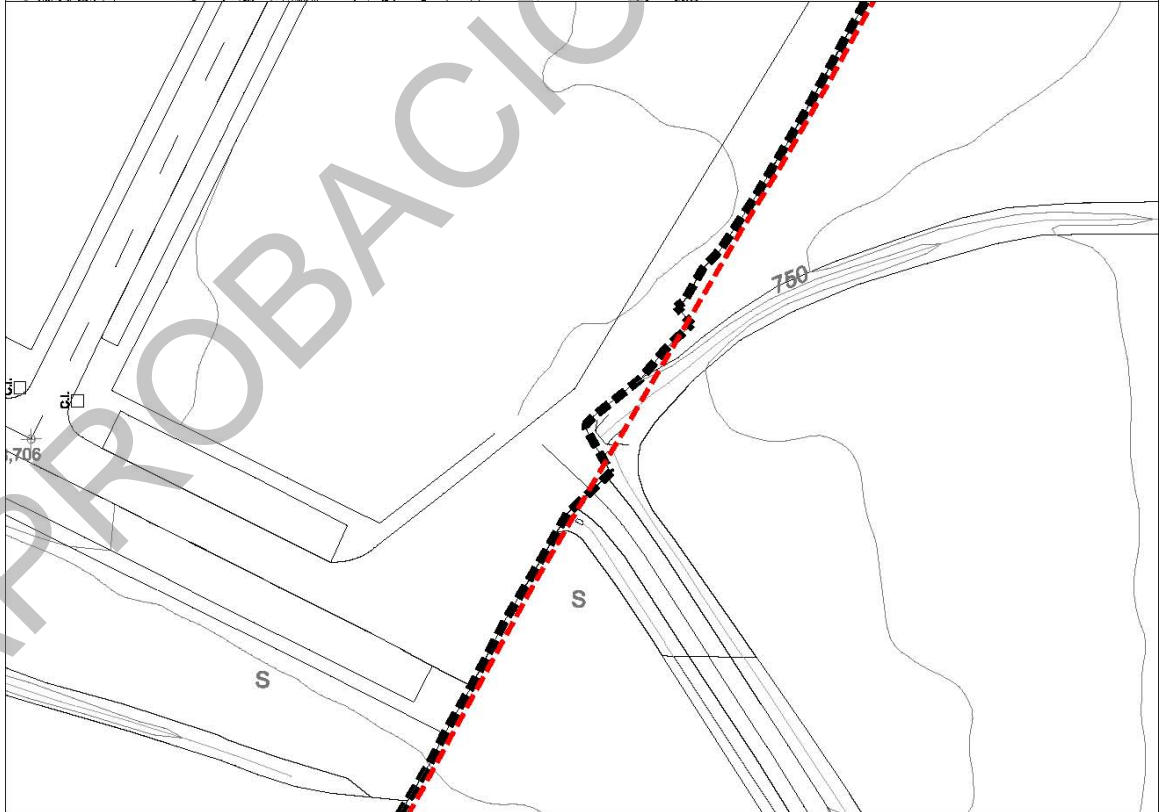
Diferencia menor del 5% mencionado en el artículo referenciado.

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 m².

3. Modificación propuesta

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



--- LIMITE ANTIGUO --- NUEVO LIMITE

4.5.2 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 **m^2/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:

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	<ul style="list-style-type: none"> • 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

<ul style="list-style-type: none"> • 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 m² 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 CC-617 de Palencia a Astudillo, al sureste del núcleo consolidado y al sur del sector S-2.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector	167.939,00 m ²
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	156.226,85 m ²
Edificabilidad máxima	4.219,63 m ² /Ha
Número máximo viviendas	468 viviendas
Número mínimo de viviendas	327 viviendas
Índice de integración social	30 % s/ edificabilidad residencial (1)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

<ul style="list-style-type: none">• La ordenación del sector deberá contener el viario que se fija en los planos de forma vinculante, que asegure 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 11.550 m² 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	Edificación aislada, pareada y adosada
Altura máxima de la edificación	3 plantas (B+2+ático o bajo cubierta)
<ul style="list-style-type: none">• 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 CC-617 de Palencia a Astudillo.• La ordenación del ámbito del sector contenida en el documento de Modificación nº9 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.

4.5.3 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 5 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

5. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR

5.1 JUSTIFICACIÓN

El sector de suelo urbanizable S-3 para el que se define la ordenación detallada, situado en la margen derecha de la carretera CC-617 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.

5.2 MEMORIA DE INFORMACIÓN

5.2.1 Caracterización del Sector. Estado Actual

El sector de suelo urbanizable delimitado S-3, se encuentra situado en la margen derecha de la carretera CC-617 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 CC-617, 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 CC-617 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.

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 CC-617, 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 CC-617 como el viario que discurre paralelo a la CC-617 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.



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:

- En encauzamiento del Arroyo de Villalobón
- El desvío y canalización del Arroyo Golilla. Discurre, 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 CC-617, dando fachada a uno de los viarios estructurantes.





5.2.2 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

5.3 MEMORIA VINCULANTE

5.3.1 Análisis y justificación de alternativas

Como se menciona en los apartados de *Antecedentes* y *Objeto*, la Modificación nº 9 pretende 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.

El fallo de la Sentencia provoca una situación singular que confiera al ámbito del sector 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.

5.3.2 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

- 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 el mismo derecho 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.
- Atendiendo a las dinámicas residenciales que se han desarrollado en los últimos años se aumenta ligeramente el porcentaje del suelo residencial destinado a la construcción de vivienda unifamiliar adosada.
- 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 apertura de otros nuevos:
 - Nuevo viario en el límite sureste del sector, paralelo a la C/ Los Tallos, desde C/ Las Partijas hasta C/ La Noria. Con acera en un lado y aparcamientos en línea.
 - Nueva calle peatonal entre dos manzanas residenciales como prolongación de la C/ Las Flores.
 - 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 desde 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.

5.3.2.1 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.

5.3.2.2 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, se plantean 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

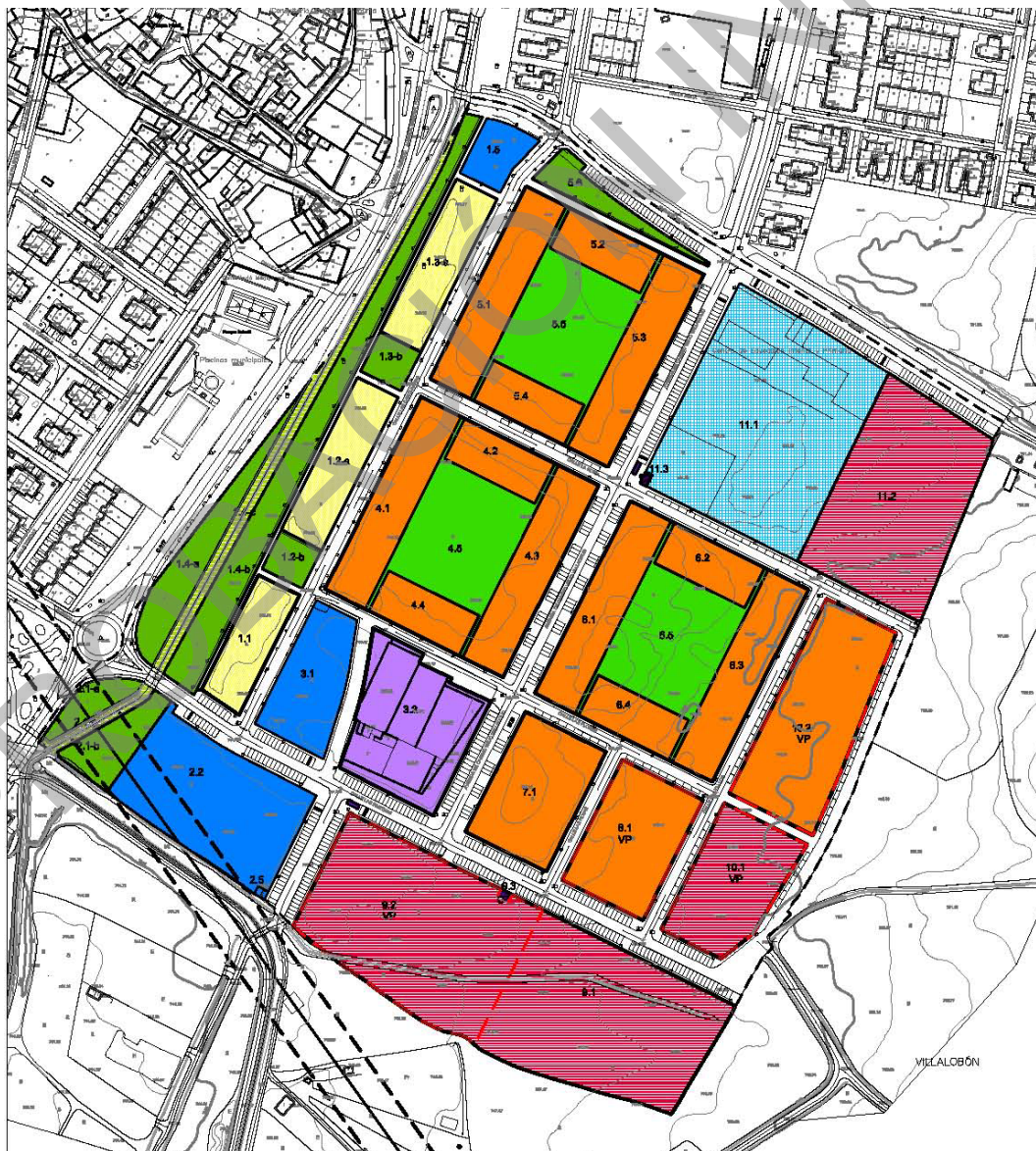
lineal verde del Arroyo Villalobón, parque que se adentra hacia el tejido residencial interrumpiendo la secuencia de las viviendas pareadas. La fachada principal por donde se realiza el acceso rodado se plantea a través de una calle arbolada paralela al parque; la fachada posterior se abre al parque 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.



- 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.
- Reservas de suelo para los equipamientos públicos.
Se localizan junto a los viarios estructurantes buscando una buena accesibilidad y representatividad de los espacios dotacionales.
- Reservas de suelo para las vías públicas (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.

5.3.2.4 Edificabilidad máxima

La ordenación pormenorizada establecida del sector de suelo urbanizable S-3 supone una edificabilidad máxima en usos privados sobre rasante de 65.964,00 m², de los que 62.354,25 m² 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	25.585,59
VUAd-VP- Vivienda unifamiliar adosada - Vivienda protegida	8.163,27
BA-VL - Bloque abierto – Vivienda libre	13.747,67
BA-VP - Bloque abierto – Vivienda protegida	10.543,00
TER - Terciario	3.567,75
TOTAL	65.922,01

Edificabilidad máxima en usos privados por manzanas

Manzana	S _E (m ²)
1	4.314,73
3	3.567,75
4	7.462,88
5	7.468,98
6	7.466,75
7	3.186,98
8	3.195,25
9	14.890,00
10	7.900,39
11	6.468,30
TOTAL	65.922,01

Superficie total del Sector S-3 167.939,00 m²

Terrenos destinados a sistemas generales 11.712,15 m²

Superficie del sector excluidos sistemas generales 156.226,85 m²

Edificabilidad máxima 4.219,63 m²/Ha

La edificabilidad máxima en usos privados del sector no supera el límite de 5.000 m²/Ha establecido en el artículo 122.2.c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

5.3.2.5 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 468, lo que supone 29,95 viviendas/Ha, y el número mínimo establecido es de 327 viviendas, lo que supone 20,96 viviendas/Ha, estándares incluidos entre 30 y 10 viviendas por hectárea, 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	15
4	48	34
5	48	34
6	48	34
7	26	18
8	26	18
9	127	89
10	71	49
11	52	36
TOTAL	468	327

5.3.2.6 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, 18.706,27 m², se destine a viviendas con protección pública, sin perjuicio de las que se los promotores pudieran destinar.

	Edificabilidad (m ²)	%
Vivienda libre VL	43.647,98	70,00
Vivienda protegida VP	18.706,27	30,00
Total residencial	62.354,25	100,00

5.3.2.7 Reservas de suelo para el sistema local de dotaciones públicas

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	167.939,00 m ²
Terrenos destinados a sistemas generales	11.712,15 m ²
Superficie del sector excluidos sistemas generales	156.226,85 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	1.360,00
5	5.6	ZVpb- Espacio libre público	1.089,62
Total espacios libres públicos			10.633,34

La superficie total destinada a espacios libres públicos dentro del sector es de 11.416,94 m², de los que a efectos del cumplimiento del artículo 128.2.d) del Reglamento de Urbanismo se han considerado 10.633,34 m², que corresponde a terrenos que cumplen las condiciones dimensiones establecidas en el apartado 2 del artículo 105 del Reglamento.

El espacio libre incluido en la manzana 2, identificado como 2.1.a, 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	
	Estandar (% s/S _{SECTOR} m ²)	S mínima (m ²)	Superficie (m ²)	Estandar (% s/S _{SECTOR} m ²)
156.226,85	5	7.811,34	10.633,34	6,81

S _{EDIFICABLE} (m ²)	RUCyL		Ordenación detallada NUM	
	Estandar (m ² /100m ² S _E)	S mínima (m ²)	Superficie (m ²)	Estandar (% s/S _{SECTOR} m ²)
65.922,00	15	9.888,30	10.633,34	16,13

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

1. 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	167.939,00 m ²
Terrenos destinados a sistemas generales	11.712,15 m ²
Superficie del sector excluidos sistemas generales	156.226,85 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	6.052,66
	2.3 EQpb- Equipamiento público	131,42
3	3.1 EQpb- Equipamiento público	2.744,27
Total equipamientos públicos		9.910,66

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)
156.226,85	5	7.811,34	9.910,66	6,34

S _{EDIFICABLE} (m ²)	RUCyL		Ordenación detallada NUM	
	Estandar (m ² /100m ² S _E)	S mínima (m ²)	Superficie (m ²)	Estandar (% s/S _{SECTOR} m ²)
65.922,00	15	9.888,30	9.910,66	15,034

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

2. 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 m² 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 664 plazas, que responden a los requerimientos establecidos en el artículo 104.2 y 3.

Del total de plazas de aparcamiento se han previsto 16 plazas para personas con movilidad reducida, cumpliendo así el estándar de una plaza por cada cuarenta establecido en el 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.

5.3.2.8 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 €/m² construible.

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

Para ello se ha considerado el valor en venta del metro cuadrado de edificaciones similares acabadas, calculado sobre estudios específicos de mercado con un muestreo significativo; en el uso de vivienda protegida se ha utilizado el precio máximo de venta vigente en el municipio de Villalobón para el régimen general.

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; se ha asignado al 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	C _P
VUPd-VL	Vivienda unifamiliar pareada- Vivienda libre	435,71	1,13
VUAd-VL	Vivienda unifamiliar adosada - Vivienda libre	334,29	1,00
VUAd-VP	Vivienda unifamiliar adosada - Vivienda protegida	158,45	0,70
BA-VL	Bloque abierto – Vivienda libre	270,00	0,93
BA-VP	Bloque abierto – Vivienda protegida	163,45	0,70
TER	Terciario	128,57	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			S _E (m ²)	C _p	Ap.Urb.
1	1.1	VUPd-VL	1.194,73	1,13	1.354,54
	1.2.a	VUPd-VL	1.560,00	1,13	1.768,67
	1.3.a	VUPd-VL	1.560,00	1,13	1.768,67
Total manzana			4.314,73		4.891,88
3	3.2	TER	3.567,75	0,52	1.838,06
	Total manzana		3.567,75		1.838,06
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.a	VUAd-VP	3.195,40	0,70	2.240,52
	Total manzana		3.195,25		2.240,52
9	9.1	BA-VL	7.279,37	0,93	6.738,15
	9.2	BA-VP	7.610,63	0,70	5.336,59
Total manzana.			14.890,00		12.074,74
10	10.1	BA-VP	2.932,37	0,70	2.056,18
	10.2	VUAd-VP	4.968,02	0,70	3.483,58
Total manzana.			7.900,39		5.539,77
11	11.2	BA-VL	6.468,30	0,93	5.987,38
	Total manzana		6.468,30		5.987,38
TOTAL			65.922,00		58.157,93

- **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.
- Viario existente y que se mantiene: se han considerado los caminos públicos existentes, cuyo trazado coincide sensiblemente con el trazado viario previsto.

▪ **Cálculo del Aprovechamiento medio**

Superficie total del Sector S-3	167.939,00 m ²
Superficie de suelo dotacional público que se mantiene:	
Arroyo de Villalobón	2.454,10 m ²
Viario existente que se mantiene.....	7.216,90 m ²
Superficie del sector excluido suelo dotacional público.....	158.268,00 m ²
Aprovechamiento total del sector	58.157,93 m ² uc

$$\text{Aprovechamiento medio (A}_M\text{)} = 58.157,93 / 158.268,00 = 0,367$$

El aprovechamiento resultante de la ordenación detallada es de 0,367 m² del uso predominante por m² de suelo, siendo el uso predominante el de vivienda unifamiliar adosada de precio libre.

5.3.2.9 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-3167.939,00 m²
 Superficie de suelo dotacional público que se mantiene:
 Arroyo de Villalobón2.454,10 m²
 Viario existente que se mantiene.....7.216,90 m²
 Superficie del sector excluido suelo dotacional público (S_p)158.268,00 m²
 Aprovechamiento total del sector58.157,93 m²uc
 Aprovechamiento medio del sector (A_M)0,367 m² uc/m²

Aprovechamiento que corresponde a los propietarios del suelo:

$$90 \% \times A_M \times S_p = 52.342,13 \text{ m}^2 \text{ uc}$$

Aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento:

$$10 \% \times A_M \times S_p = 5.815,79 \text{ m}^2 \text{ uc}$$

Así por tanto se deberá ceder al Ayuntamiento suelo donde poder materializar 5.815,79 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	2.240,52
10	10.2	VUAd-VP- Vivienda unifamiliar adosada - Vivienda protegida	3.483,58
Total aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento			5.724,10

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.

5.3.2.10 Resumen de edificabilidades, aprovechamientos y viviendas por manzana

Manzana	Uso	S (m ²)	S _E (m ²)	C _p	Aprovmto.	Nº viviendas		
						Máx.	Min.	
1	1.1	VUPd-VL	1.838,04	1.194,73	1,13	1.354,54	6	4
	1.2.a	VUPd-VL	2.400,00	1.560,00	1,13	1.768,67	8	6
	1.2.b	ZVpb	601,74					
	1.3.a	VUPd-VL	2.400,00	1.560,00	1,13	1.768,67	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	1.976,00					
	1.5	Eqpb	982,31					
Total			17.780,07	4.314,73		4.891,88	22	15
2	2.1.a	ZVpb	783,60					
	2.1.b	ZVpb	1.360,00					
	2.1.c	Arroyo	478,10					
	2.2	EQpb	6.052,66					
	2.3	EQpb	131,42					
Total			8.805,78	0,00		0,00		
3	3.1	EQpb	2.744,27					
	3.2	TER	4.836,19	3.567,75	0,52	1.838,06		
	Total		7.580,46	3.567,75		1.838,06		
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	7.462,88		7.462,88	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	8	6
	5.4	VUAd-VL	1.400,02	1.190,02	1,00	1.190,02	16	11
	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	3.195,25	0,70	2.240,52	26	18
	Total		3.759,12	3.195,25		2.240,52	26	18
9	9.1	BA-VL	9.264,86	7.279,37	0,93	6.738,15	58	41
	9.2	BA-VP	9.580,00	7.610,63	0,70	5.336,59	69	48
	9.3	CT	28,00					
Total			18.872,86	14.890,00		12.074,74	127	89
10	10.1	BA-VP	3.711,86	2.932,37	0,70	2.056,17	27	19
	10.2	VUAd-VP	5.844,73	4.968,02	0,70	3.483,58	44	31
Total			9.556,59	7.900,39		5.539,77	71	49
11	11.1	SG	11.712,15					
	11.2	BA-VL	8.187,72	6.468,30	0,93	5.987,38	52	36
	11.3	CT	28,00					
Total			39.041,05	6.468,30		5.987,38	52	36
TOTAL			149.877,77	65.922,00		58.157,93	468	327

5.3.2.11 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.12 y P.14:



- Apertura de viario de borde en el extremo sureste, desde C/ Las Norias hasta C/ Las Partijas.
- Nuevo viario peatonal como prolongación de la C/ Las Flores hacia el sur.
- Ensanchamiento de la C/ Las Flores, en el tramo comprendido entre Camino Viejo de Valladolid y C/ Cantarranas, 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:

- Nuevo viario en el límite sureste del sector, paralelo a la C/ Los Tallos, desde C/ Las Partijas hasta C/ La Noria. Se realizará acera en un lado, aparcamientos en línea y calzada.
- Pavimentación con acabado de acera de la calle peatonal entre dos manzanas residenciales como prolongación de la C/ Las Flores.
- 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 N° 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*).

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-pétreo.
- 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 rígora 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 de borde: 6 m de calzada, 2 m de acera y 2 m de aparcamiento en línea.
- 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.
- Pavimentación con acabado de calzada del viario de acceso a las edificaciones existentes en la manzana con calificación de terciario.

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 m³ 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 m³, 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 Ø 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 afición 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) mm² 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 mm²) + 1x95 mm² y 3x(1x240 mm²) + 1x150 mm² de 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 Ø160 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 ese 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 Buddelias (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.

5.3.2.12 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.

5.3.2.13 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.

5.3.2.14 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	<ul style="list-style-type: none"> • Residencia comunitaria. • Oficinas como despacho profesional doméstico. • Dotacional en todas las clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

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.

CONDICIONES DE VOLUMEN	A efectos de computar la superficie construida total de la parcela, y la medición de edificabilidad se estará a lo dispuesto en los artículos 81 a 84 de la normativa urbanística de las <i>Normas Urbanísticas Municipales</i> con la siguiente excepción: 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

<ul style="list-style-type: none"> • 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 una plaza de garaje en el interior de la parcela por cada vivienda. • Se permite la ocupación total de las parcelas bajo rasante, para el uso exclusivo de garajes e instalaciones al servicio de las edificaciones, que en ningún caso ocupará el retranqueo a fachada de las viviendas. En este caso deberá presentarse proyecto unitario de la totalidad de la manzana.
--

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	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

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 7,8 y10.2 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	A efectos de computar la superficie construida total de la parcela, y la medición de edificabilidad se estará a lo dispuesto en los artículos 81 a 84 de la normativa urbanística de las <i>Normas Urbanísticas Municipales</i> con la siguiente excepción: 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

<ul style="list-style-type: none"> • 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 una plaza de garaje en el interior de la parcela por cada vivienda. • Se permite la ocupación total de las parcelas bajo rasante, para el uso exclusivo de garajes e instalaciones al servicio de las edificaciones, que en ningún caso ocupará el retranqueo a fachada de las viviendas. En este caso deberá presentarse proyecto unitario de la totalidad de la manzana.
--

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

USOS

Característico	Residencial: vivienda colectiva.
Complementarios	Garaje – aparcamiento privado.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> • Residencia comunitaria. • Comercial, categoría a en planta baja. • Servicios recreativos, salas de reunión en planta baja. • Hostelería 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.

PARCELACIÓN

Parcela mínima	3.000 m ²
Frente mínimo	50 m
Retranqueos mínimos	
Fachada	5 m
Linderos	H/2 (H = altura de la edificación)
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
Ancho máx. de bloque	14 m
Longitud máx. de bloque	70 m
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.

ZONA DE ORDENANZA	BLOQUE ABIERTO	BA
-------------------	----------------	----

CONDICIONES PARTICULARES

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, entendiéndose 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 m² construidos de otros usos.

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO	TER
TIPOLOGÍA	Edificación aislada	

USOS

Característico	Terciario, excepto estación de suministro de combustible
Complementarios	Garaje – aparcamiento privado.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> • 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	20 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, 2 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

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 m² construidos.

ZONA DE ORDENANZA	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	ZVpv
--------------------------	---------------------------------	-------------

USOS

Característicos	Espacios libres de dominio y uso privado.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> • 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

<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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.
--

ZONA DE ORDENANZA: EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES

En las Zonas de ordenanza de *Equipamiento* y *Espacios libres públicos* serán de aplicación las ordenanzas correspondientes de las Normas Urbanísticas Municipales vigentes, con la edificabilidad señalada en las condiciones de edificación de la manzana correspondiente.

5.3.2.15 Condiciones de edificación de las manzanas

MANZANA 1

1. SITUACIÓN



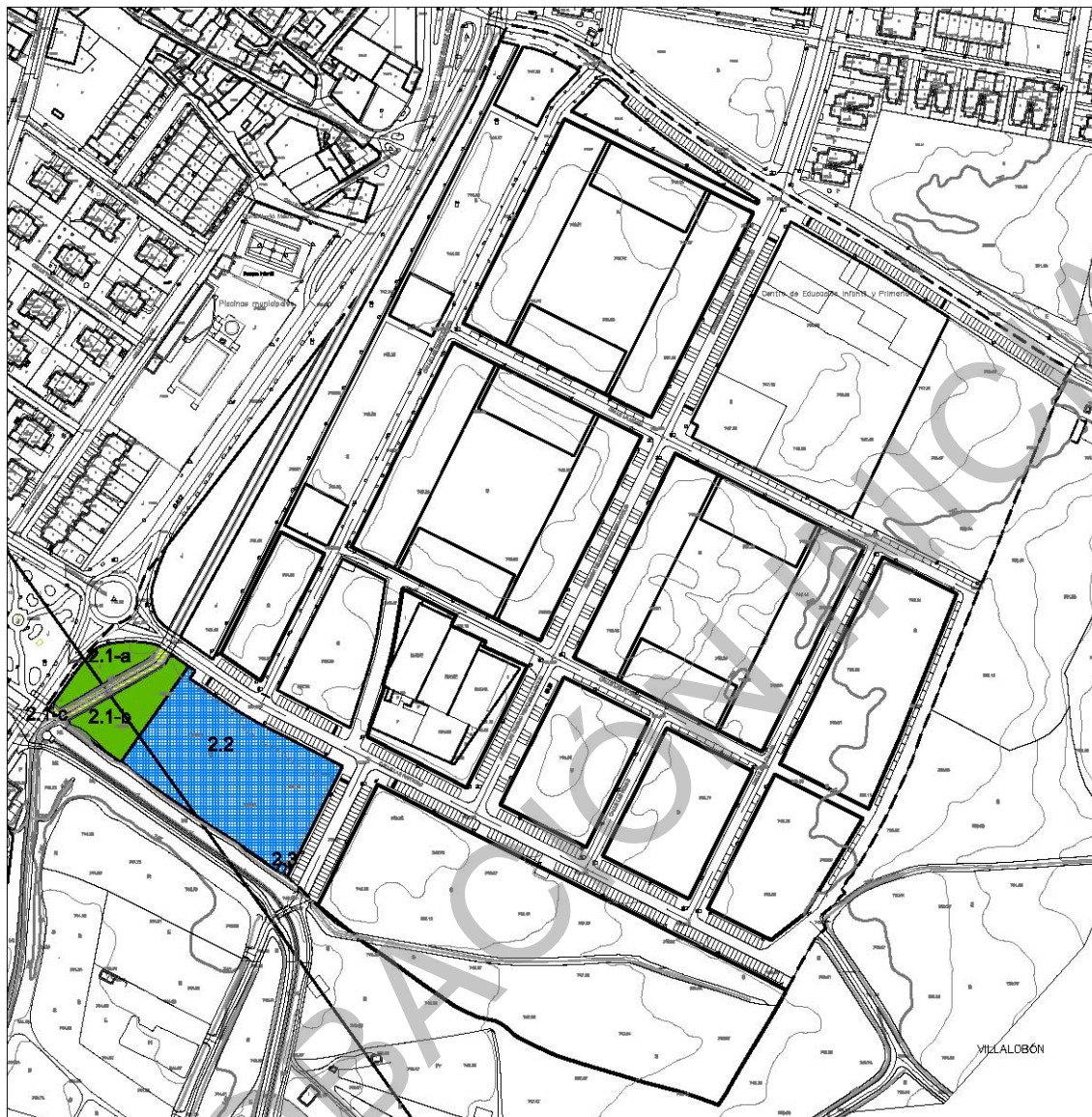
2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Manzana 1					Nº viviendas	
	Ordenanza /Tipo	S _{SUELO} (m ²)	S _{EDIFICABLE} (m ²)	A urb. (m ² uc)	máximo	mínimo
1.1	VUPd-VL.- Vivienda unifamiliar pareada / Vivienda libre	1.838,04	1.194,73	1.354,54	6	4
1.2.a	VUPd-VL.- Vivienda unifamiliar pareada / Vivienda libre	2.400,00	1.560,00	1.768,67	8	6
1.2.a	ZVpb.- Zona verde pública	601,74				
1.3.a	VUPd-VL.- Vivienda unifamiliar pareada / Vivienda libre	2.400,00	1.560,00	1.768,67	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	1.976,00				
1.5	EQpb.- Equipamiento público	982,31	982,31			
Total manzana		17.780,07	4.314,73	4.891,88	22	16

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 ² uc)	máximo	mínimo	
2.1.a	ZVpb.- Zona verde pública	783,60				
2.1.b	ZVpb.- Zona verde pública	1.360,00				
2.1.c	Arroyo	478,10				
2.2	EQpb.- Equipamiento público	6.052,66	6.052,66			
2.3	EQpb.- Equipamiento público. Servicios urbanos	131,42	131,42			
Total manzana		8.805,78				

MANZANA 3

1. SITUACIÓN



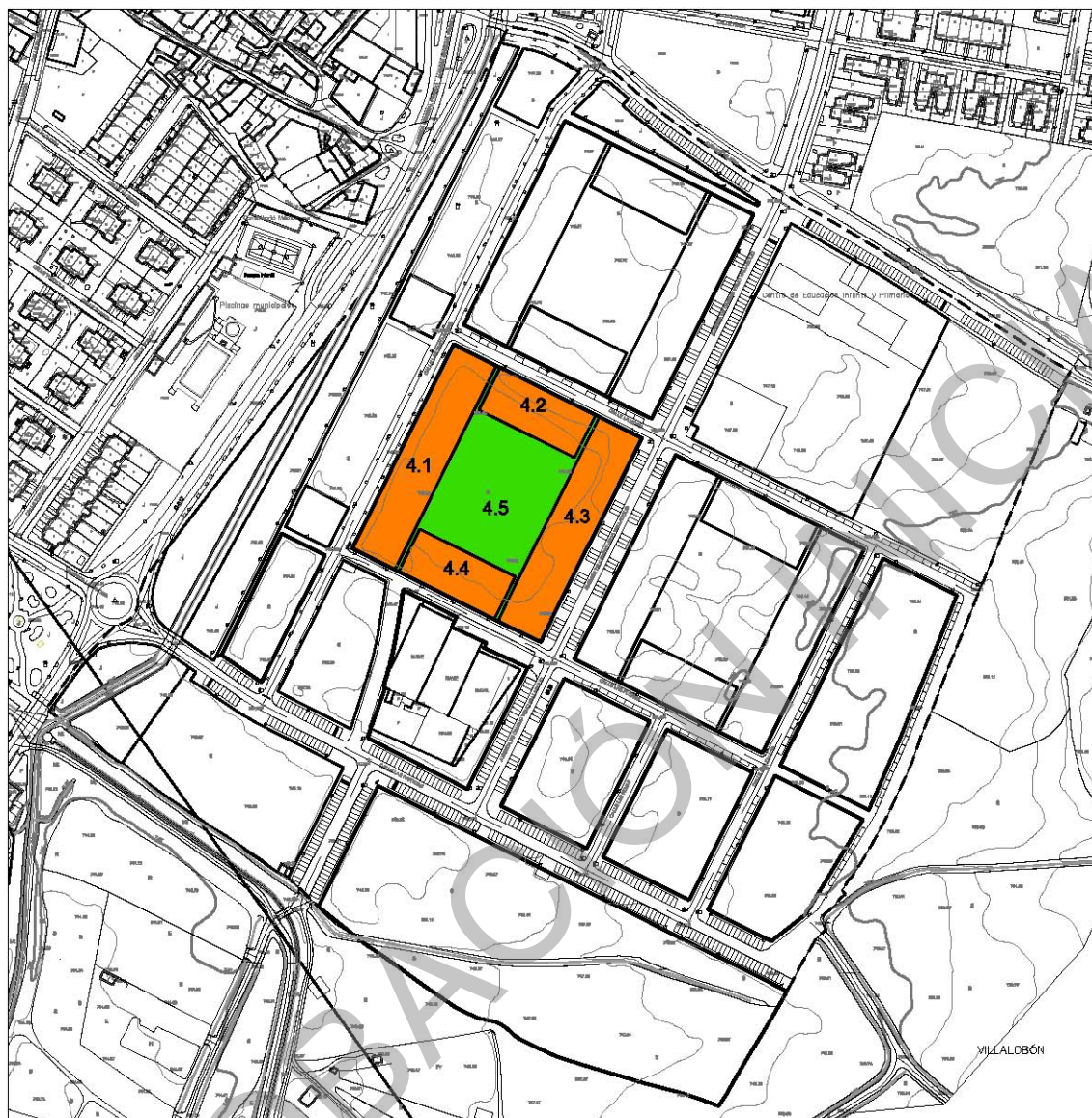
2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Manzana 3					Nº viviendas	
Ordenanza /Tipo	S _{SUELO} (m ²)	S _{EDIFICABLE} (m ²)	A urb. (m ² uc)	máximo	mínimo	
3.1	EQpb.- Equipamiento público	2.744,27	2.744,27			
3.2	TER.- Terciario	4.836,19	3.567,75	1.838,06		
Total manzana		7.580,46	3.567,75	1.838,06		

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

MANZANA 4

1. SITUACIÓN

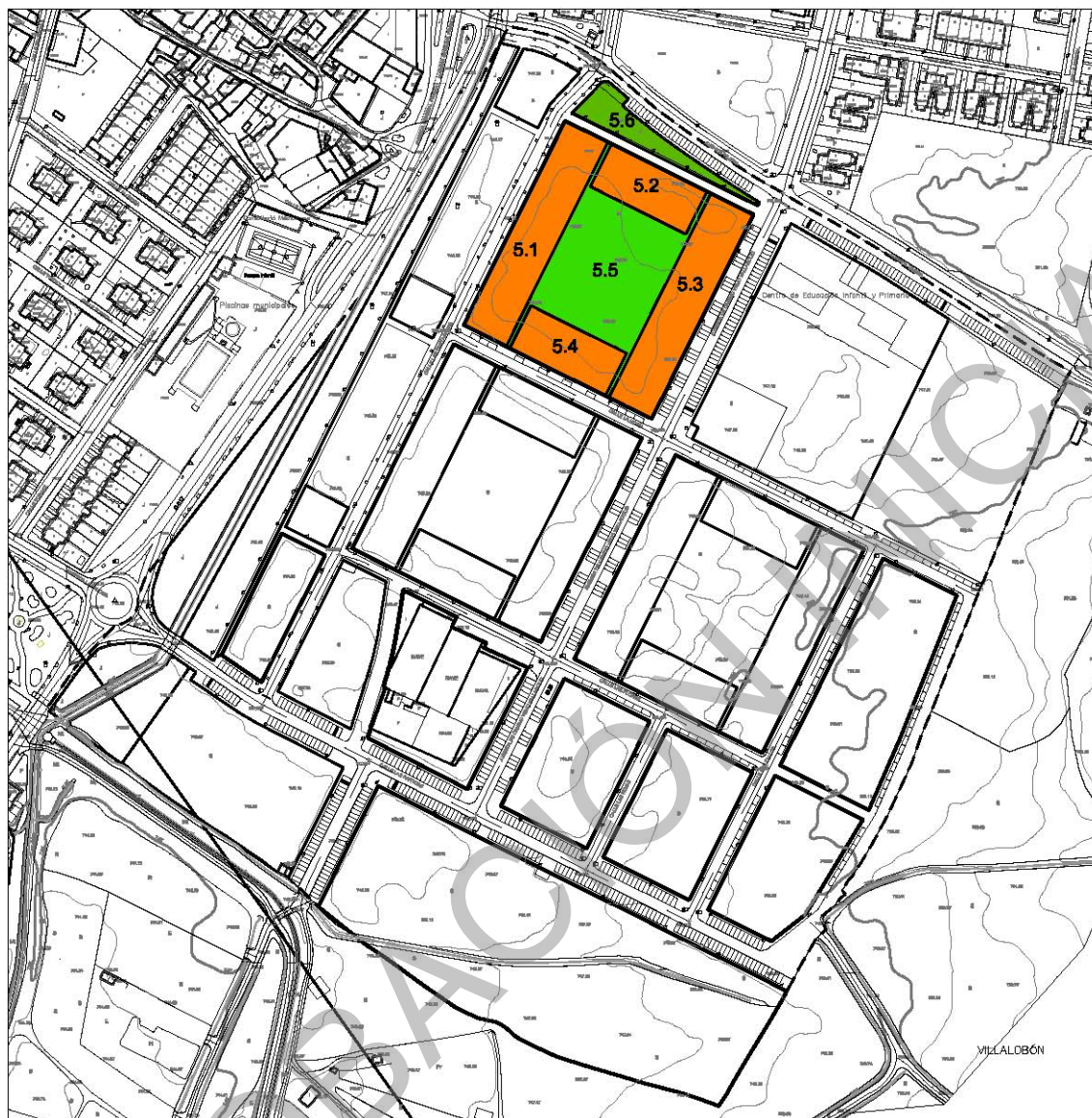


2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Manzana 4					Nº viviendas	
	Ordenanza /Tipo	S _{SUELO} (m ²)	S _{EDIFICABLE} (m ²)	A urb. (m ² uc)	máximo	mínimo
4.1	VUAd-VL.- Vivienda unifamiliar adosada / Vivienda libre	2.991,15	2.542,48	2.542,48	16	11
4.2	VUAd-VL.- Vivienda unifamiliar adosada / Vivienda libre	1.400,01	1.190,01	1.190,01	8	6
4.3	VUAd-VL.- Vivienda unifamiliar adosada / Vivienda libre	2.988,70	2.540,40	2.540,40	16	11
4.4	VUAd-VL.- Vivienda unifamiliar adosada / Vivienda 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	7.462,88	7.462,88	48	34

MANZANA 5

1. SITUACIÓN

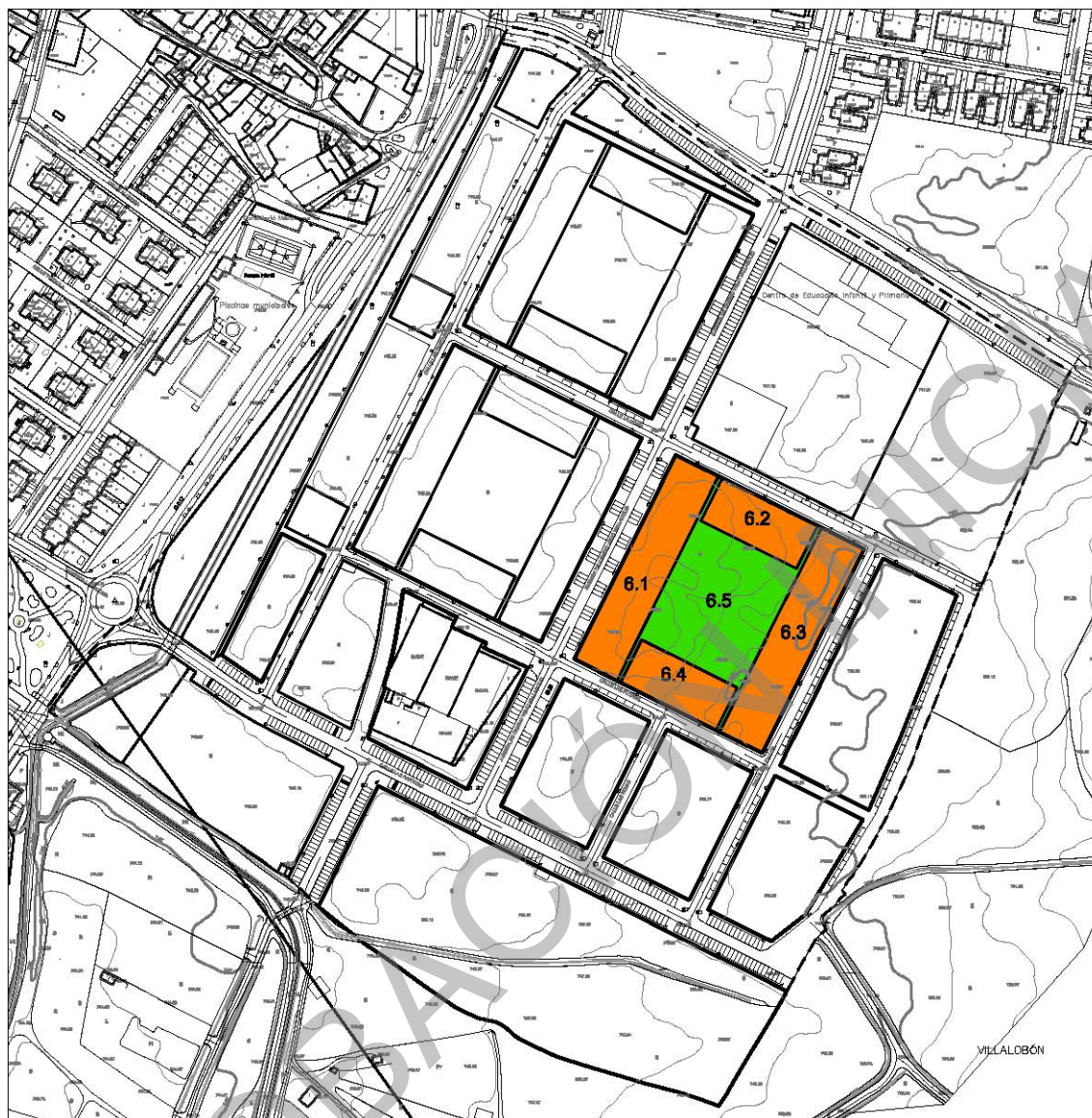


2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Manzana 5					Nº viviendas	
Ordenanza /Tipo	S _{SUELO} (m ²)	S _{EDIFICABLE} (m ²)	A urb. (m ² uc)	máximo	mínimo	
5.1	VUAd-VL.- Vivienda unifamiliar adosada / Vivienda libre	2.992,66	2.543,76	2.543,76	16	11
5.2	VUAd-VL.- Vivienda unifamiliar adosada / Vivienda libre	1.400,02	1.190,02	1.190,02	8	6
5.3	VUAd-VL.- Vivienda unifamiliar adosada / Vivienda libre	2.994,33	2.545,18	2.545,18	16	11
5.4	VUAd-VL.- Vivienda unifamiliar adosada / Vivienda 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

MANZANA 6

1. SITUACIÓN

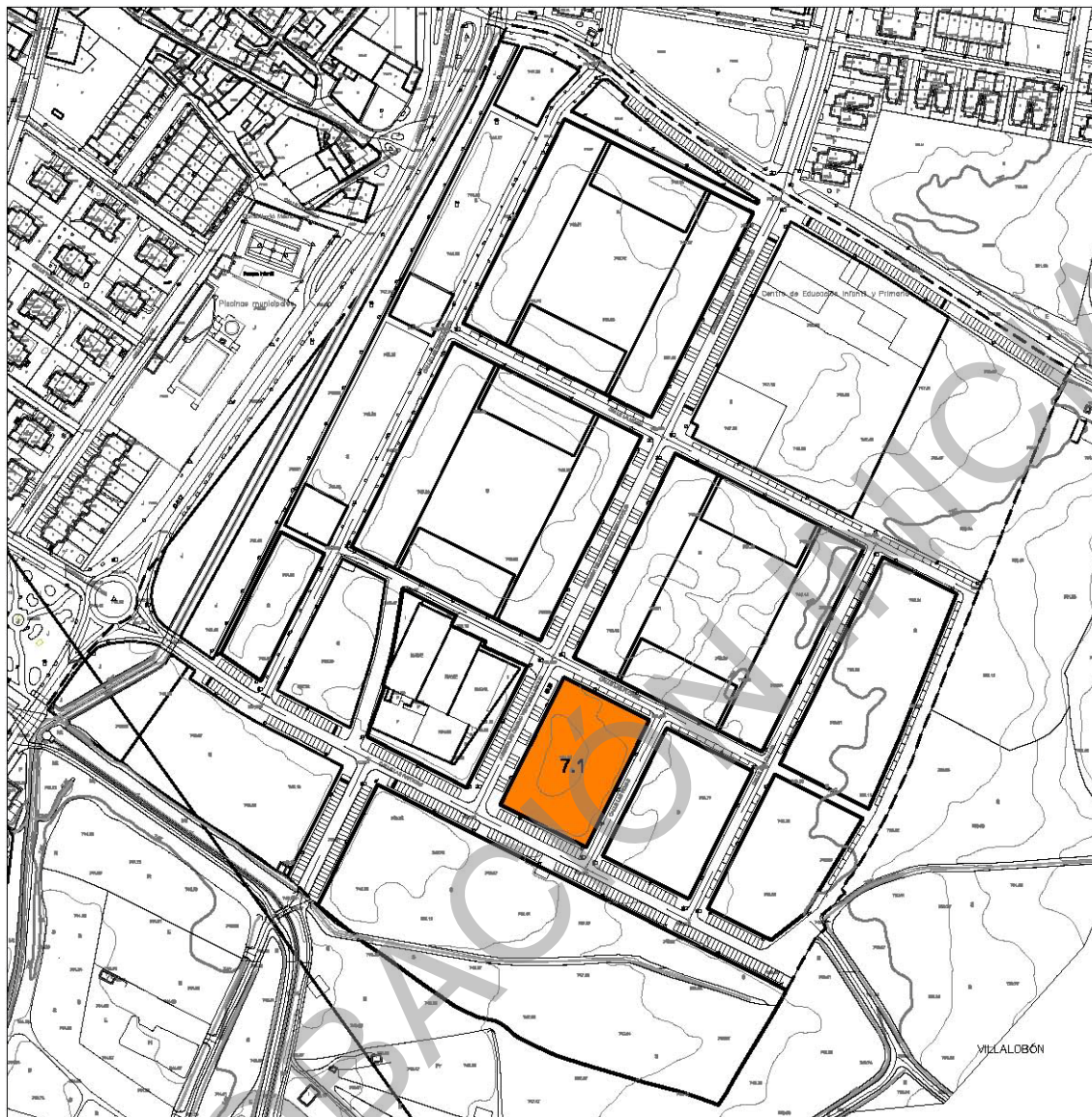


2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Manzana 6				Nº viviendas		
Ordenanza /Tipo	S _{SUELO} (m ²)	S _{EDIFICABLE} (m ²)	A urb. (m ² uc)	máximo	mínimo	
6.1	VUAd-VL.- Vivienda unifamiliar adosada / Vivienda libre	2.990,30	2.541,76	2.541,76	16	11
6.2	VUAd-VL.- Vivienda unifamiliar adosada / Vivienda libre	1.400,00	1.190,00	1.190,00	8	6
6.3	VUAd-VL.- Vivienda unifamiliar adosada / Vivienda libre	2.994,11	2.544,99	2.544,99	16	11
6.4	VUAd-VL.- Vivienda unifamiliar adosada / Vivienda 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	7.466,75	48	34

MANZANA 7

1. SITUACIÓN



2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Manzana 7					Nº viviendas	
	Ordenanza /Tipo	S _{SUELO} (m ²)	S _{EDIFICABLE} (m ²)	A urb. (m ² uc)	máximo	mínimo
7.1	VUAd-VL.- Vivienda unifamiliar adosada / Vivienda 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

MANZANA 8

1. SITUACIÓN

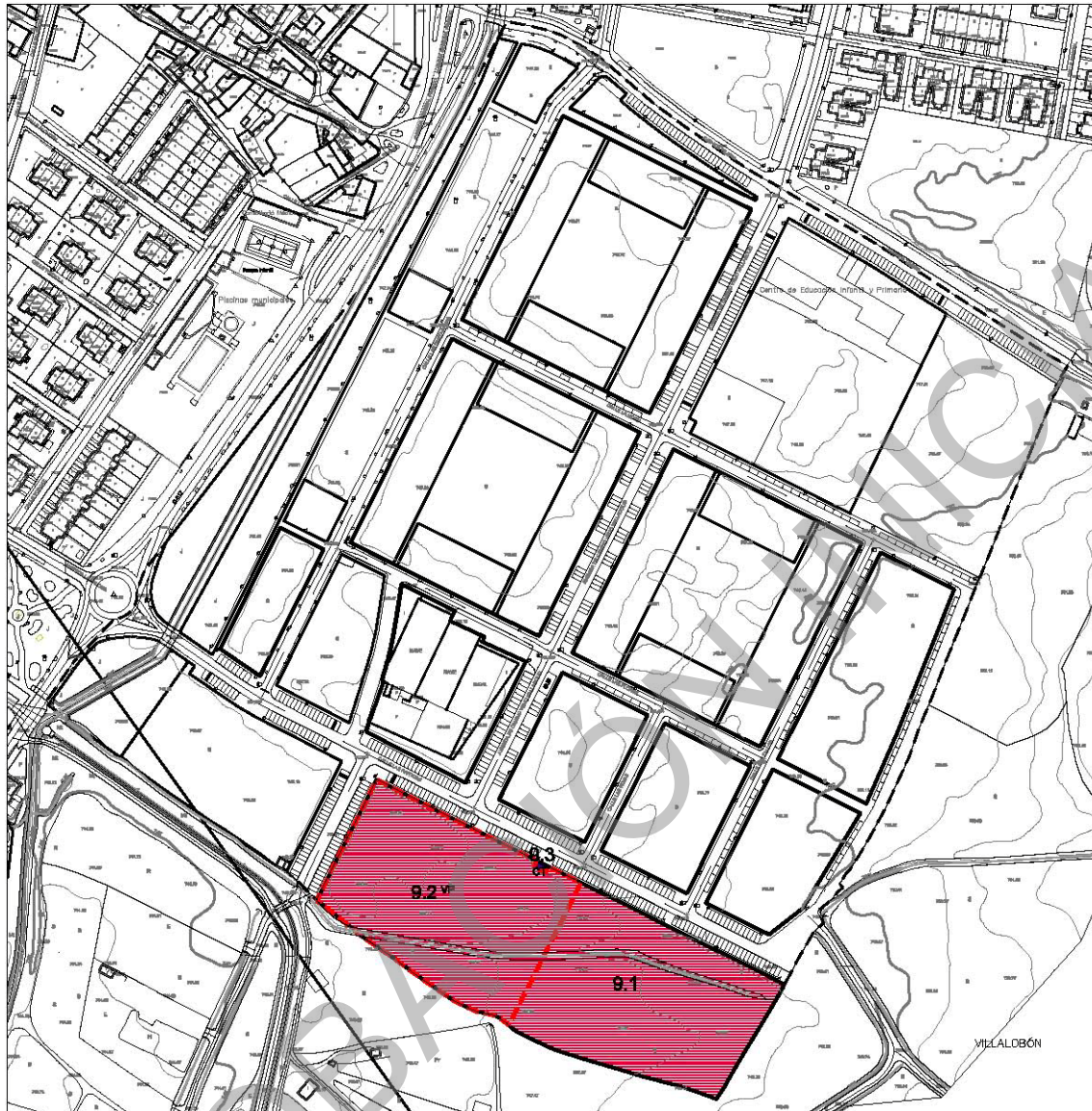


2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Manzana 8					Nº viviendas	
Ordenanza /Tipo	S _{SUELO} (m ²)	S _{EDIFICABLE} (m ²)	A urb. (m ² uc)	máximo	mínimo	
8.1 VUAd-VP.- Vivienda unifamiliar adosada/Vivienda protegida	3.759,12	3.195,25	2.273,01	26	18	
Total manzana	3.759,12	3.195,25	2.240,52	26	18	

MANZANA 9

1. SITUACIÓN

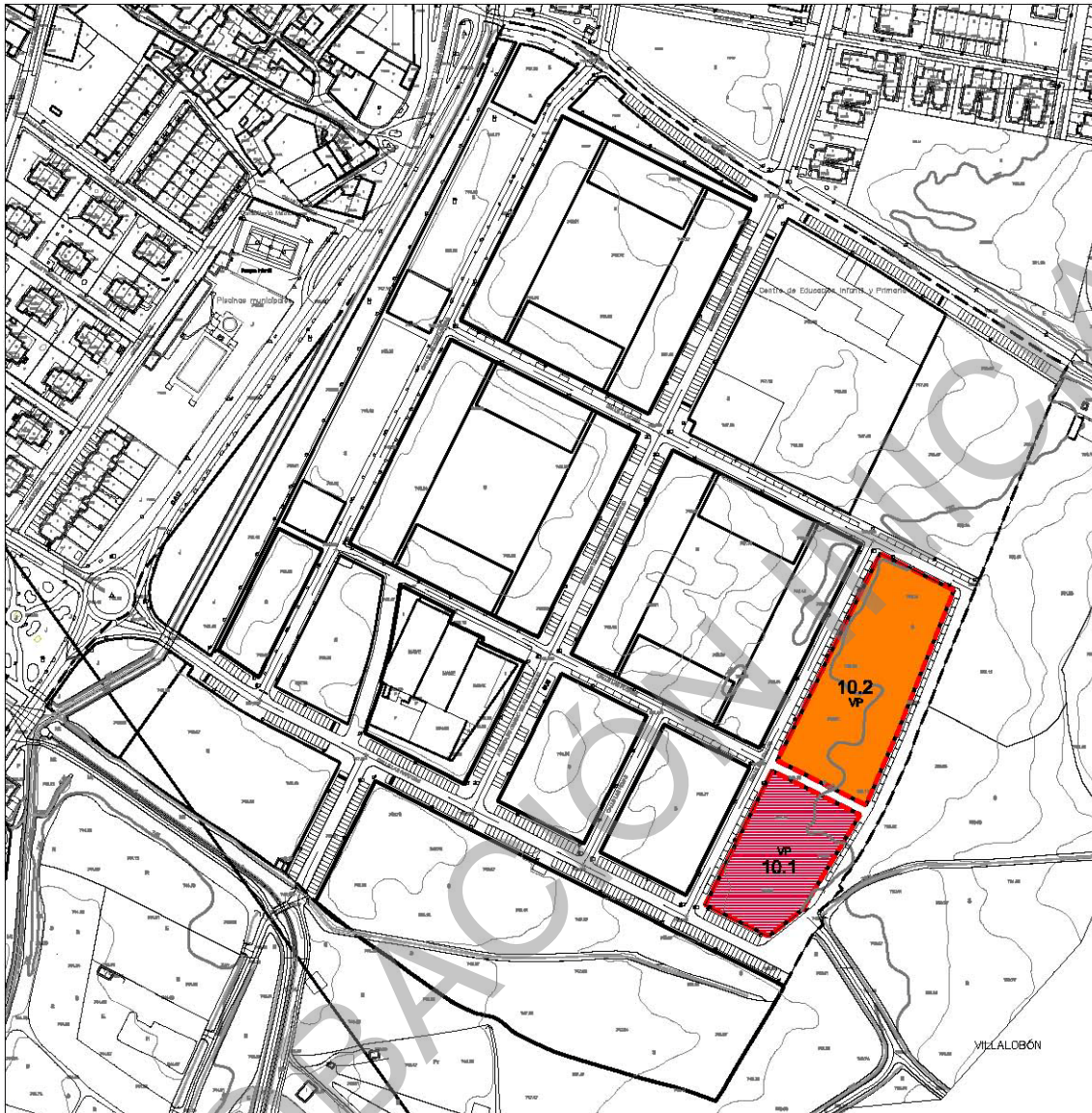


2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Manzana 9					Nº viviendas	
	Ordenanza /Tipo	S _{SUELO} (m ²)	S _{EDIFICABLE} (m ²)	A urb. (m ² uc)	máximo	mínimo
9.1	BA-VL.- Bloque abierto / Vivienda libre	9.264,86	7.279,37	6.738,15	58	41
9.2	BA-VP.- Bloque abierto / Vivienda protegida	9.580,00	7.610,63	5.336,59	69	48
9.3	CT.- Centro de transformación	28,00				
Total manzana		18.872,86	14.890,00	12.074,74	127	89

MANZANA 10

1. SITUACIÓN

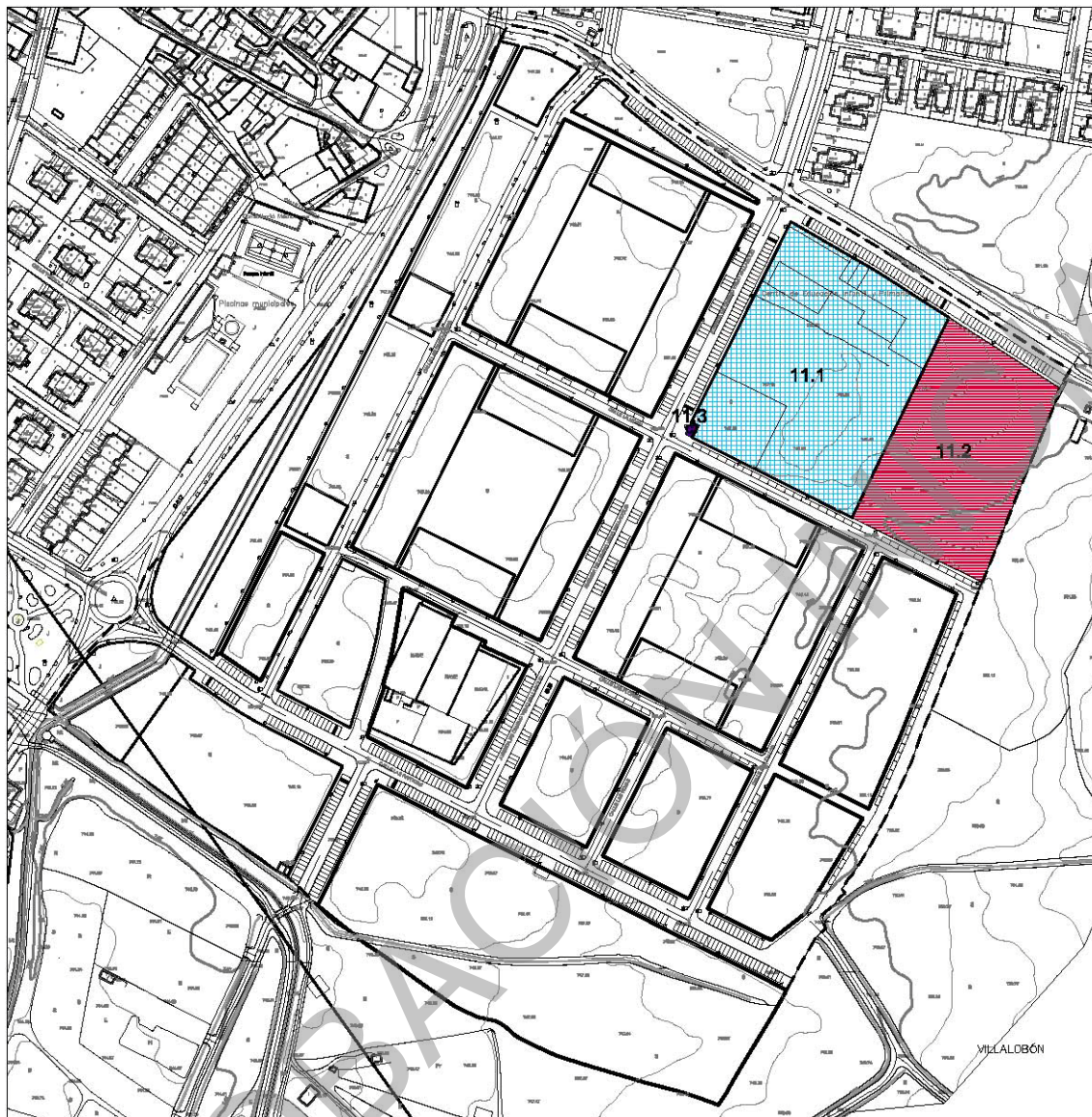


2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Manzana 10					Nº viviendas	
	Ordenanza /Tipo	S _{SUELO} (m ²)	S _{EDIFICABLE} (m ²)	A urb. (m ² uc)	máximo	mínimo
10.1	BA-VP.- Bloque abierto / Vivienda protegida	3.711,86	2.932,37	2.056,18	27	19
10.2	VUAd-VP.- Vivienda unifamiliar adosada / Viv. protegida	5.844,73	4.968,02	3.483,58	44	31
Total manzana		9.556,59	7.900,39	5.539,77	71	49

MANZANA 11

1. SITUACIÓN



2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Manzana 11					Nº viviendas	
	Ordenanza /Tipo	S _{SUELO} (m ²)	S _{EDIFICABLE} (m ²)	A urb. (m ² uc)	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	6.468,30	5.987,38	52	36
11.3	CT.- Centro de transformación	28,00				
Total manzana		39.041,05	6.468,30	5.987,38	52	36

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

6. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 103.b).3º DEL RUCyL

El artículo 103.b).3º 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, 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.

7. 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.

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; las previsiones para el desarrollo urbanístico del sector es que la gestión se haga por el sistema de compensación, esto implica que la ejecución material de las obras y su financiación, corre por cuenta de la agrupación de propietarios que se constituya, por cuanto, y este es el aspecto fundamental, ello no tendrá coste para la Hacienda Municipal.

En el caso del sector S-3 se da la circunstancia que las obras de urbanización se han ejecutado en prácticamente la totalidad de su superficie (excepto un 5,41% de acuerdo con las determinaciones técnicas especificadas en el *punto 5.3.2.11*) habiéndose realizado 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.

Otros costes que implica la obra urbanizadora, a parte de los directos de la ejecución material, son los costes indirectos y de gestión, que incluyen los honorarios profesionales por las distintas asistencias técnicas y jurídicas para elaboración de los documentos técnicos, estos costes serán igualmente asumidos por la agrupación de propietarios que se constituya.

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.

Propietario	Parcela aportada	S aportada m ²	Participación %	Aprovechamiento urbanístico	Coste urbanización €
Ayuntamiento	Camino	1.392,00	0,8795	460,36	59.797,52

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, entendiéndose 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.

A los efectos de la valoración de dicho aprovechamiento se ha considerado que la cesión se realiza en parcelas destinadas a vivienda protegida.

S-SP _{EX} (m ²)	A _M (S)	10% A _M Ayto (m ² uc)	10% A _M Ayto (m ² c VUAd-VP)	Valor 10%cesión (€)
158.268,00	0,367	5.815,79	8.294,04	1.508.851,34

S-SP_{EX}: Superficie del sector excluido suelo destinado a dotaciones públicas que se mantienen

A_M (S): aprovechamiento medio del sector

VUAd-VP: Residencial vivienda unifamiliar adosada sometida a algún régimen de protección.

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.

En cuanto a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, entendemos que no es materia propia de una ordenación detallada, siendo cuestiones que pertenecen más bien 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 refiere a un sector destinado al uso global industrial o productivo, por lo que esta determinación no resultaría de aplicación al caso que nos ocupa.

8. RESUMEN EJECUTIVO

8.1 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.

8.2 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, octubre de 2011

Carmen Andrés

Llanos Masiá

APROBACIÓN INICIAL

PLANOS

Modificación nº9. 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



- 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 NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES



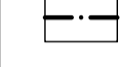
PLANEAMIENTO VIGENTE
 CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ESTRUCTURA GENERAL



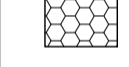


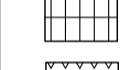


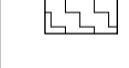

ESCALA: 1:5.000 OCTUBRE 2011


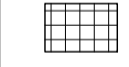
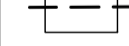
I.1

Equipo redactor:
 Carmen Andrés + Llanos Masía



-  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

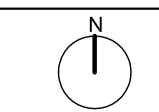
-  VIARIO ESTRUCTURANTE
-  SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
-  LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

MODIFICACIÓN NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES

PLANEAMIENTO VIGENTE
DESARROLLO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ESCALA: 1:5.000



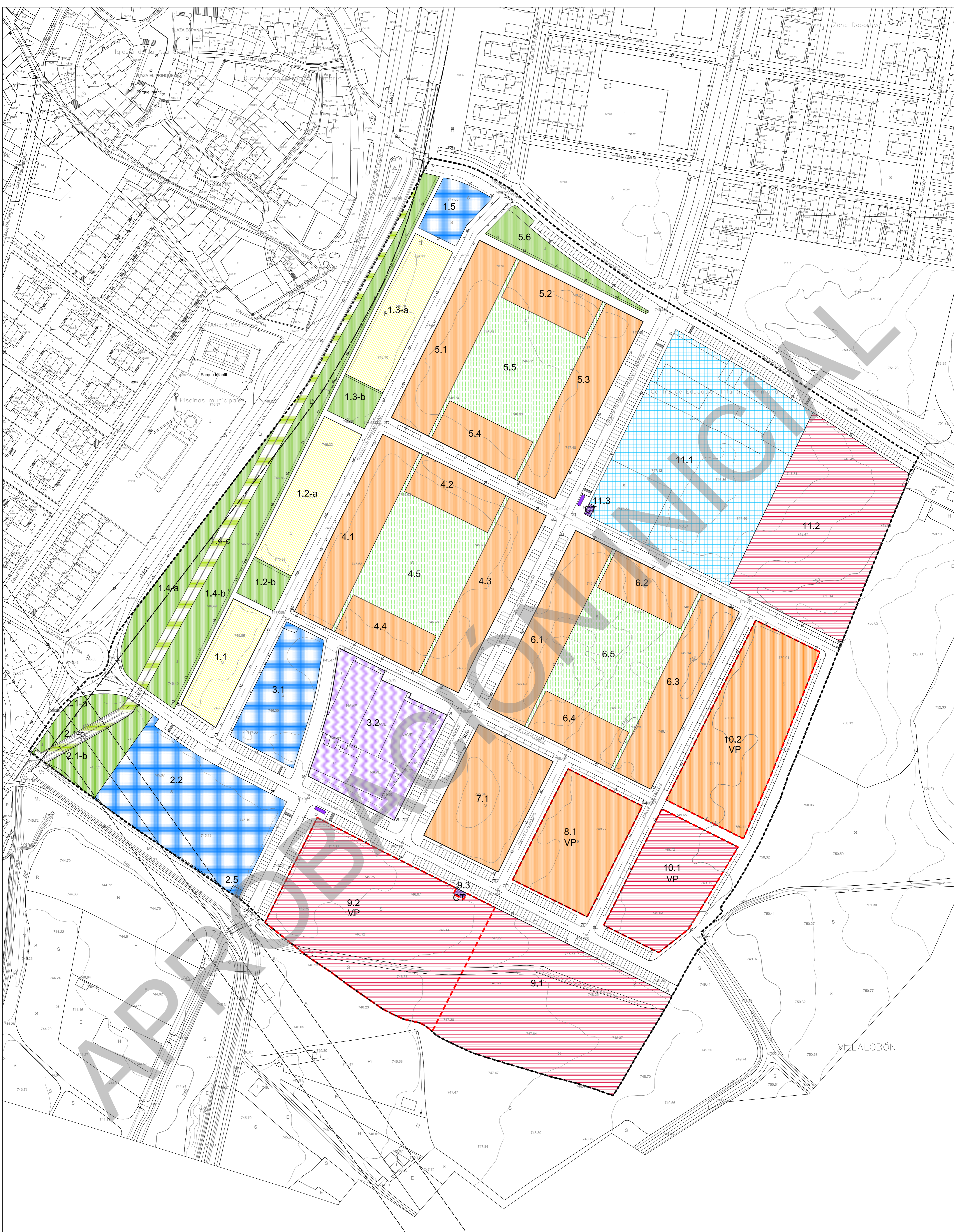
OCTUBRE 2011

1.2

Equipo redactor:



Carmen Andrés + Llanos Masía



- - - - LIMITE DEL SECTOR 3
 - - - - LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
 - - - - AFECCIÓN LÍNEA ELÉCTRICA

BLOQUE
 VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA
 VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA
 ACTIVIDADES ECONÓMICAS
 VIVIENDA PROTEGIDA
 1.1 NUMERACIÓN DE MANZANAS
 ISLAS ECOLÓGICAS

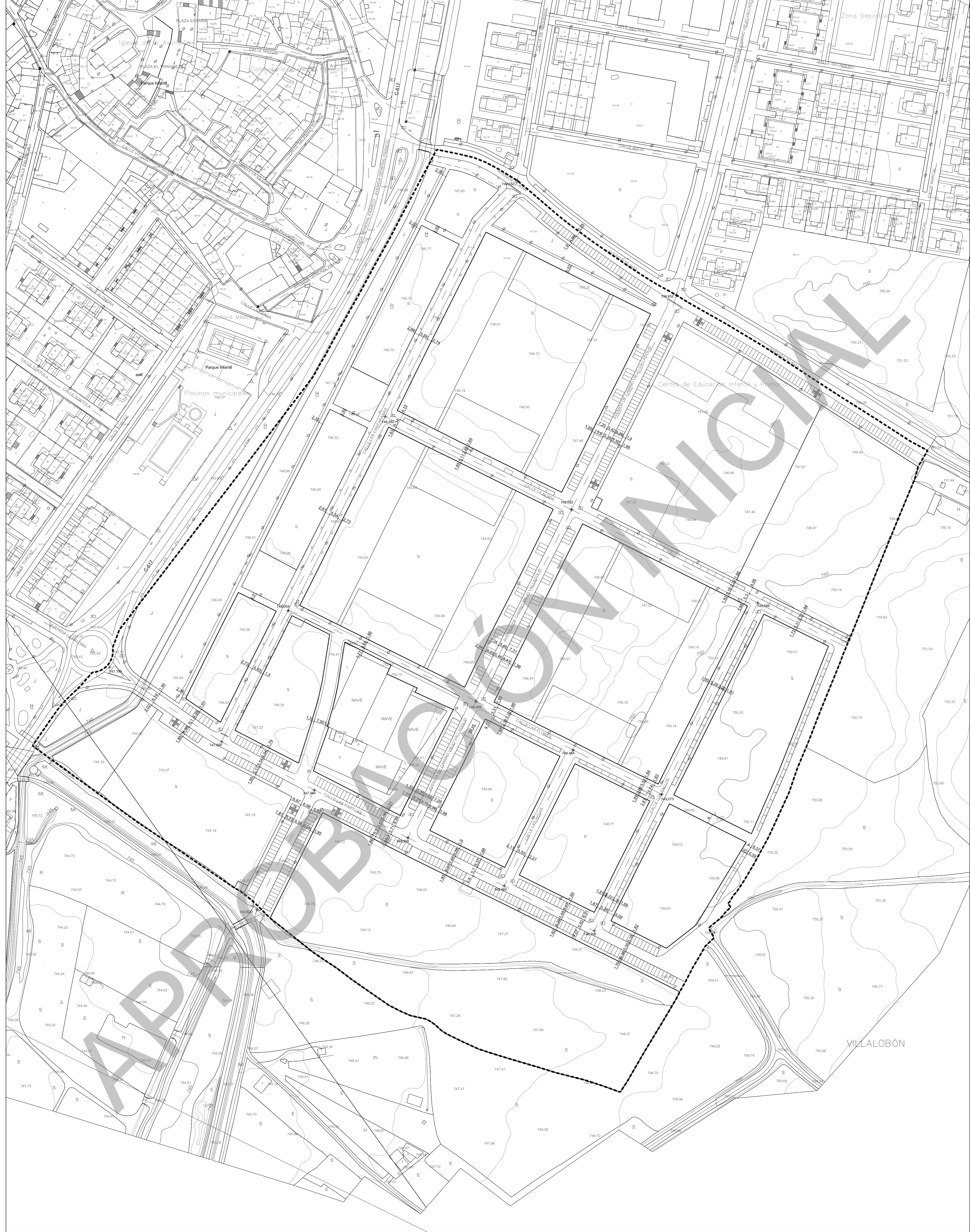
ESPACIOS LIBRES
 ARROYO DE VILLALOBÓN
 ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
 SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO
 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO
 SERVICIO URBANO
 CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

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

ZONIFICACIÓN ZONAS DE ORDENANZA

ESCALA: 1:1.000 OCTUBRE 2011 **P.1**

Equipo redactor:
 Carmen Andrés + Llanos Masía



- LIMITE DEL SECTOR 3
- ALINEACIÓN
- RASANTES
- APARCAMIENTOS PARA MINUSVÁLIDOS

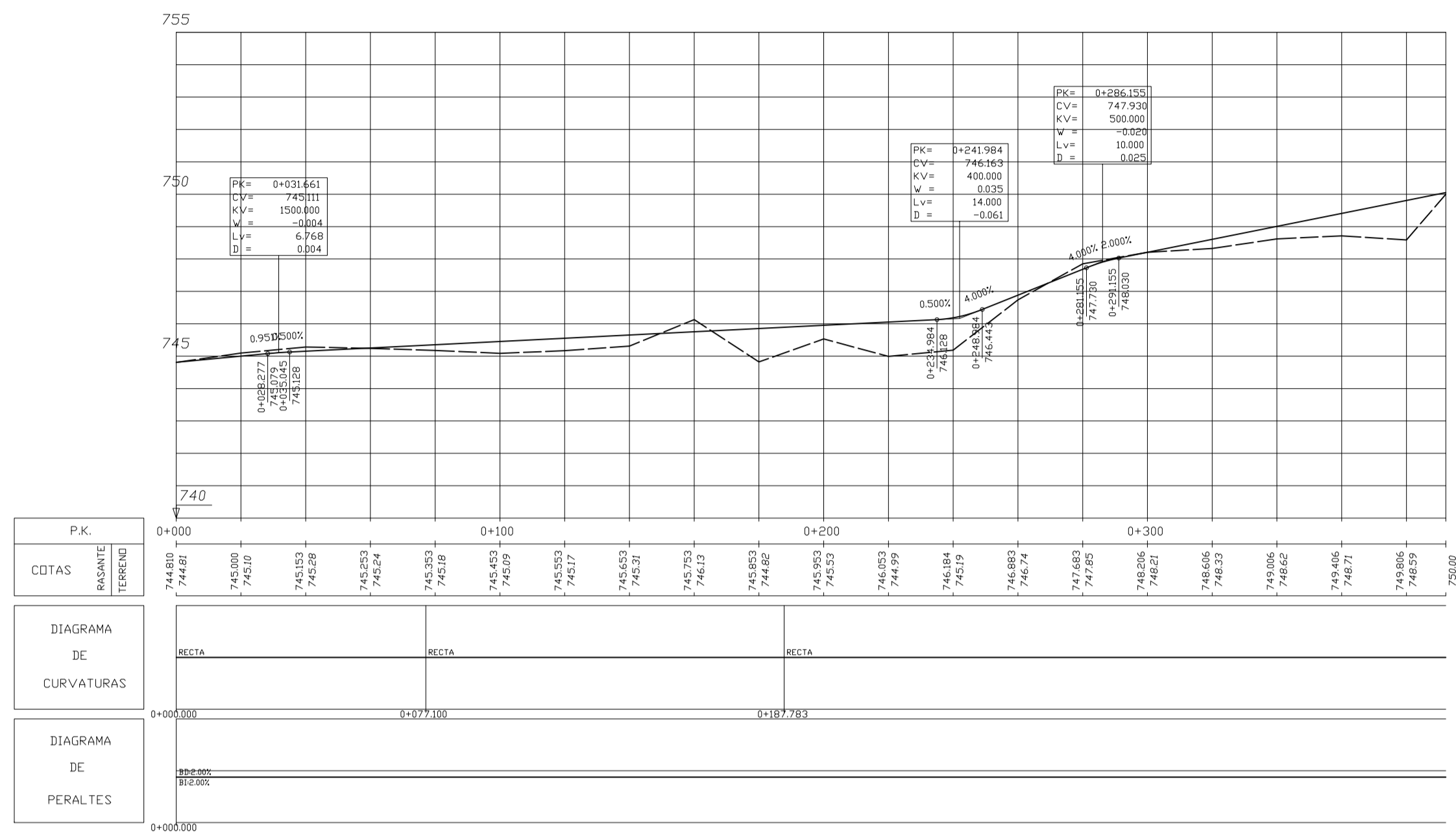
AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

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

ALINEACIONES Y RED VIARIA

ESCALA: 1:1.000 N
OCTUBRE 2011

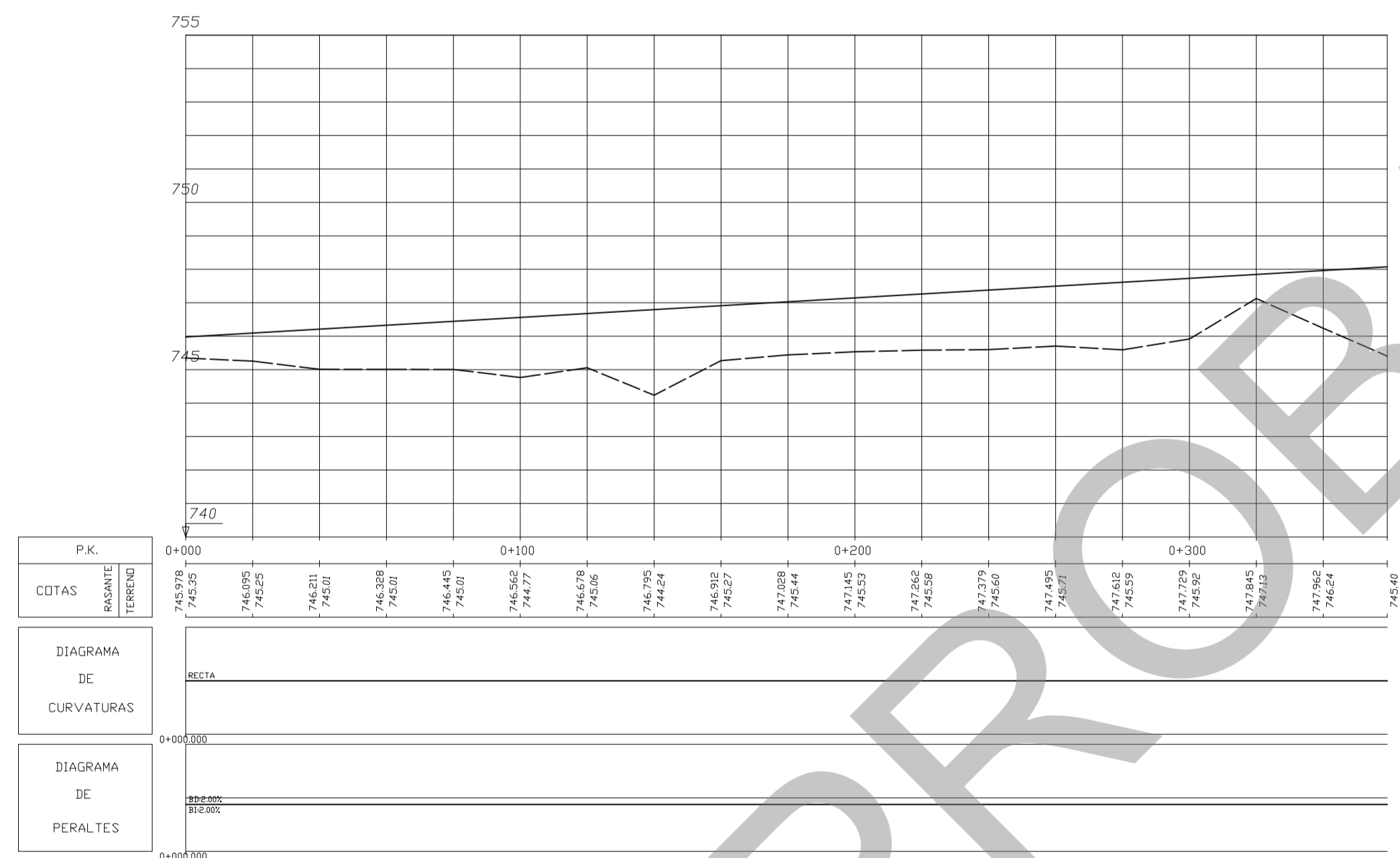
Equipo redactor:
[Logo] Carmen Andrés + Lianos Masía



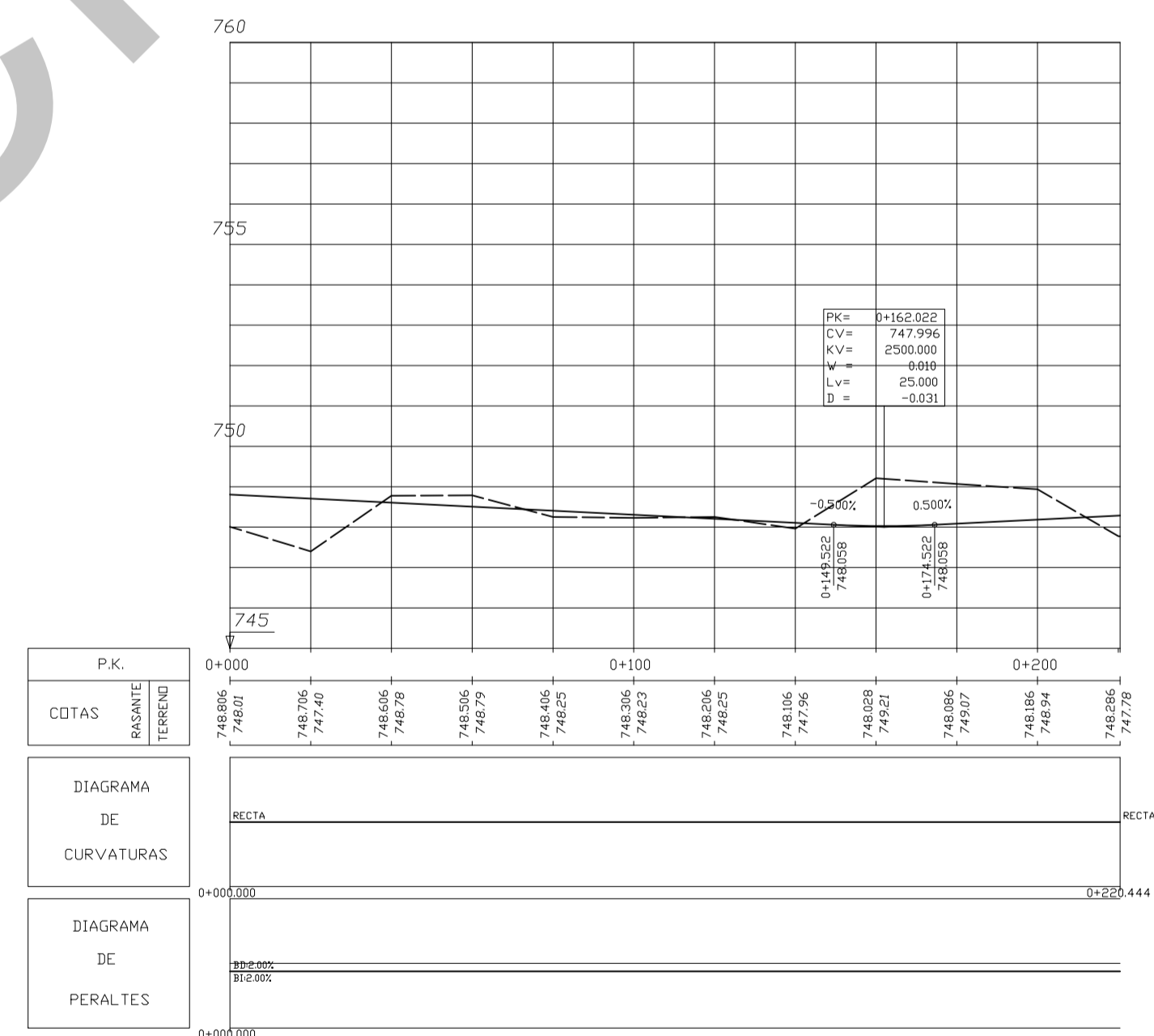
EJE B



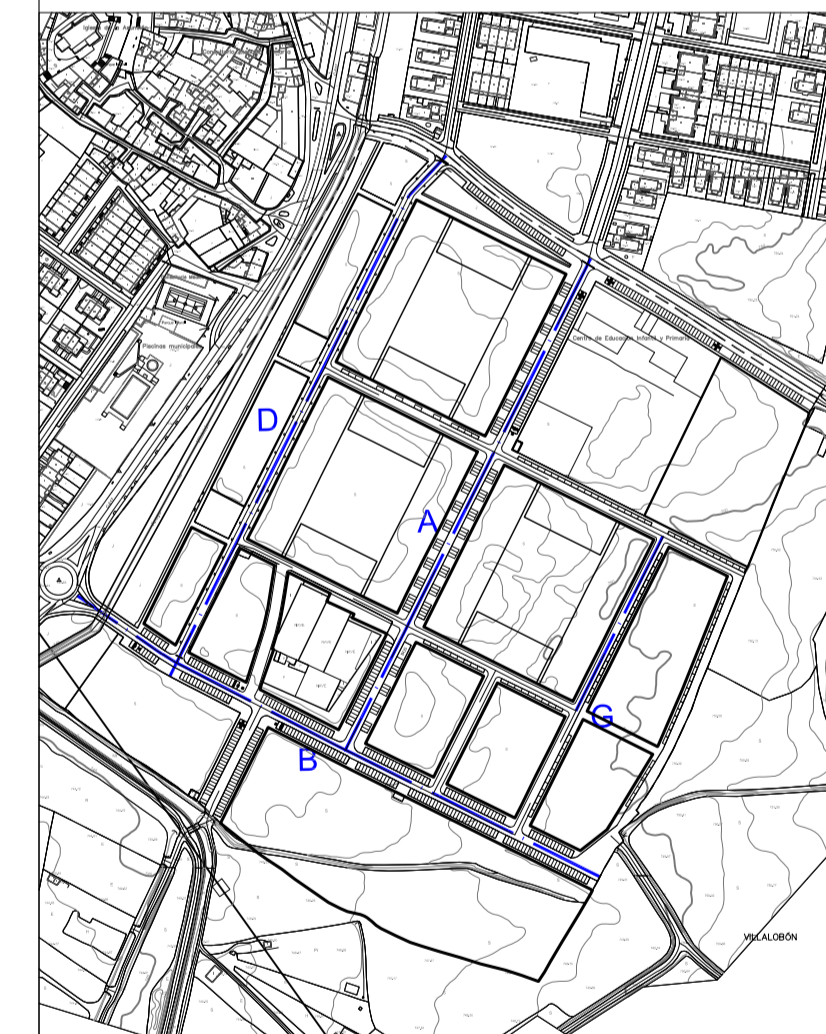
EJE D



EJE A



EJE G



AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

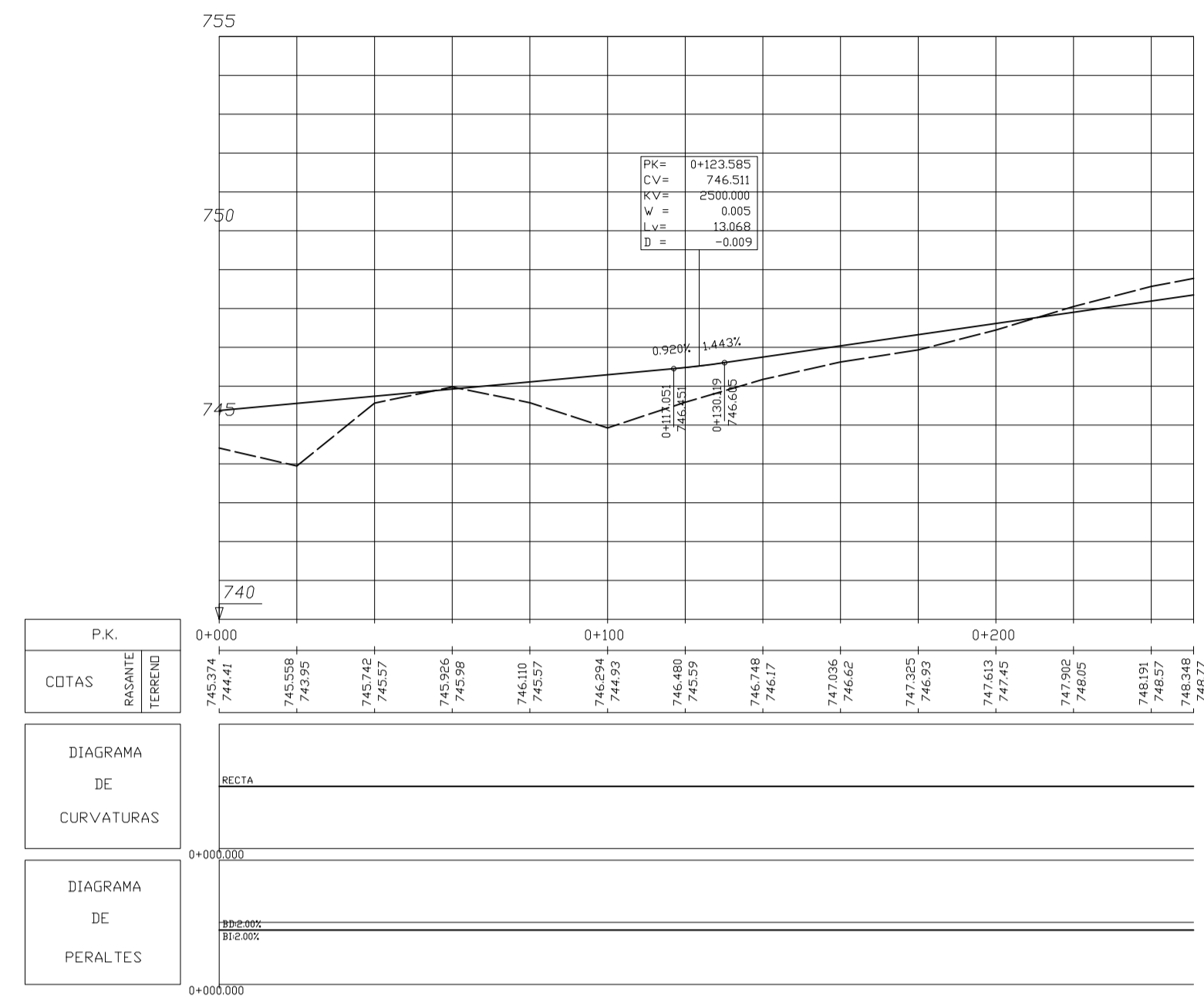
MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
Ordenación detallada del sector S-3

DEFINICIÓN GEOMÉTRICA.
PERFILES LONGITUDINALES

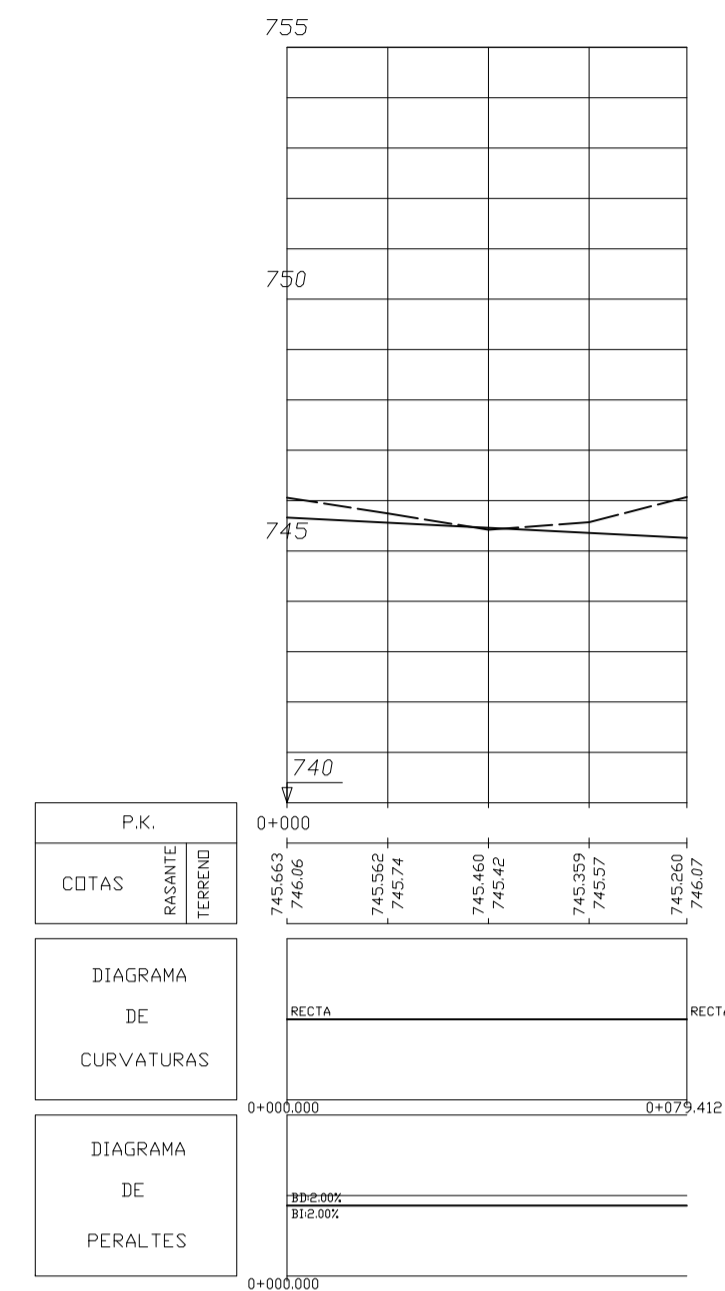
P.3.1

OCTUBRE 2011

Equipo redactor:
Carmen Andrés + Llanos Masía



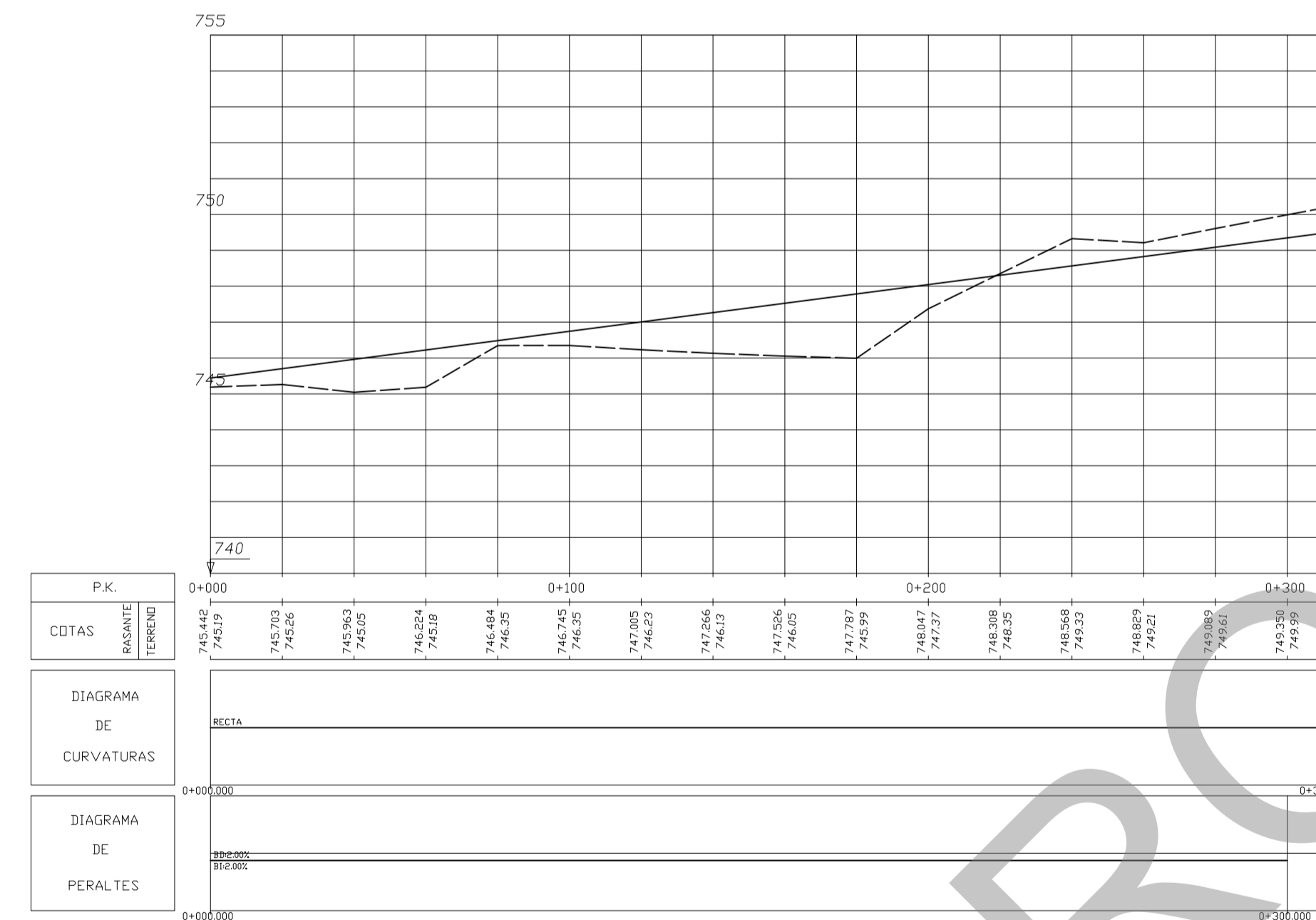
EJE F



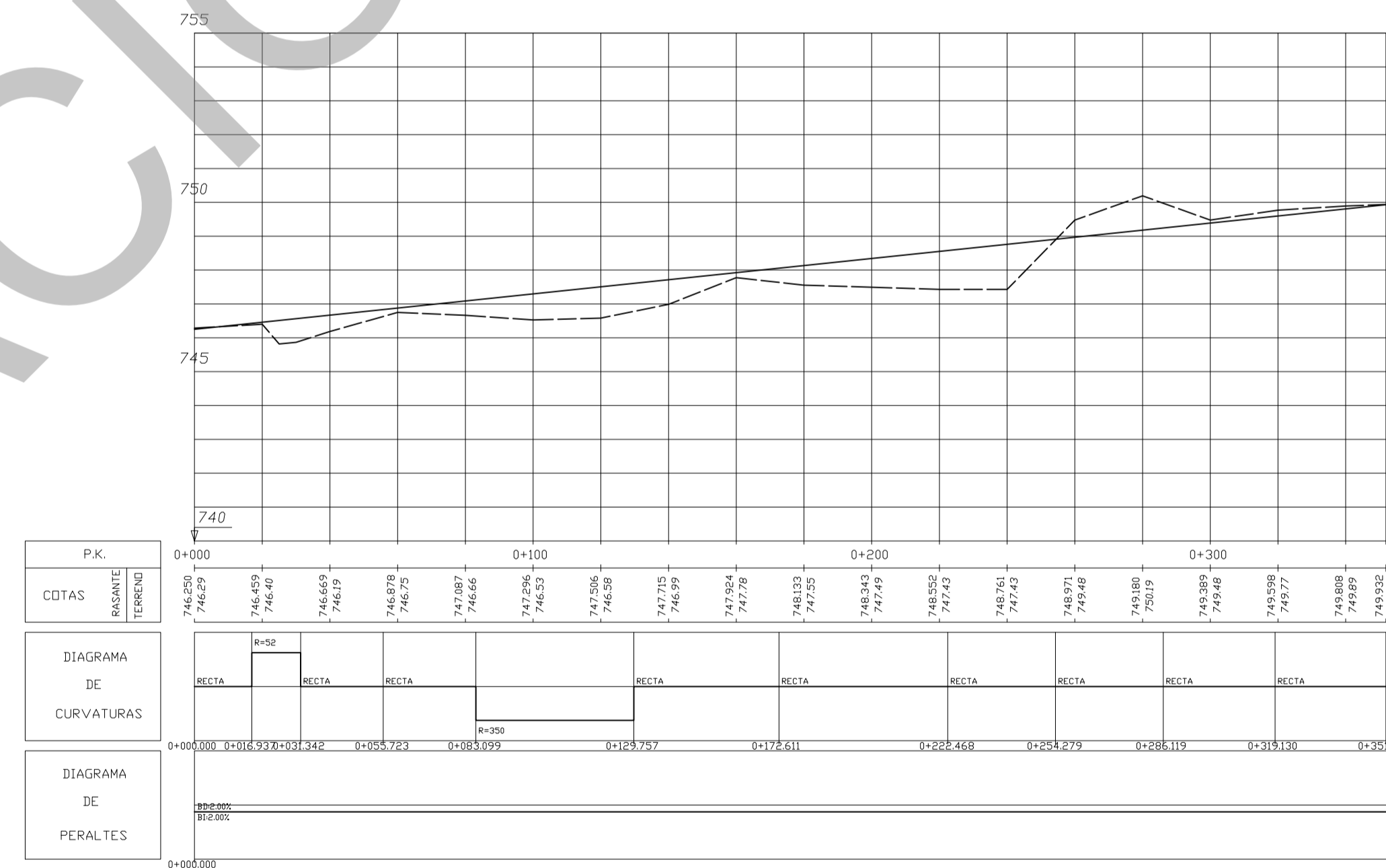
EJE C



EJE H



EJE E



EJE I



AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

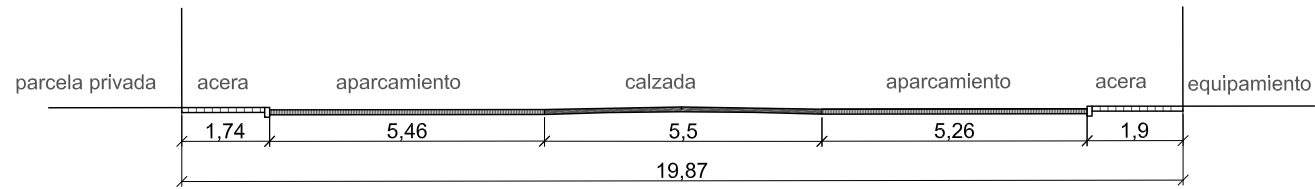
MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
Ordenación detallada del sector S-3

DEFINICIÓN GEOMÉTRICA.
PERFILES LONGITUDINALES

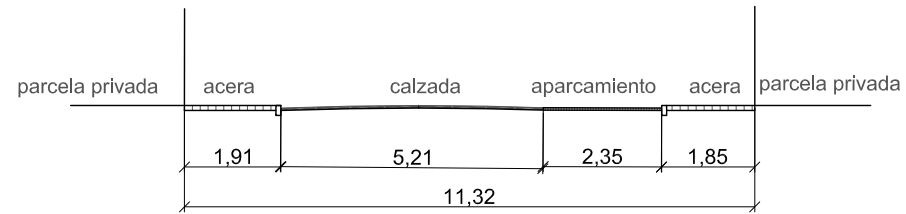
P.3.2

OCTUBRE 2011

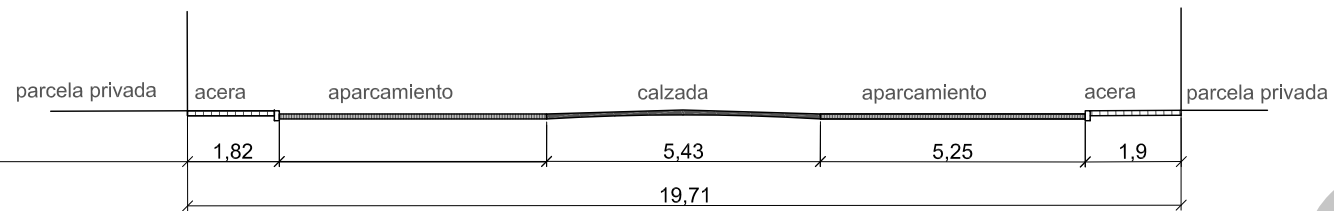
Equipo redactor:
Carmen Andrés + Llanos Masía



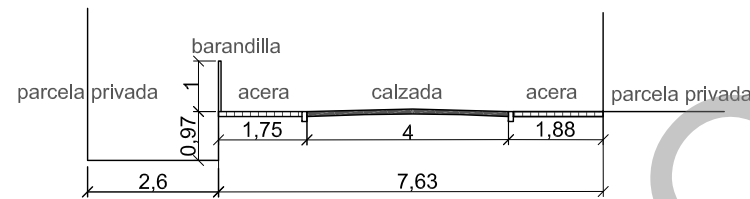
SECCIÓN A-A'



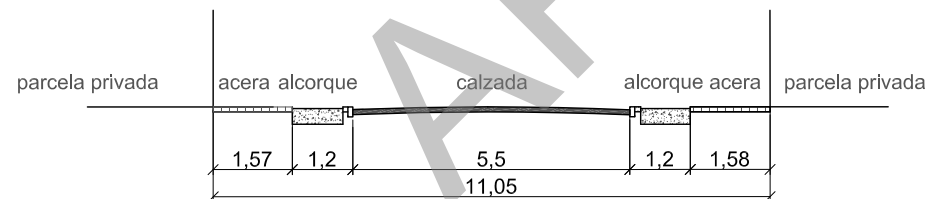
SECCIÓN B-B'



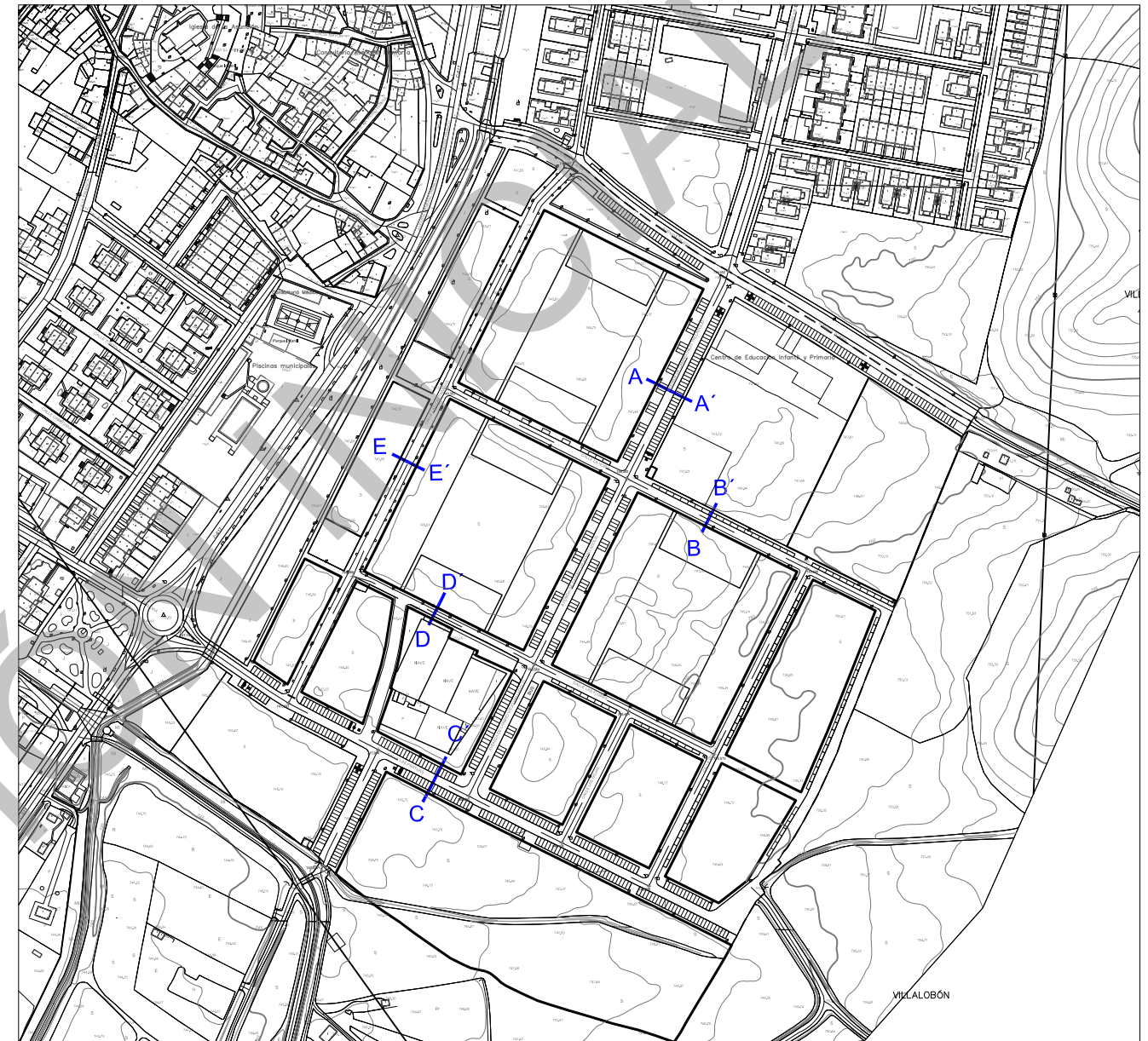
SECCIÓN C-C'



SECCIÓN D-D'



SECCIÓN E-E'



AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

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

SECCIONES TRANSVERSALES

P.4

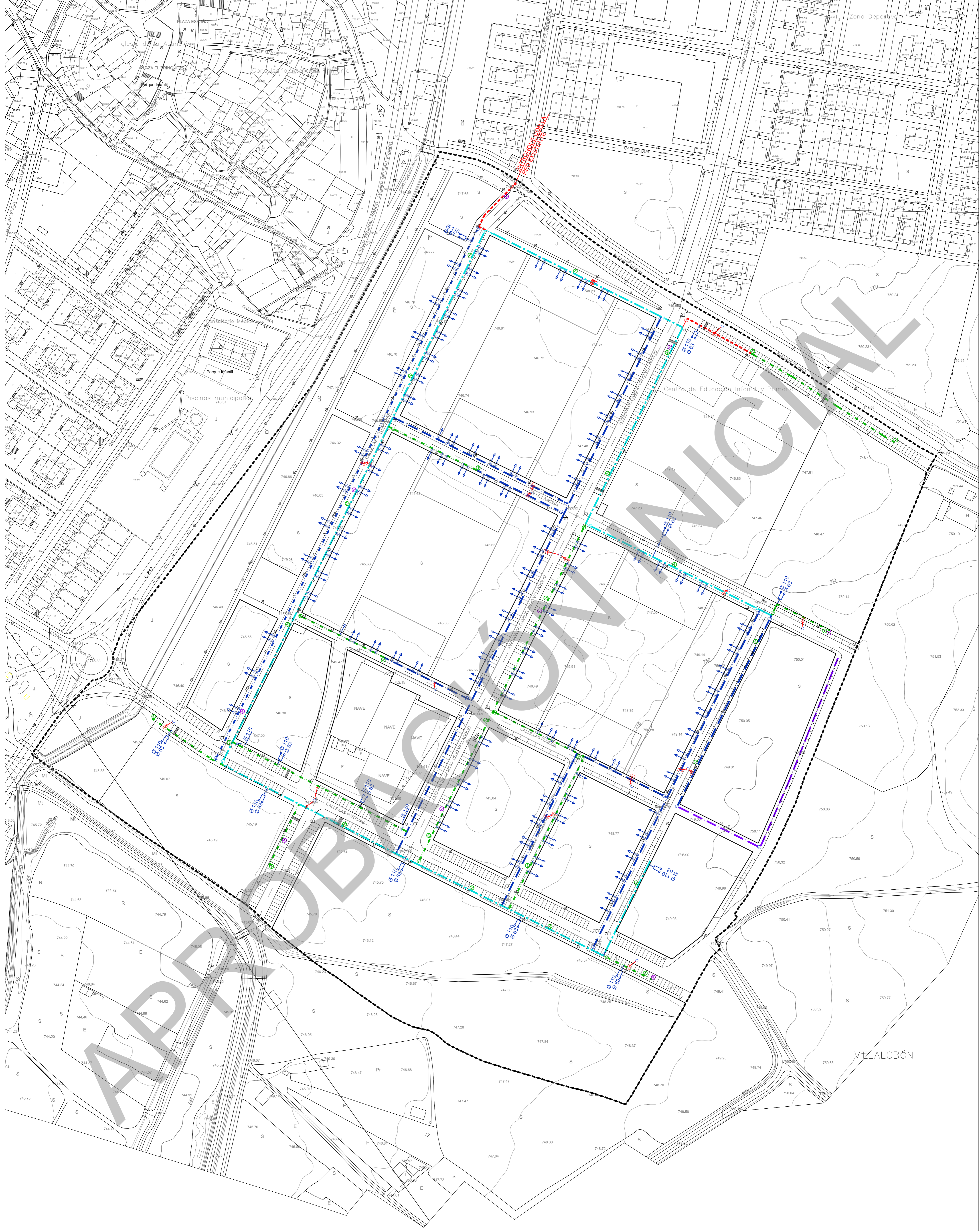
ESCALA: 1:150

N
OCTUBRE 2011

Equipo redactor:

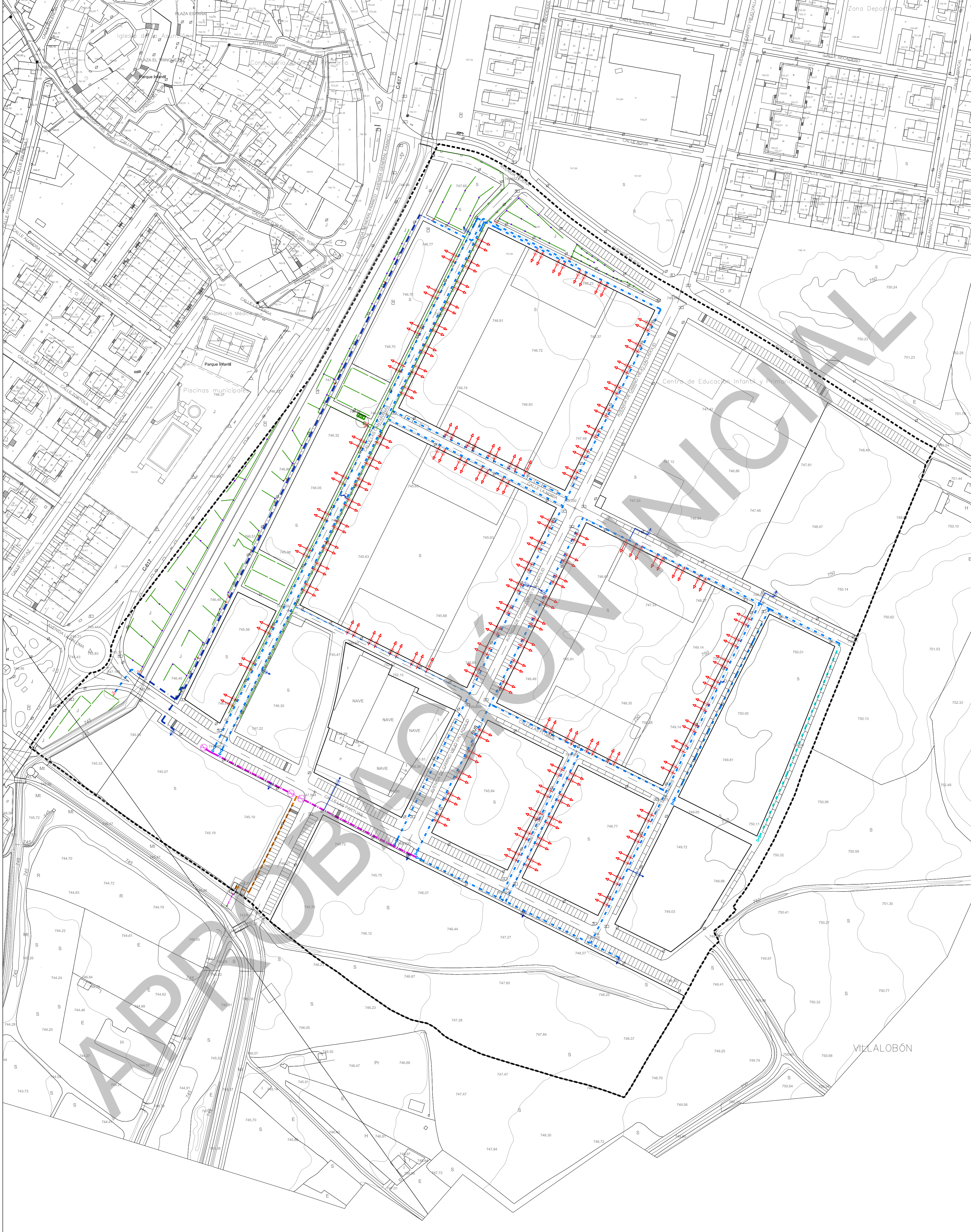


Carmen Andrés +Llanos Masía



- | RED EXISTENTE | RED PROPUESTA |
|------------------------|-----------------------|
| TUBERÍA DE PE Ø 180 MM | TUBERÍA DE PE Ø 63 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 DESAGUE | |

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	OCTUBRE 2011
Equipo redactor: Carmen Andrés + Llanos Masía	



- | RED EXISTENTE | RED PROPUESTA |
|-----------------------------------|-----------------------|
| ACOMETIDA REALIZADA EN PE Ø 25 MM | TUBERIA DE PE Ø 63 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

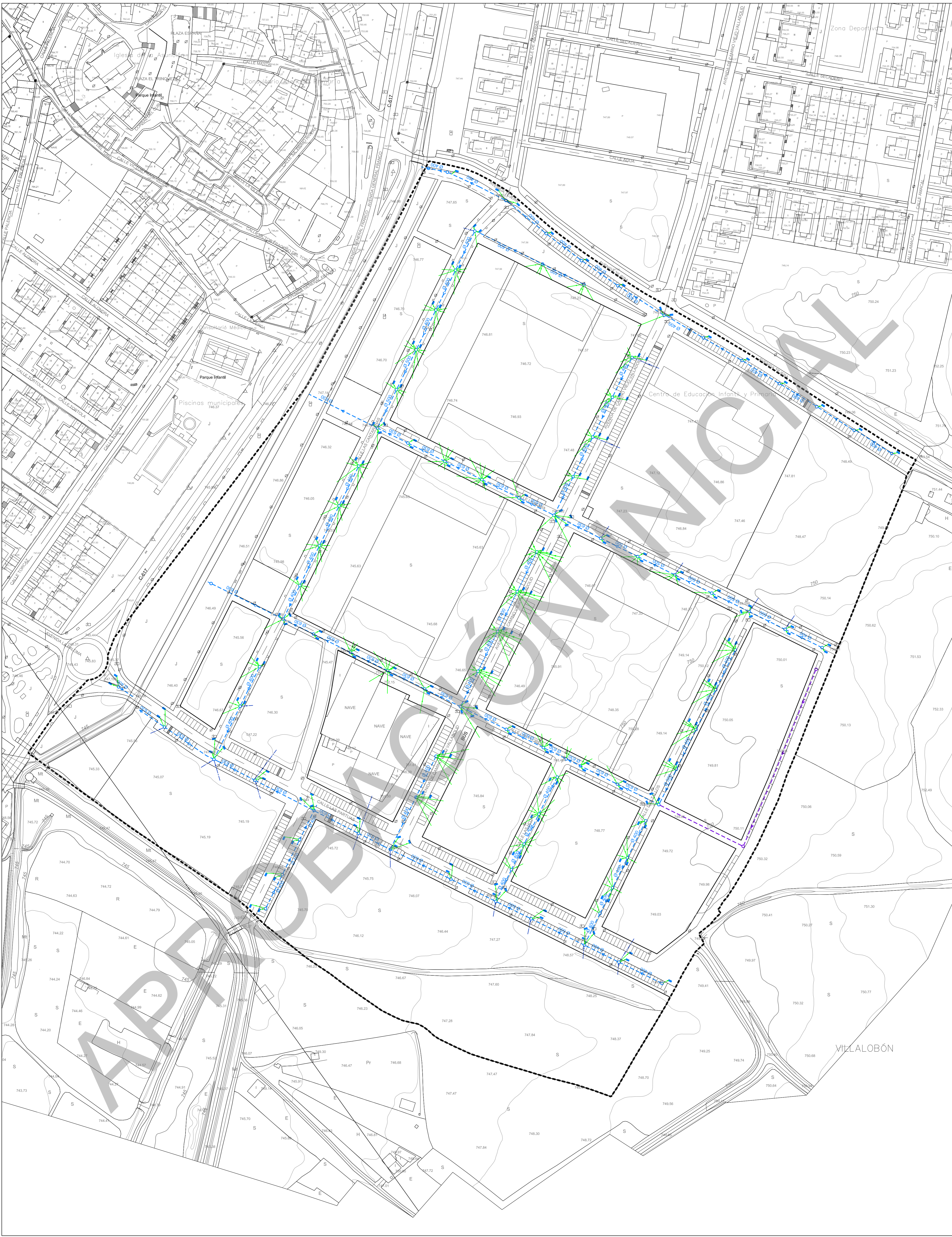
MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
Ordenación detallada del sector S-3

RED DE RIEGO

ESCALA: 1:1.000 OCTUBRE 2011

Equipo redactor: Carmen Andrés + Llanos Masía

P.6



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

RED PROPUESTA

- TUBERÍA DE PLUVIALES
- POZO DE REGISTRO

AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

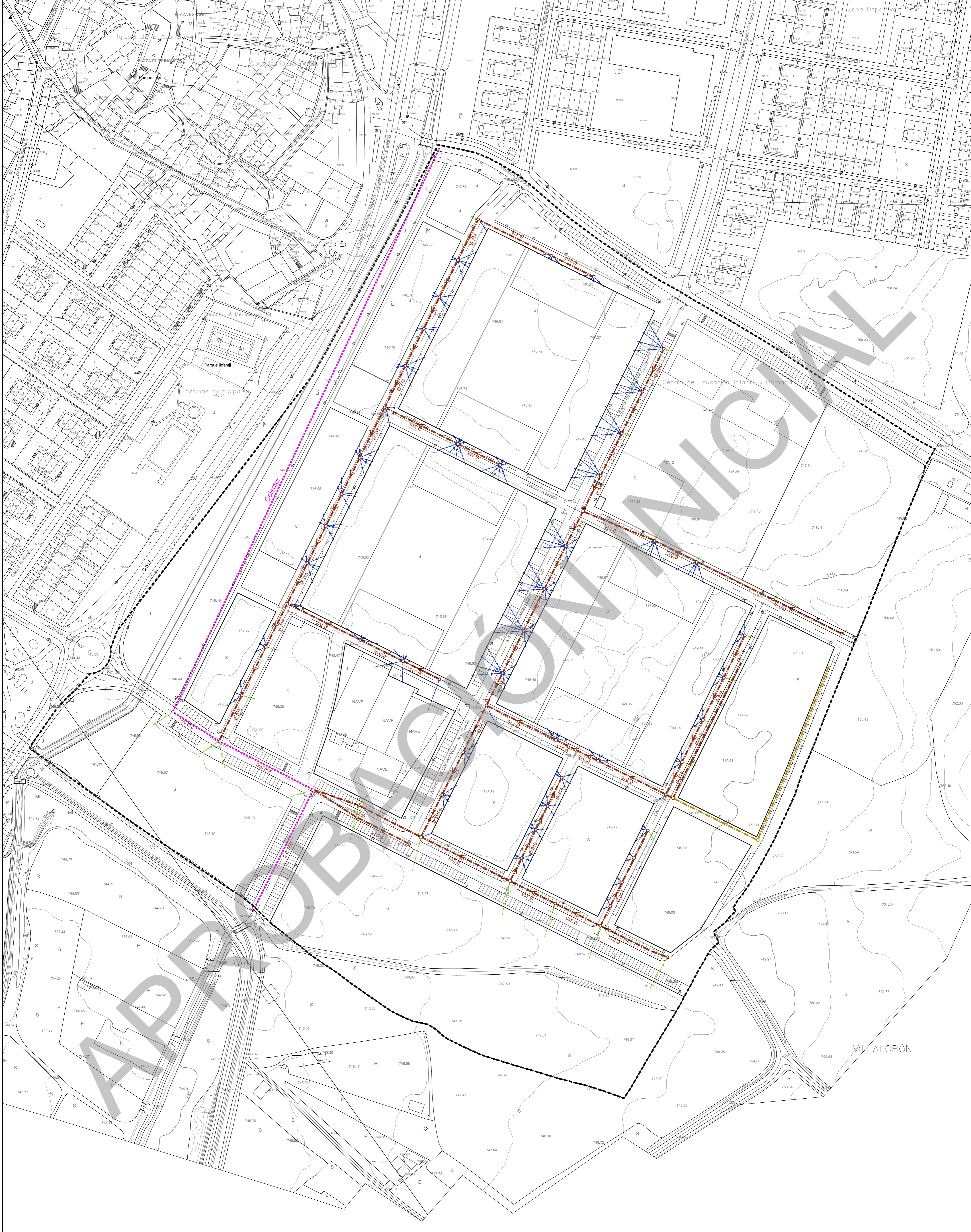
MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
Ordenación detallada del sector S-3

RED DE SANEAMIENTO. PLUVIALES

ESCALA: 1:1.000 OCTUBRE 2011

Equipo redactor:
 Carmen Andrés + Llanos Masía

P.7



PENDIENTE 0,4%

RED EXISTENTE

- - - TUBERÍA DE HORMIGÓN Ø2500
- - - TUBERÍA DE SANEAMIENTO (PVC Ø315)
- - - ACOMETIDA DOMICILIARIA DE SANEAMIENTO (Ø315 TUBO LISO)
- - - ACOMETIDA DOMICILIARIA DE SANEAMIENTO (Ø160 TUBO LISO)
- POZO DE REGISTRO

RED PROPUESTA

- - - TUBERÍA DE SANEAMIENTO (PVC Ø315)
- POZO DE REGISTRO

AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

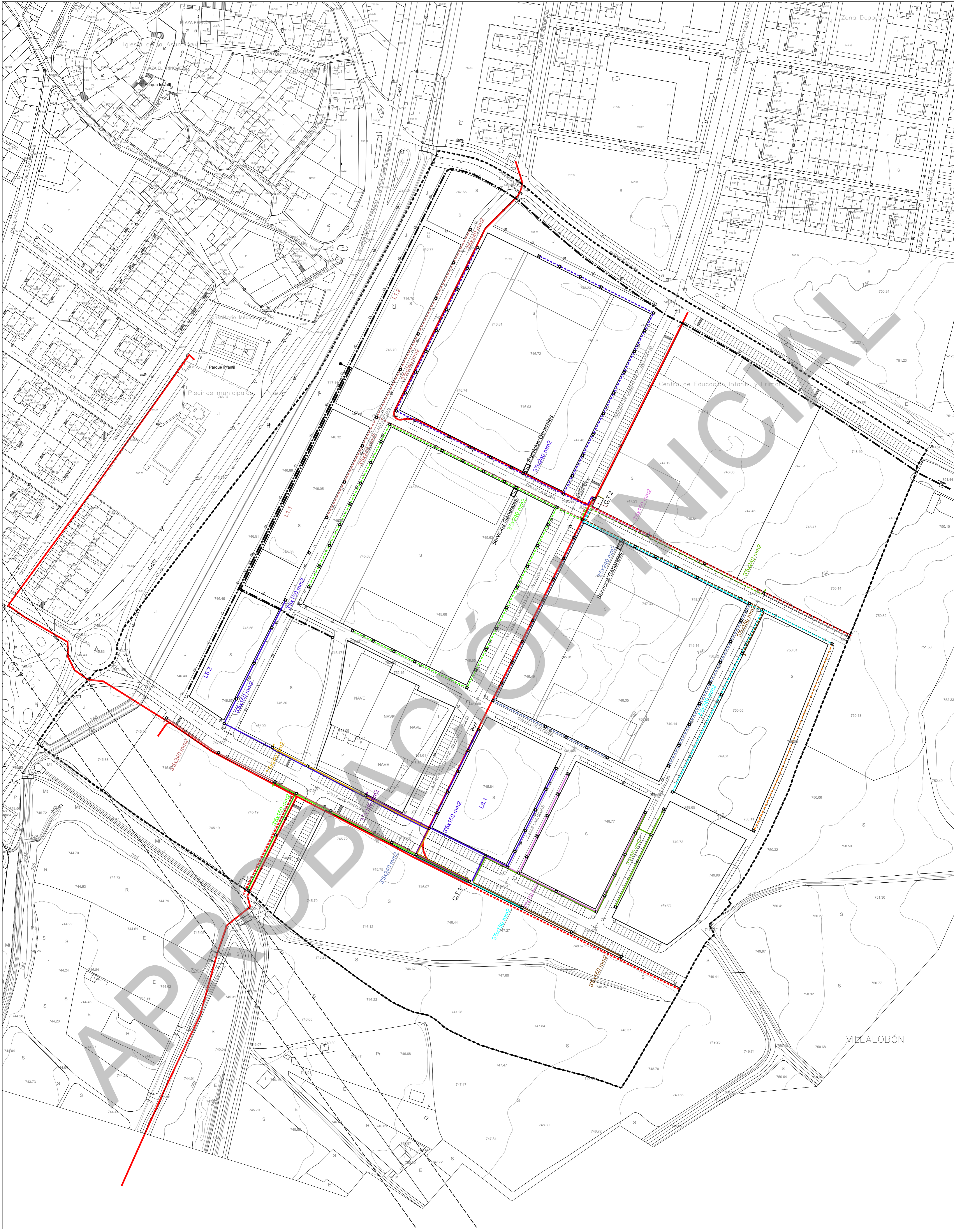
MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
Ordenación detallada del sector S-3

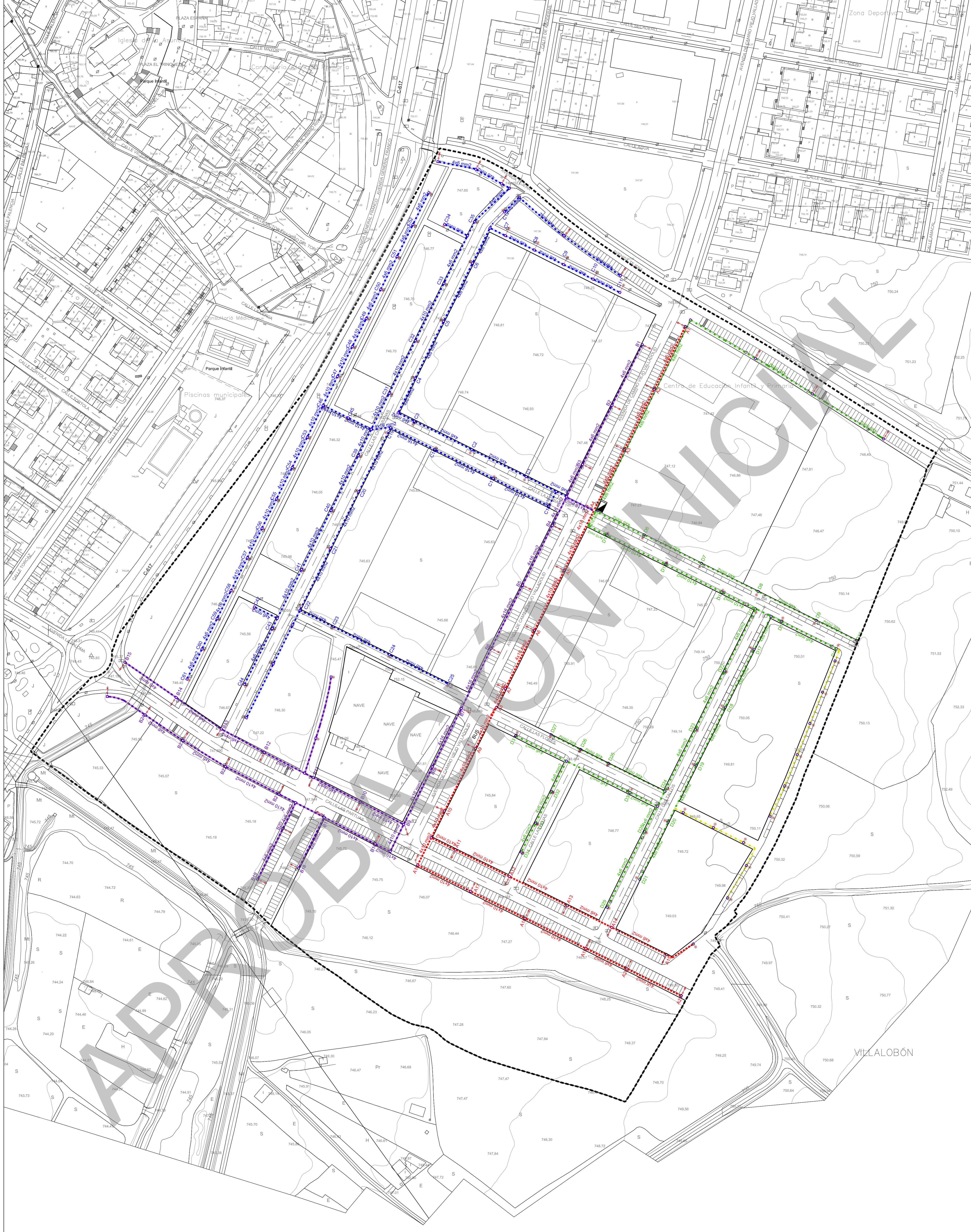
RED DE SANEAMIENTO, FECALES

ESCALA: 1:1.000 OCTUBRE 2011

Equipo redactor:
 Carmen Andrés + Llanos Masía

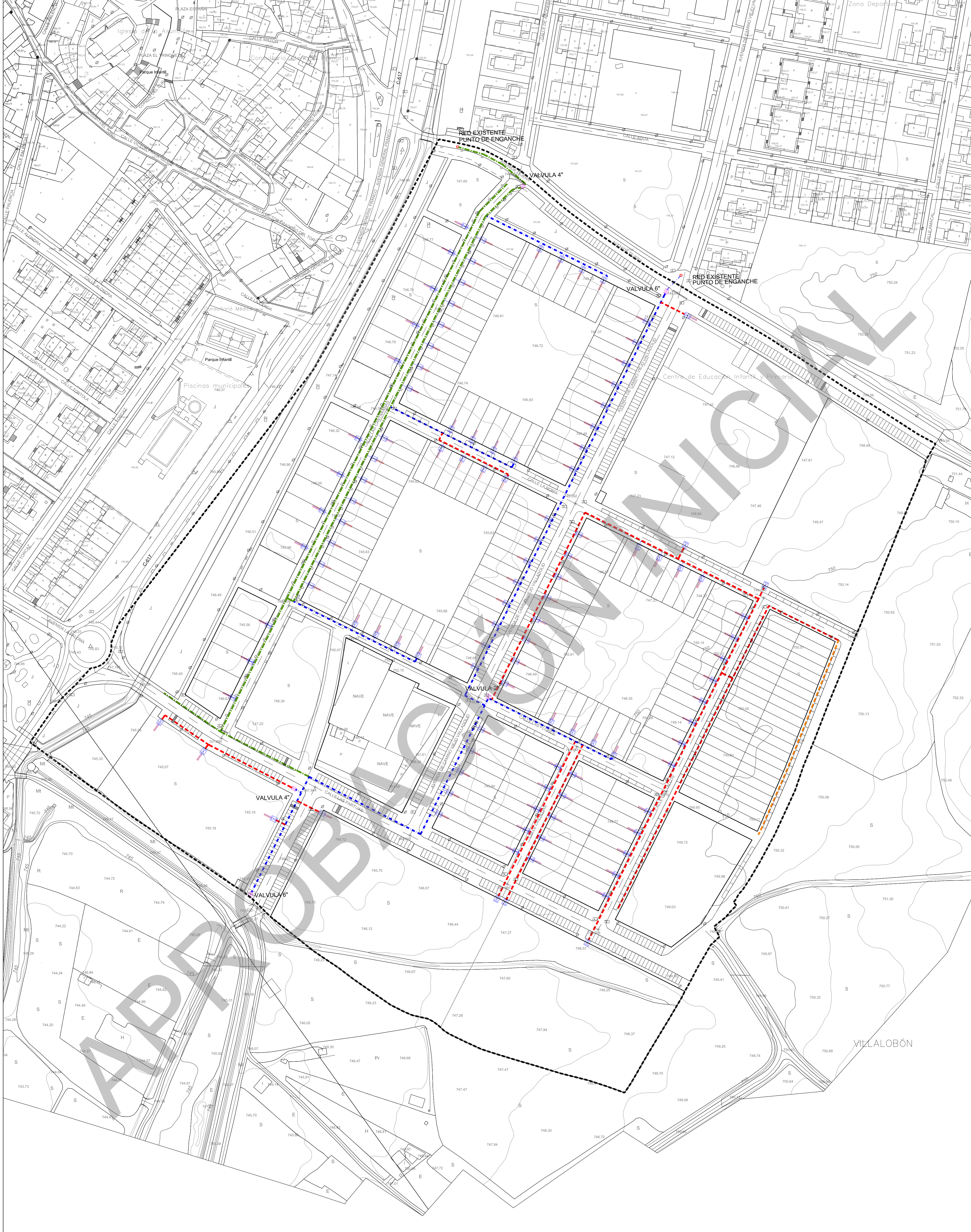
P.8





<p>AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN</p> <p>MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES Ordenación detallada del sector S-3</p>		
<p>ALUMBRADO PÚBLICO</p>		<p>P.10</p>
<p>ESCALA: 1:1.000</p>		
<p>Equipo redactor:</p>		<p>OCTUBRE 2011</p>
<p>Carmen Andrés + Llanos Masía</p>		

<p>● LUMINARIA CON LÁMPARA DE 250W MONTAJE SOBRE COLUMNA DE 4 METROS</p> <p>● LUMINARIA CON LÁMPARA DE 400W MONTAJE SOBRE BÁCULO DE 10 METROS</p> <p>■ CUADRO GENERAL DE ALUMBRADO</p> <p>□ ARQUETAS DE 40x40x60 (cm)</p>	<p>RED EXISTENTE</p> <p>--- LÍNEA DE ALUMBRADO A</p> <p>--- LÍNEA DE ALUMBRADO B</p> <p>--- LÍNEA DE ALUMBRADO C</p> <p>--- LÍNEA DE ALUMBRADO D</p>	<p>RED PROPUESTA</p> <p>--- LÍNEA DE ALUMBRADO D</p>
---	---	---



- | | |
|--|--|
| RED EXISTENTE | RED EXISTENTE |
| --- TUBERÍA DE GAS PE Ø160 MM | --- TUBERÍA DE GAS PE Ø63 MM |
| --- TUBERÍA DE GAS PE Ø110 MM | |
| --- TUBERÍA DE GAS PE Ø63 MM | |
| ACOMETIDA DOMICILIARIA | |

AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

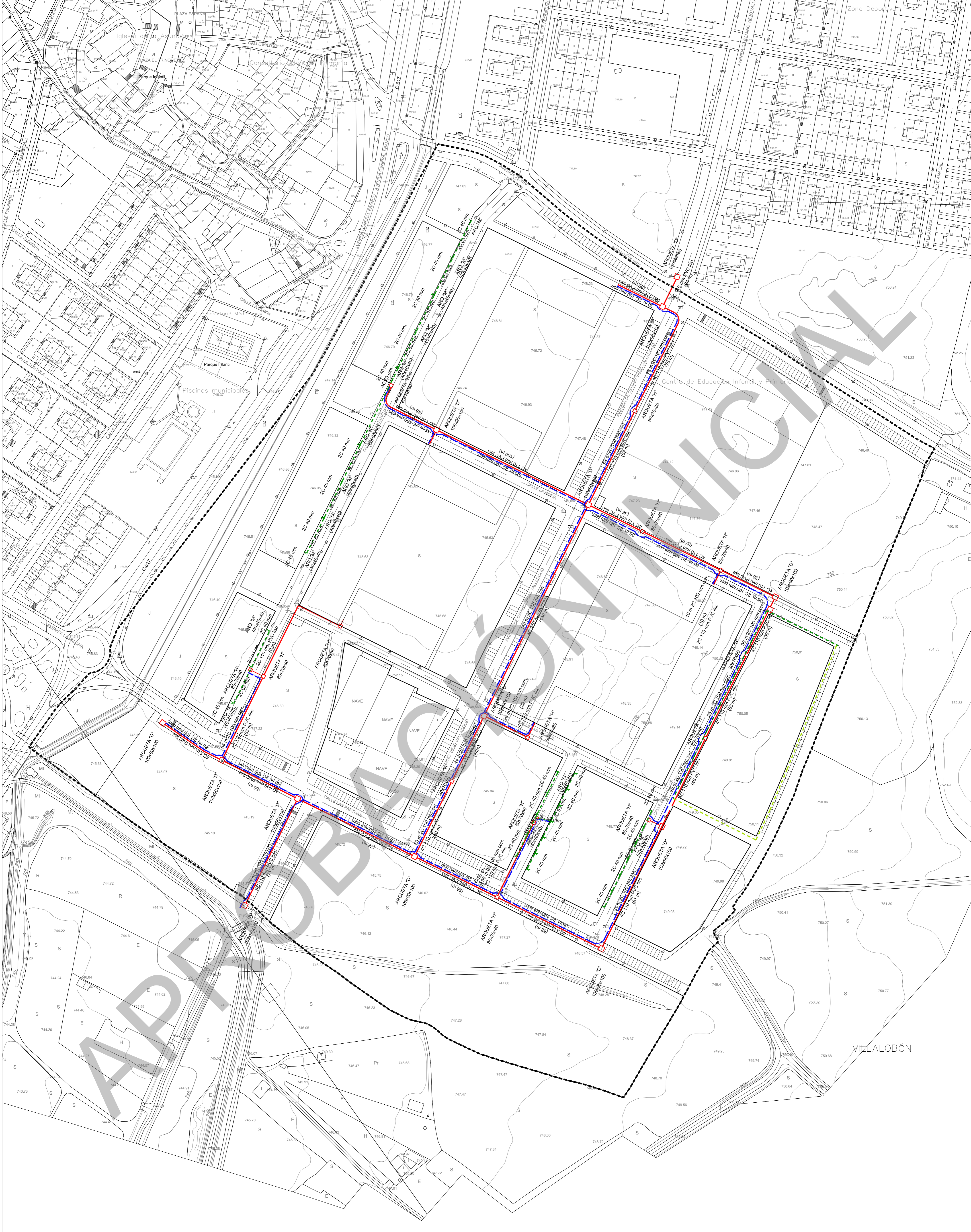
MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
Ordenación detallada del sector S-3

RED DE GAS

ESCALA: 1:1.000 OCTUBRE 2011

Equipo redactor:
 Carmen Andrés + Llanos Masía

P.11



- | | |
|--|--|
| <p>RED EXISTENTE</p> <ul style="list-style-type: none"> — RED DE TELEFÓNICA — RED DE SEGUNDO OPERADOR - - - CANALIZACIÓN PARA DISTRIBUCIÓN ARQUETA ICT | <p>RED PROPUESTA</p> <ul style="list-style-type: none"> - - - CANALIZACIÓN PARA DISTRIBUCIÓN |
|--|--|

AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

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

CANALIZACIÓN TELEFÓNICA

ESCALA: 1:1.000 OCTUBRE 2011

Equipo redactor:

Carmen Andrés + Llanos Masía

P.12




----- LIMITE DEL SECTOR 3


AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

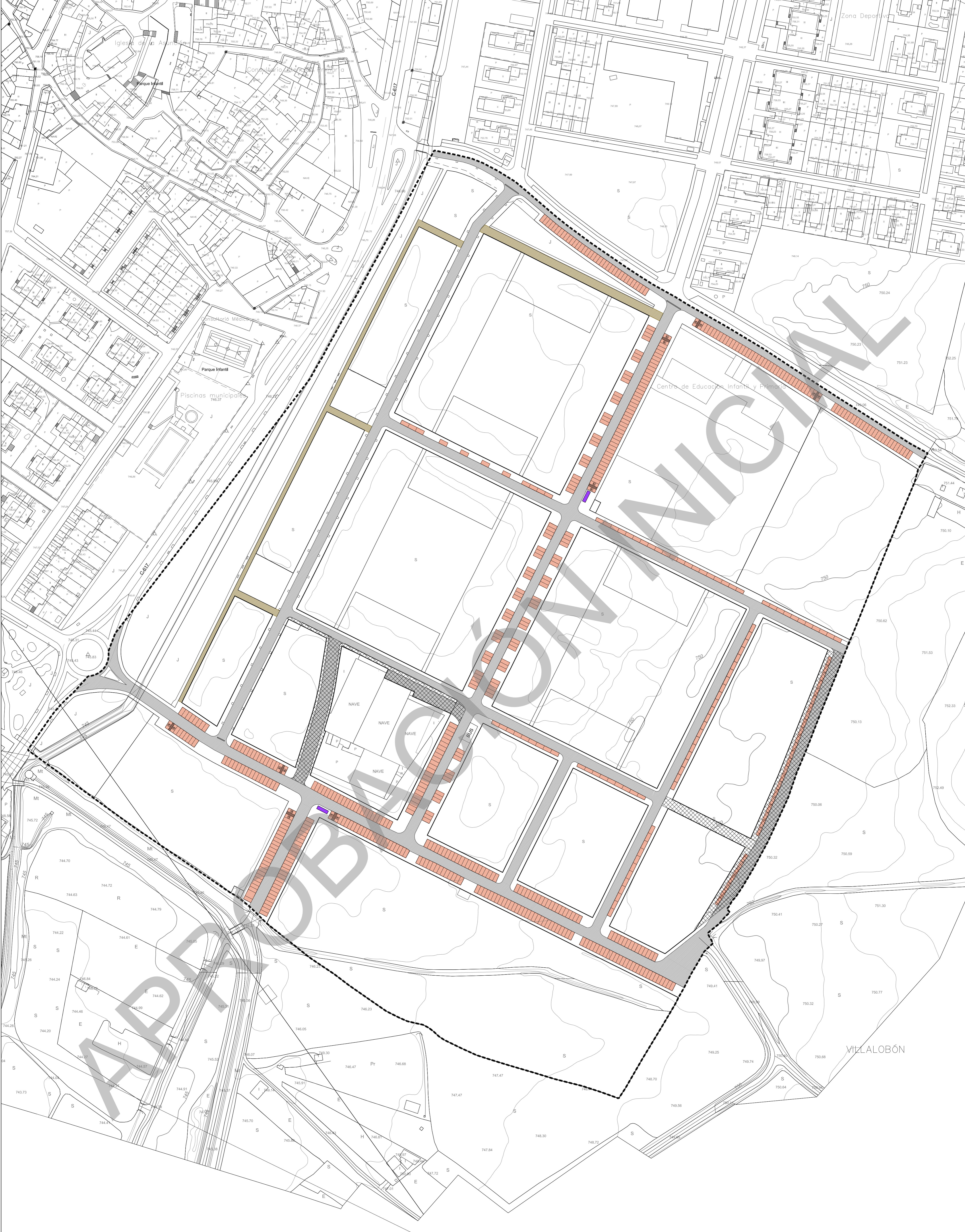
MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES Ordenación detallada del sector S-3

PARCELACIÓN ORIENTATIVA

P.13

ESCALA: 1:1.000  OCTUBRE 2011

Equipo redactor:  Carmen Andrés + Lianos Masía



- ACERA
- CALZADA
- APARCAMIENTO
- CALLE COEXISTENCIA
- NUEVA PAVIMENTACIÓN
- ISLAS ECOLÓGICAS

AYUNTAMIENTO DE VILLALOBÓN

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

PAVIMENTACIÓN

ESCALA: 1:1.000 N OCTUBRE 2011

Equipo redactor:
C Carmen Andrés + Llanos Masía

P.14