

**BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL
AVANCE PARA LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

EMPLAZAMIENTO: SECTOR 10 DE SUELO URBANIZABLE P.G.O.U. LA CISTÉRNIGA. VALLADOLID

PROPIEDAD: JUNTA DE COMPENSACIÓN SECTOR 10 LA CISTÉRNIGA.

ARQUITECTOS: CARLOS CIENFUEGOS HEVIA.
JOSÉ MANUEL MARTÍNEZ MARTÍN.

INDICE

1. OBJETO

2. ANTECEDENTES

2.1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

- SITUACIÓN
- TOPOGRAFÍA
- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- DOTACIONES EXISTENTES
- OTROS USOS. EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

2.2. ORDENACIÓN VIGENTE

3. OBJETIVOS Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

4. DOCUMENTACION GRAFICA

- 4.1. P.I-01 SITUACION
- 4.2. P.I-02 ORDENACIÓN VIGENTE
- 4.3. P.O-01 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

**BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL
AVANCE PARA LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

EMPLAZAMIENTO: SECTOR 10 DE SUELO URBANIZABLE P.G.O.U. LA CISTÉRNIGA. VALLADOLID.
PROPIEDAD: JUNTA DE COMPENSACIÓN SECTOR 10 LA CISTÉRNIGA.
ARQUITECTOS: CARLOS CIENFUEGOS HEVIA.
JOSÉ MANUEL MARTÍNEZ MARTÍN.

1. OBJETO

Se redacta el presente documento por encargo de la Junta de Compensación del Sector 10 de La Cisterniga, con domicilio, a efecto de notificaciones, en la Calle Lencería nº1 4º 47001 de Valladolid, y que consiste en la redacción de un borrador de la Modificación del Plan Parcial del Sector 10 de La Cisterniga, a modo de Avance para la tramitación de la Evaluación del Impacto Ambiental.

2. ANTECEDENTES

2.1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SITUACIÓN

El Sector 10 se encuentra ubicado en el Término Municipal de La Cisterniga, al Sur del suelo urbano, y en el denominado paraje de la Monja. Linda al Norte con el Sector 9, con la calle Ramón y Cajal, al Este con suelo urbano, con el Camino Alto de la Laguna y Camino Hondo y al Sur y al Oeste con suelo rústico común.

La superficie total del sector 10 es de 79.441 m², tal como determina la ficha correspondiente del mismo en el Plan General de Ordenación urbana de LA CISTERNIGA y en la que establece su delimitación.

Su forma es poligonal irregular, semejante a una "p" tumbada.

TOPOGRAFÍA

Los terrenos están divididos por el Camino Alto de la Laguna en dos zonas: la Oeste y la Este, ambas tienen una suave pendiente, en descenso hacia el Camino Hondo, que se traduce en el 5% en la primera y un 3% en la segunda.

Presenta alternancia de vaguadas y lomas, con una altitud máxima de 746 m en su esquina N-O y mínima de 727 m en el extremo S-E.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los terrenos pertenecen a varios propietarios cuyas superficies de parcelas se expresan a continuación:

PARCELA CATASTRAL	Superficie m ²
9181903UM5098S	40.763,81
9379024UM5097N	18.149,57
9179102UM5097N	6.640,31
9379004UM5097N	8.283,82
9379023UM5097N	2.934,35
9379015UM5097N	452,55
9379055UM5097N	449,37
9179101UM5097N	177,17
Total parcelas	77.850,95
Caminos	2.693,01
TOTAL SECTOR	80.543,96*

(*) Superficie ajustada a la realidad física de los terrenos

DOTACIONES EXISTENTES

El ámbito del sector carece en la actualidad de dotaciones urbanísticas.

OTROS USOS. EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

Los terrenos, en su mayoría se dedican al cultivo del cereal, careciendo de arbolado.

Existe una vivienda unifamiliar ubicada en una parcela propiedad de uno de los socios partícipes de la Junta de Compensación, situada en la zona Norte del Sector, en la esquina de la Calle Ramón y Cajal con el Camino Alto de Laguna.

Por los terrenos del Sector no discurre ninguna infraestructura a excepción de los caminos.

2.2. ORDENACIÓN VIGENTE

El Plan Parcial del Sector 10 se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de La Cistérniga en sesión celebrada el día 8 de junio de 2006. Este planeamiento está recogido en el Plan General de Ordenación Urbana de La Cistérniga, en su modificación y adaptación al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado definitivamente en marzo de 2009, como Área con Planeamiento desarrollado (AP).

3. OBJETIVOS Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Se propone la modificación la Ordenación Detallada el Plan Parcial vigente, junto con la adaptación al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su redacción vigente. El paso de más de 15 años desde su aprobación por parte del Ayuntamiento, han dejado obsoletas las condiciones originales, tanto de la iniciativa de los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito, como de los parámetros de la gestión del planeamiento de desarrollo en la actualidad.

Los objetivos en base a los cuales se redactó el Plan Parcial original vigente se basan en:

- Concretar la zonificación de suelos y sus usos.
- Determinar una red viaria, peatonal y rodada que conexe el sector con el suelo urbano y la red general.
- Estimación de la implantación de todos los servicios urbanísticos.
- Definir las reservas para equipamientos y espacios libres públicos exigibles por la legislación.
- Determinar los aprovechamientos edificatorios.
- Estimación del coste económico de la implantación de los servicios.

La modificación propuesta, en acuerdo con el criterio de la administración local, además de cumplir con todos los aspectos mencionados anteriormente, plantea nuevos objetivos:

- Modificar la tipología predominante de vivienda colectiva, equilibrando en número con vivienda unifamiliar, adecuándose a la ficha original del Sector de Suelo Urbanizable nº10 del PGOU de 2003, en base al cual se redactó en plan parcial que se pretende modificar.
- Dar continuidad a la estructura urbana de los sectores colindantes y el resto del suelo urbano. En particular con el Sector nº9, ubicado al Norte, mediante la realización de un vial de coexistencia, discurrendo por el borde del espacio libre y dando continuidad al ya existente en el mencionado sector.
- Eliminación de fondos de saco de algunas calles proyectadas en el sector original, que terminan en suelo rústico, sin solución de continuidad. Se proyectan nuevos viales en el borde del sector, en los límites Oeste y Sur, para dar continuidad al tráfico peatonal y rodado en todo el ámbito.
- Realizar la conexión eficaz con la continuación del Camino Alto de Laguna, ligeramente desviada en el plan parcial original.
- Agrupación de la reserva de equipamientos para una mejor gestión de la misma por parte de la Administración Municipal.
- Adecuación del trazado viario a la topografía existente, con el objeto de evitar grandes desmontes y terraplenes, que simplifican el proceso urbanizador y desvirtúan las condiciones medioambientales de los terrenos colindantes. De esta misma forma es objetivo preferente de este planeamiento crear espacios de convivencia con el resto de la trama urbana y no de competencia.

Se proyecta la creación de varias manzanas de tipología unifamiliar en los bordes Este y Sur del Sector formando una "L". Se proyectan 2 grandes manzanas en la parte central del ámbito donde se ubican las viviendas de tipología colectiva, las reservas de equipamientos y la zona comercial. Se mantiene como tipología unifamiliar la vivienda existente.

Los espacios libres públicos se ubican en dos zonas, una de ellas, longitudinal y con carácter de borde urbano, en continuidad con el existente en el sector colindante al Norte, y la otra, en la parte central del sector, a modo de plaza con carácter más urbano, como ámbito de reunión.

USOS	superficie m2	edificabilidad m2
Vivienda en Hilera - VH	26.975,60	25.500,00
Vivienda en Hilera y/o Aislada - VH-VA	2.647,52	1.350,00
Edificación Abierta - EA	8.771,73	19.180,87
Comercio y Servicios - CS	2.154,90	5.114,54
Subtotal	40.549,36	51.145,41
Equipamientos - EQ	7.679,50	
Espacio Libres Públicos - EL	10.241,32	
Servicios Urbanos - SU	47,93	
Viales	22.025,85	
Total	80.543,96	51.145,41

Valladolid a 20 de enero de 2022

Los Arquitectos

Carlos Cienfuegos Hevia

José Manuel Martínez Martín



MODIFICACION DE PLAN PARCIAL
BORRADOR
AVANCE EVALUACION AMBIENTAL

SECTOR 10
LA CISTÈRNIA, VALLADOLID

SITUACION P.G.O.U.

ENERO DE 2022	P.1 01
11W/2021	
ESCALA 1:1.500	

LA PROPIEDAD:

JUNTA DE COMPENSACION SECTOR 10
LOS ARQUITECTOS

CARLOS CIENFUEGOS HEVIA JOSÉ MANUEL MARTÍNEZ MARTÍN
Calle Miguel Delibes 184 4º Valladolid Tl: 983 231223
E-mail: cienfuegosmartinez@arq2.net



PARCELAS	ORDENANZA	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD M2	Nº VIVIENDAS
1	EA	5168.52	6260.00	53 VV.
2	WH-VH	3285.19	2400.00	16 VV.
3	EA	1241.69	2170.00	18 VV.
4	WH-VH	1588.03	1000.00	5 VV.
5	EA	1183.80	1940.00	16 VV.
6	EA	2718.74	3895.00	33 VV.
7	EA	2423.16	3895.00	33 VV.
8	EA	1745.35	2070.00	18 VV.
9	EA	1091.14	1474.73	11 VV.
10	EA	2861.64	3698.21	30 VV.
11	VH	992.13	900.00	6 VV.
12	VH	2210.08	1800.00	12 VV.
13	EA	1183.74	2520.00	24 VV.
14	EA	6652.58	8412.01	80 VV.
15	EA	2234.06	5457.21	42 VV.
16	EQUIP.PRV.	3184.20	2238.81	
17	EQUIP.PRV.	1803.32	1305.68	
18	EQUIP.PUB.	5104.98	-	
19	ELP	5456.51	0	
20	ELP	1458.44	0	
21	ELP	3057.87	0	
22	CALLES	22788.83	0	
TOTAL		79441.00	51636.65	397 VV.

- LEYENDA ORDENACION URBANISTICA**
- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
 - EDIFICACION ABIERTA
 - VIVIENDA EN HILERA
 - VIVIENDA EN HILERA VIVIENDA AISLADA
 - EQUIPAMIENTO PUBLICO
 - EQUIPAMIENTO PRIVADO
 - DELIMITACION DEL SECTOR

30 JUN. 2006

 ENTRADA DOCUMENTOS. PARA A EXAMEN C.T.M.

 - 2 JUN. 2006

VISADO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento del Plan Parcial Sector Nº 10 ha sido *aprobado definitivamente* por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 8 de Junio de 2006.

 En La Cisterniga, a 19 de Junio de 2006.

 LA SECRETARÍA

 Fdo: Begoña Pérez Sánchez

Este documento forma parte del expediente de modificación del Plan Parcial Sector Nº 10 de La Cisterniga, Valladolid, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 de Junio de 2002.

 SECRETARÍA

 27 JUN. 2002

 DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid, en sesión celebrada el día 27 de Junio de 2003.

 27 JUN. 2003

 SUPERFICIE: 79.441 m².

 A DESARROLLAR POR: PLAN PARCIAL.

 USO: Unifamiliar en Hilera (UH) y Residencial-Ensanche (RE).

 APROVECHAMIENTO MEDIO MAXIMO - EDIFICABILIDAD : 0.65 m²/m²: 51.637 m².

 DENSIDAD MAXIMA: 50 Viviendas/Ha ó 7.500 m²/Ha

 TIPOLOGIA DE EDIFICACION: Unifamiliar adosada, pareada y agrupada y Edificación abierta.

 USO GLOBAL EXCLUSIVAMENTE: Industrial.

 ALTURAS: En función de la Ordenanza VH y EA.

 En cumplimiento de la Ley 10/2002, al menos el 10% del aprovechamiento licitativo total del uso residencial, se reservará para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

 El Vialio y Zonas Verdes señalados son mínimos y obligatorios

PLAN PARCIAL SECTOR 10
LA CISTERNIGA (VALLADOLID)

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

EL ARQUITECTO:
 LUIS DE LA RIVA DE LA PEÑA
 ARK.RIVA S.L.

 PROMUEVEN:
 FARMHERSAN S.L.
 ESASPRO S.L.
 LA CERAMICA S.L.
 DÑA. M. ANGELES LLORENTE DE BLAS
 DÑA. M. CONCEPCION MARTIN PASTOR

PLANO
PARCELARIO
USOS Y EDIFICACION

 262
 MAYO- 06

 ESCALA:
 1:1000
 Nº PLANO
08

MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL
 BORRADOR
 AVANCE EVALUACIÓN AMBIENTAL

 SECTOR 10
 LA CISTERNIGA, VALLADOLID

PLANEAMIENTO VIGENTE
ORDENACIÓN
FICHA PGOU 2003

 ENERO DE 2022 **P.1**
 11W/2021 **02**

 ESCALA 1:1.500

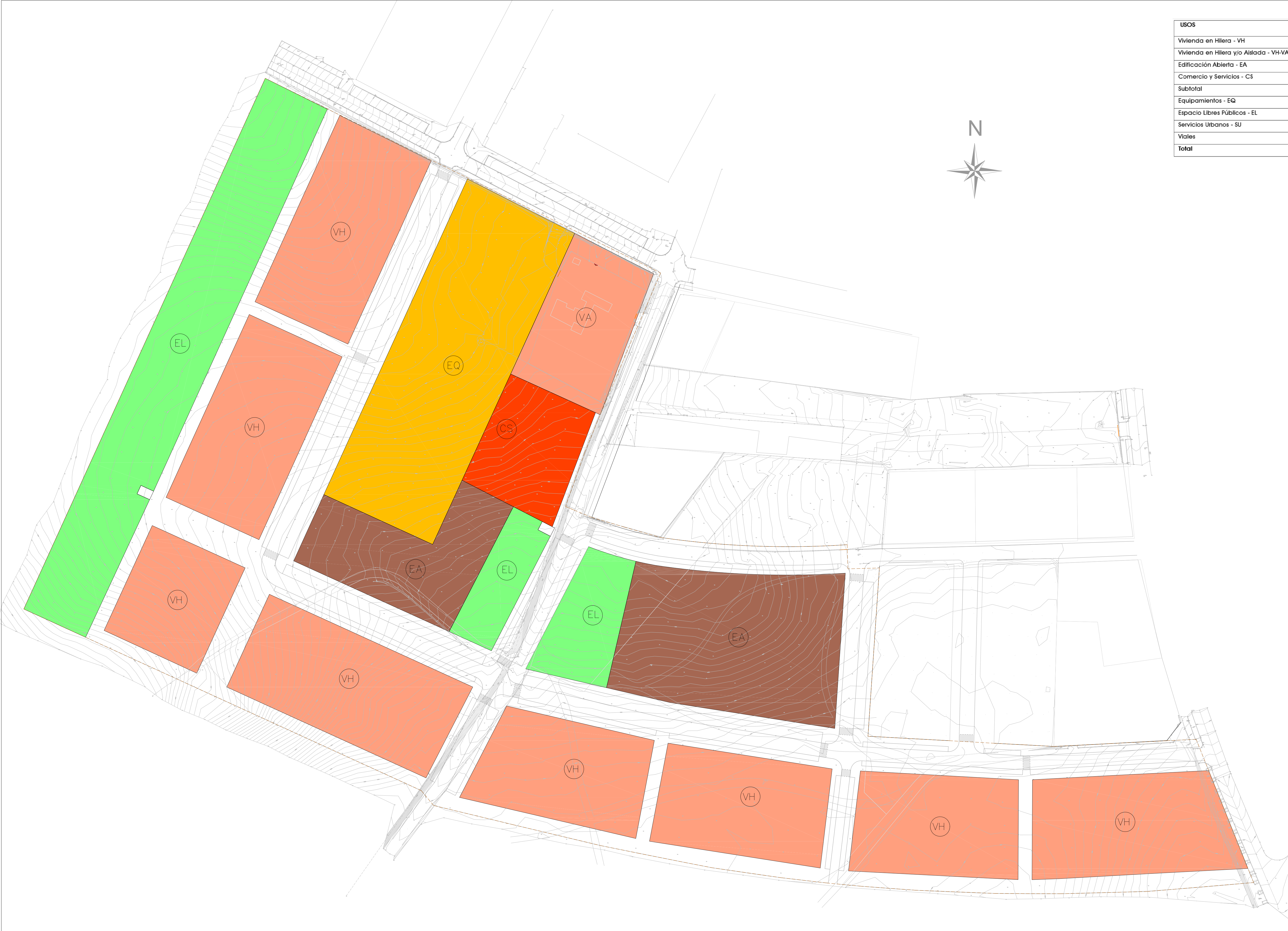
 LA PROPIEDAD:

 JUNTA DE COMPENSACIÓN SECTOR 10
 LOS ARQUITECTOS

 CARLOS CIENFUEGOS HEVIA JOSÉ MANUEL MARTÍNEZ MARTÍN

 Calle Miguel Delibes 184 1º Valladolid Tf: 983 231223
 E-mail: cienfuegosmartinez@arc2.net

USOS	superficie m2	edificabilidad m2
Vivienda en Hileras - VH	26.975,60	25.500,00
Vivienda en Hileras y/o Aislada - VH-VA	2.647,52	1.350,00
Edificación Abierta - EA	8.771,73	19.180,87
Comercio y Servicios - CS	2.154,90	5.114,54
Subtotal	40.549,36	51.145,41
Equipamientos - EQ	7.679,50	
Espacio Libres Públicos - EL	10.241,32	
Servicios Urbanos - SU	47,93	
Viales	22.025,85	
Total	80.543,96	51.145,41



MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL
BORRADOR
AVANCE EVALUACIÓN AMBIENTAL

SECTOR 10
LA CISTÉRNIGA, VALLADOLID

ORDENACIÓN MODIFICADO

ENERO DE 2022	P.O 01
11W/2021	
ESCALA 1:1.500	

LA PROPIEDAD:

JUNTA DE COMPENSACIÓN SECTOR 10
LOS ARQUITECTOS

CARLOS CIENFUEGOS HEVIA JOSÉ MANUEL MARTÍNEZ MARTÍN
Calle Miguel Delibes 184 1º Valladolid Tl: 983 231223
E-mail: cienfuegosmartinez@arq2.net