CIENFUEGOS Y MARTÍNEZ
ARQUITECTOS

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL
Documento para la Aprobación Definitiva

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.

CIENFUEGOS HEVIA CARLOS - 11064935A
Firmado digitalmente por CIENFUEGOS HEVIA CARLOS - 11064935A
Fecha: 2024.01.15 18:03:16 +01'00'

INDICE

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA pag. 3

OBJETO

T.I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO pag. 3

Cap.1 Características físicas y materiales

T.II. DETERMINACIONES VIGENTES pag. 5

Cap. 1 Ordenación vigente
Cap. 2 Legislación aplicable
Cap. 3 Otras afecciones sectoriales
Cap. 4 Cumplimiento de la ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León
Cap. 5 Cumplimiento de la ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
Cap. 6 Cumplimiento de la ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición energética.
Cap. 7 Cumplimiento de la Ley 5/2009 de 4 de junio del Ruido de Castilla y León.
Cap. 8 Determinaciones de Ordenación General

DN-MV MEMORIA VINCULANTE pag. 10

T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD pag. 10

T.II. JUSTIFICACION DEL INTERES PÚBLICO pag. 10

T.III. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN pag. 11

T.IV. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL pag. 11

Cap. 1 – Cumplimiento de los Sistemas Generales y Locales
Cap. 2 – Usos del suelo, densidad de viviendas, variedad tipológica, variedad de uso e integración social

T.V. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA pag. 12

Cap. 1 – Modificaciones sobre la ordenación detallada
Cap. 2 - Determinaciones de ordenación detallada

T.VI. CUADROS SÍNTESIS pag. 16

ANEXO 1 RESUMEN EJECUTIVO pag. 18

DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA pag. 20

T.I. DISPOSICIONES GENERALES pag. 20

T.II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS pag. 20

Capítulo 1. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:10 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

Capítulo 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS
Capítulo 3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

T.III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN pag. 31

T.IV. DESARROLLO Y GESTIÓN pag. 33

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO pag. 35

DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN pag. 37

PI.01. SITUACIÓN PGOU
PI.02. ORDENACIÓN PGOU
PI.03. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
PI.04. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
PI.05. EDIFICACIONES Y VEGETACIÓN EXISTENTE

DI-PO PLANOS DE ORDENACIÓN pag. 43

PO.01. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. USOS E INTENSIDADES
PO.02. ZONIFICACIÓN. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES
PO.03. RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES
PO.04. SERVICIOS URBANOS. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS
PO.05. SERVICIOS URBANOS. RED DE SANEAMIENTO
PO.06. SERVICIOS URBANOS. RED DE ABASTECIMIENTO
PO.07. SERVICIOS URBANOS. ALUMBRADO PÚBLICO
PO.08. SERVICIOS URBANOS. ELECTRICIDAD
PO.09. SERVICIOS URBANOS. TELECOMUNICACIONES
PO.10. IMAGEN FINAL. EDIFICACION ORIENTATIVA
PO.11. ESTUDIO COMPARATIVO. P.P. 2006-MODIFICACIÓN
PO.12. MODIFICACION PGOU. PLANO DE ORDENACION CLASIFICACION DE SUELO URBANO Y DE SUELO URBANIZABLE. FICHA DEL SECTOR

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA pag. 56

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
ORDEN MAV/1099/2022, de 24 de agosto, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la modificación puntual del plan parcial del sector 10 del Plan General de Ordenación Urbana de La Cistérniga (Valladolid).
ESTUDIO DE EVALUACIÓN ACÚSTICA
INFORME ARQUEOLÓGICO

Valladolid a 16 de octubre de 2.023

El Equipo Redactor

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:11 +01:00

CIENFUEGOS Y MARTÍNEZ
ARQUITECTOS

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL
Documento para la Aprobación Definitiva

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.

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

OBJETO

Se redacta el presente documento por encargo de la Junta de Compensación del Sector 10 de La Cistérniga, con domicilio, a efecto de notificaciones, en la Calle Mantilla, nº2, Bajo Izquierda, 47001de Valladolid, y que consiste en la redacción de la Modificación del Plan Parcial del Sector 10 de La Cistérniga, como Documento para la Aprobación Definitiva, por parte del Ayuntamiento.

De la relación de propietarios que más adelante se indica, en la actualidad la Junta de Compensación está integrada por los siguientes propietarios:

FAMHERSAN, S.L. con un 52,94% de los terrenos del Sector.
I. I. CANVIVES, S.A.U. con un 31,84 % de los terrenos del Sector.
PATRIMONIAL ACTIVOS CASTELLANOS con un 10,64% de los terrenos del Sector.

En conjunto, se encuentran adheridos a la Junta de Compensación el 95,42% de la totalidad de terrenos del Sector.

Para aquellos propietarios particulares no adheridos a la Junta de Compensación, se plantea, conforme a lo indicado en el art. 81. e) de la LUCyL, desarrollado por el art. 261.2 del Decreto 22/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), la expropiación a beneficio de la Junta de Compensación de los bienes y derechos de los propietarios no adheridos a la misma, por lo que el Ayuntamiento deberá iniciar el procedimiento de expropiación antes de seis meses desde la solicitud, pudiendo tramitarse mientras tanto el Proyecto de Actuación.

Para los terrenos de titularidad municipal, se plantea la monetización de su aprovechamiento.

T.I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Cap.1 Características físicas y materiales

SITUACIÓN

El Sector 10 se encuentra ubicado en el Término Municipal de La Cistérniga, 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 80.543,96 m2, según reciente medición, resultante de un levantamiento topográfico del ámbito que establece la ficha correspondiente del mismo, en el Plan General de Ordenación Urbana de La Cistérniga y en la que establece su delimitación. Su forma es la de un polígono 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

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:11 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

727 m en el extremo S-E.

SUELO, HDROGRAFÍA, VEGETACIÓN Y PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza en el centro de la Cuenca del Duero. Se trata de una unidad de características geológicas bien definidas, representada por una cuenca de sedimentación de ambiente continental, rellena por materiales cuaternarios y terciarios.

Los materiales terciarios (Mioceno) de la zona están prácticamente cubiertos por depósitos Cuaternarios. Predominan las arcillas, junto con las gredas y pudingas, todas ellas vindobonienses, areniscas y margas, igualmente miocénicas.

El terreno, destinado parcialmente a la agricultura, tiene una capa superficial de tierra vegetal de 60-70 cm, situada sobre una capa de arcillas arenosas, de profundidad variable bajo el que subyacen arenas uniformes de tamaño de grano fino a medio.

En el ámbito del sector no existen cursos naturales de agua. Se ha localizado el nivel freático a una profundidad superior a 3 m.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La estructura de la propiedad del suelo mantiene la configuración inicial de las distintas fincas agrícolas incluidas en el sector, sin que hayan experimentado las mismas ningún tipo de subdivisión o agregación. Salvo por el borde Norte, donde algunas de las parcelas originales han sido segregadas para su incorporación al Suelo Urbano definido en el planeamiento general.

En la actualidad todas las fincas se encuentran incluidas dentro del catastro de suelo urbano, de acuerdo con la calificación de suelo urbanizable que desde el PGOU de 2003 ostentan los terrenos.

Dentro de la relación de los planos de información, se incluye el Plano de Estructura de la propiedad, que se ha elaborado a partir del levantamiento topográfico realizado en la actualidad contrastada con la cartografía catastral actualizada.

No se incluye en el plan parcial una delimitación exacta de las superficies de cada una de las fincas, ya que dicha definición con exactitud legal sólo puede hacerse a partir del contraste con la información disponible en las certificaciones que expida en su momento el Registro de la Propiedad. Será al momento de la redacción de los proyectos de actuación y reparcelación, en ejecución de la actuación, cuando se proceda a la delimitación superficial de las fincas.

En el sector existen pequeñas superficies afectas al **dominio público,** constituidas por los caminos que cruzan los terrenos del ámbito del sector, donde destaca el Camino Alto de Laguna, junto con otros que discurren por el sector, hacia los terrenos de Suelo Rústico al Sur de término municipal.

Los terrenos pertenecen a varios propietarios cuyas superficies y referencias catastrales se expresan a continuación:

PROPIETARIO	PARCELA CATASTRAL	Superficie m2
FAMHERSAN, S.L.	9181903UM5098S	40.763,81
I. I. CANVIVES. S.A.U.	9379024UM5097N	18.149,57
I. I. CANVIVES. S.A.U.	9179102UM5097N	6.640,31
PATRIMONIAL ACTIVOS CASTELLANOS	9379004UM5097N	8.283,82
HEREDEROS DE ANGEL LLORENTE GARCIA	9379023UM5097N	2.934,35
AYUNTAMIENTO DE LA CISTERNIGA	9379015UM5097N	452,55
FAMHERSAN, S.L.	9379055UM5097N	449,37
HERMANOS DE PABLOS MARTIN	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

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:11 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

DOTACIONES EXISTENTES

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

Como se ha reflejado en el apartado anterior de relación de propietarios, sólo existen en el sector antiguas vías públicas de servicio al parcelario agrícola: los denominados, **Camino Alto de Laguna** y **Camino Hondo**.

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, con excepción de los caminos y una línea de alta tensión soterrada bajo el Camino Alto de Laguna, desde el suelo Industrial situada al Sur del término municipal hasta el suelo urbano al Norte de este sector.

T.II. DETERMINACIONES VIGENTES

Cap.1 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).

Cap.2 Legislación aplicable

Para la elaboración del plan parcial se han tenido en cuenta las previsiones legales recogidas en la legislación urbanística expresamente aplicables, en particular las de los dos textos fundamentales siguientes:

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Se ha emitido por parte de la Junta de Castilla y León resolución en la que se indica que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1.ª del Capítulo I del Título II de la Ley de evaluación ambiental, mediante la publicación de la ORDEN MAV/1099/2022, de 24 de agosto del año 2022, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la modificación puntual del plan parcial del sector 10 del Plan General de Ordenación Urbana de La Cistérniga (Valladolid) publicada en el BOCYL del lunes 5 de septiembre de 2022.

Se incluye como anexo la publicación de la ORDEN MAV/1099/2022 en el BOCYL.

Se han tenido en cuenta a la hora de diseñar la urbanización, las previsiones de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas de Castilla y León y el Decreto 217/2001 que la desarrolla.

Asimismo, es de aplicación el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social de 3 de diciembre de 2013, así como el Documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, orden TMA/851/2021, de 23 de julio.

Expresamente son de aplicación las previsiones establecidas en los artículos 25 (Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación en el ámbito de los espacios públicos urbanizados y edificación), 26 (Normativa técnica de edificación) y 30 (Medidas para facilitar el estacionamiento de vehículos) del R.D.L. 1/2013.

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:11 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

Cap. 3 Otras afecciones sectoriales

Además de la legislación urbanística estricta señalada en el apartado anterior para la definición detallada de la ordenación se han tenido en cuenta la legislación sectorial aplicable por existencia de infraestructuras de dominio público cuya titularidad corresponde a otras administraciones distintas de la municipal.

Se ha tenido en cuenta la legislación en materia de protección de redes de infraestructuras eléctricas y de distribución de gases combustibles, así como las previsiones del régimen concesional otorgado a las empresas titulares de las redes, bien existentes, o que deban ser proyectadas en el sector.

Cap. 4 Cumplimiento ley 4/2007, de Protección Ciudadana de Castilla y León.

Artículo 12. La Ordenación del territorio y el urbanismo como prevención de los riesgos.
1. Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento. A estos efectos el informe deberá ser solicitado tras la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico o en el período de información pública en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial.

2. Cuando se acredite la existencia de riesgos incompatibles con la ordenación urbanística vigente, las Administraciones con competencia en la materia de ordenación del territorio y urbanismo deberán promover las modificaciones oportunas para la reducción y el control de los riesgos.

En relación con el riesgo de inundaciones, el municipio de La Cistérniga, de acuerdo con el Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCYL), no ha sido categorizado por encontrarse fuera de llanuras de inundación y áreas inundables, además de no tener registrado ningún evento de inundación. Tampoco se encuentra en ninguna zona de riesgo reflejada en los Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundaciones del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables según el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

De acuerdo con el Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL), el municipio presenta un índice de riesgo local muy bajo y un índice de peligrosidad bajo.

El riesgo derivado del transporte de sustancias peligrosas por carretera es alto y por ferrocarril es medio de acuerdo al Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL).

El municipio de La Cistérniga no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso, en relación al riesgo de peligrosidad por proximidad a establecimientos que almacenan sustancias peligrosas, de acuerdo al Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

La modificación del Plan Parcial propuesta no modifica ninguno de los aspectos afectados por riesgos naturales o tecnológicos. Por ello, no será exigible en su tramitación la obtención de informe de la Agencia de Protección Civil de Castilla y León, de conformidad con lo previsto por el art. 4.b de la ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Cap. 5 - Cumplimiento de la ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

La presente modificación del plan parcial se ajustará al cumplimiento de la mencionada ley, en todos los aspectos que le competan y en particular a los siguientes artículos:

Artículo 35. Mecanismos de colaboración entre el Ministerio de Industria, Energía y Turismo y las administraciones públicas para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGONA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:11 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

2. Los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la presente Ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran.
El referido informe preceptivo será previo a la aprobación del instrumento de planificación de que se trate y tendrá carácter vinculante en lo que se refiere a su adecuación a la normativa sectorial de telecomunicaciones, en particular, al régimen jurídico de las telecomunicaciones establecido por la presente Ley y su normativa de desarrollo, y a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas, debiendo señalar expresamente los puntos y aspectos respecto de los cuales se emite con ese carácter vinculante.
El Ministerio de Industria, Energía y Turismo emitirá el informe en un plazo máximo de tres meses. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 83.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, transcurrido dicho plazo, el informe se entenderá emitido con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del instrumento de planificación.
A falta de solicitud del preceptivo informe, no podrá aprobarse el correspondiente instrumento de planificación territorial o urbanística en lo que se refiere al ejercicio de las competencias estatales en materia de telecomunicaciones.
En el caso de que el informe no sea favorable, los órganos encargados de la tramitación de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística dispondrán de un plazo máximo de un mes, a contar desde la recepción del informe, para remitir al Ministerio de Industria, Energía y Turismo sus alegaciones al informe, motivadas por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial.
El Ministerio de Industria, Energía y Turismo, a la vista de las alegaciones presentadas, emitirá un nuevo informe en el plazo máximo de un mes a contar desde la recepción de las alegaciones. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 83.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, transcurrido dicho plazo, el informe se entenderá emitido con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del instrumento de planificación. El informe tiene carácter vinculante, de forma que, si el informe vuelve a ser no favorable, no podrá aprobarse el correspondiente instrumento de planificación territorial o urbanística en lo que se refiere al ejercicio de las competencias estatales en materia de telecomunicaciones.

Artículo 36. Previsión de infraestructuras de comunicaciones electrónicas en proyectos de urbanización y en obras civiles financiadas con recursos públicos.
1. Cuando se acometan proyectos de urbanización, el proyecto técnico de urbanización deberá prever la instalación de infraestructura de obra civil para facilitar el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, pudiendo incluir adicionalmente elementos y equipos de red pasivos en los términos que determine la normativa técnica de telecomunicaciones que se dicte en desarrollo de este artículo.
Las infraestructuras que se instalen para facilitar el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas conforme al párrafo anterior formarán parte del conjunto resultante de las obras de urbanización y pasarán a integrarse en el dominio público municipal. La administración pública titular de dicho dominio público pondrá tales infraestructuras a disposición de los operadores interesados en condiciones de igualdad, transparencia y no discriminación.
Mediante real decreto se establecerá el dimensionamiento y características técnicas mínimas que habrán de reunir estas infraestructuras.

Cap. 6 - Cumplimiento de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.

La presente modificación del plan parcial garantiza el cumplimiento del artículo 21 de la mencionada ley, en los siguientes aspectos:

- Se propone la eliminación de las conexiones y la ampliación de la red de gas natural, con el objeto de reducir el consumo de gases de efecto invernadero y promover el uso de energías renovables en las nuevas edificaciones, mediante el uso de aerotermia, geotermia y paneles solares en sus diferentes versiones.
- Se utilizará tecnología LED regulable en la iluminación de los espacios públicos para reducir el consumo energético.
- Se proyecta una red viaria peatonal y de espacios libres públicos que facilita el tránsito de las personas y la movilidad peatonal dentro del sector y con el resto del casco urbano, reduciendo el uso del vehículo privado y favoreciendo el transporte público.
- Las nuevas ordenanzas obligan a realizar el ajardinamiento del 80% de la superficie de los Espacios Libres Públicos y el 50% de los Espacios Libres Privados, así como el arbolado de un tercio de la trama

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGONA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:11 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

viaria. Todo ello, con el objeto de reducir el efecto de "isla de calor", evitando la dispersión a la atmósfera de las energías residuales generadas en las infraestructuras urbanas.

Cap. 7 - Cumplimiento de la Ley 5/2009 de 4 de junio del Ruido de Castilla y León.

En virtud de artículo 7 se ha realizado el Informe de Evaluación y Zonificación Acústica donde se incluye una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural.

El objeto del informe es la caracterización acústica operacional en la modificación del Plan Parcial. Con este estudio acústico se pretende generar modelos de predicción del impacto acústico existente y del que se originará en un futuro cuando se desarrolle la ordenación propuesta, tanto en el ámbito próximo como en la propia urbanización promovida en el sector. Esto hace posible planificar las acciones correctoras para evitar situaciones perjudiciales por ruido.

Una vez realizados los cálculos y ensayos, este estudio previo permite obtener **mediante procedimientos predictivos** el impacto acústico que originará la colmatación de la actuación tanto en el entorno circundante como en el ámbito del sector, según establece la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León, que señala los valores objetivo para el ruido ambiental a cumplir en las áreas urbanizadas de nueva creación.

A raíz de los usos programados en la ordenación detallada y de los niveles de ruido obtenidos para la situación operacional prevista, se procede a la zonificación acústica del ámbito del sector en distintas áreas según los objetivos de calidad acústica de forma que se garantice en cada una de ellas el cumplimiento de los valores límite.

Se incluye como anexo el Informe de Evaluación y Zonificación Acústica del Sector

Cap. 8 – Determinaciones de Ordenación General

El Plan General de Ordenación Urbana de 2003 prevé las siguientes determinaciones para el desarrollo del presente sector, en base a la ficha de referencia:

USO: Unifamiliar en Hilera (UH) y Residencial Ensanche (RE)
APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO – EDIFICABILIDAD: 0,65 m2/m2 = 51.637 m2
DENSIDAD MÁXIMA: 50 viviendas/Ha ó 7.500 m2/Ha
TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN: Unifamiliar adosada, pareada y agrupada y Edificación abierta
USO GLOBAL EXCLUYENTE: Industrial
ALTURAS: En función de la Ordenanza VH y EA

El PGOU vigente, en el documento denominado MEMORIA Y ANEXOS, en su ANEXO 2, CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO Y DE LOS SECTORES. FICHAS PORMENORIZADAS POR SECTORES, contiene una ficha del Sector 10 en la que se indica:
* DE ACUERDO AL PLAN PARCIAL, APROBADO DEFINITIVAMENTE –SECTOR 10- A FALTA DE SU GESTION*
. Para el desarrollo del Sector, es obligatoria la ejecución, como obras externas al mismo, la conexión y refuerzo, en su caso, de los sistemas generales de servicios urbanos e infraestructurales.

El PGOU vigente establece otras condiciones que afectan a la modificación del mencionado sector:

CAPITULO 27: NORMAS PARTICULARES PARA LOS SECTORES RESIDENCIALES:

ART. 88: Condiciones de uso:
Uso preferente y condiciones, según las condiciones pormenorizadas para cada Sector, de acuerdo a su ficha pormenorizada.

ART. 89: Otras condiciones:
El número máximo de viviendas, densidad de edificación, de población, índices de variedad de uso, tipológico, de integración social, sistemas generales asignados, plazos…etc., en cualquier caso, serán los señalados en las fichas pormenorizadas para cada Sector.
En cada caso, Colectiva (Edificación en Manzana Cerrada o Bloque), Edificación Abierta, aislada / pareada o adosada, regirán las ordenanzas de edificación en Manzana o Bloque, aislada / pareada y adosada, respectivamente, del Suelo Urbano, prevaleciendo en todo caso las condiciones específicas que figuren en cada Ficha Pormenorizada del Sector.
Las condiciones estéticas y de composición serán libres.

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:11 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

Caso de efectuarse aprovechamiento bajo cubierta, éste deberá cumplir con las condiciones de cubierta inclinada del suelo urbano. Así como de uso. En caso de optar por áticos, éstos estarán retranqueados, un mínimo de 3 mts. de fachada principal y posterior.
Se faculta al planeamiento de desarrollo para establecer agrupaciones tipológicas diferentes a las establecidas por el presente PGOU, en condiciones de proporcionalidad y racionalidad de parámetros urbanísticos que no distorsionen la ordenación general establecida por el PGOU, relación entre espacios libres privados y ocupación, relación entre parcela mínima por parcela y total por manzana...etc. (con un máximo del 20% del total, en número de Viviendas).
Los viales facilitarán la conexión con el núcleo urbano consolidado en los Sectores colindantes con él, y en el resto se estará a los criterios de ordenación, ubicación de zonas verdes y conexiones que se señalan en los Planos de Ordenación y de las Fichas pormenorizadas de cada Sector.
Se prohíben los viales en fondo de saco, salvo casos excepcionales, suficientemente justificados en función de las características del Sector y que no afecten a un número relevante de viviendas dentro del Sector, y, en todo caso, las calles particulares. Se arbolará al menos el 25% del viario.
Los viales, espacios libres públicos y de equipamientos señalados en cada Sector deberán mantener en términos generales las conexiones de estructura general de él y con el núcleo planteada en el Plan.
Será obligada la previsión de red de riego independiente de la red de abastecimiento.
La altura máxima de cada fachada de un nuevo edificio, no podrá ser superior a tres medios de la distancia a la fachada más próxima. El ancho mínimo de los viarios de coexistencia será de 6 mts.
El 20% del aprovechamiento lucrativo residencial de los Sectores, se destinará a viviendas con algún régimen de protección pública dentro de cada Sector, salvo en los Sectores 11, 12,13 y 14 que será el 30%.

Además de estas condiciones, reflejadas en el Plan General vigente, el Reglamento de Urbanismo, en su *Artículo 103: Criterios para la calificación urbanística*, establece otras determinaciones a tener en cuenta en esta modificación:

- *La edificabilidad se expresa en metros cuadrados edificables, con independencia del uso previsto.*
- *El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.*
- *En las nuevas construcciones, se procurará la correcta orientación para beneficiarse de factores naturales como los efectos de soleamiento y el régimen de vientos.*
- *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.*

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:12 +01:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL
Documento para la Aprobación Definitiva

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.

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

T. I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Este Plan Parcial, se promueve a instancia de los propietarios de los terrenos del sector representados en la Junta de Compensación del sector 10 de La Cistérniga, con domicilio en la Calle Lencería nº1 4ª 47001 de Valladolid.

En la actualidad la Junta de Compensación está constituida por los tres propietarios mayoritarios del Sector que en su conjunto aportan un 95,42% del total de los terrenos del Sector, lo que claramente supone más de un 50% del aprovechamiento lucrativo del Sector:

FAMHERSAN, S.L. que aporta un 52,94% de los terrenos del Sector.
I.I. CANVIVES S.A.U. que aporta un 31,84 % de los terrenos del Sector.
PATRIMONIAL ACTIVOS CASTELLANOS que aporta un 10,64% de los terrenos del Sector.

Para el resto de propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, se plantea el procedimiento de expropiación para la obtención de la totalidad de los terrenos del Sector.

La iniciativa se realiza al amparo de lo establecido en el artículo 8 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que garantiza el derecho de iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses, así como del artículo 149 que faculta que los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden ser elaborados tanto por el Ayuntamiento como por otras Administraciones públicas y por los particulares.

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. Si bien este planeamiento está recogido en el Plan General vigente, el desarrollo de actuaciones aisladas de urbanización en el entorno del suelo urbano cercano al sector, impulsaron a los propietarios del mismo a revisar las características tipológicas del planeamiento aprobado.

Por otra parte, la administración municipal, por medio de los técnicos responsables de la Concejalía de Urbanismo, alertaron de las importantes carencias sobre la trama urbana proyectada y su falta de adecuación a la normativa vigente, después de más de quince años transcurridos desde su aprobación.

T. II. JUSTIFICACION DEL INTERES PÚBLICO

La presente modificación del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, encuentra su justificación en cuanto al interés público se refiere, en la modificación de la tipología predominante de vivienda colectiva, equilibrando su número con el de la vivienda unifamiliar, adecuándose a la ficha original del Sector del PGOU de 2003, consolidando en ese ámbito la tipología de uso más demanda por los ciudadanos y en los objetivos planteados de dar continuidad a la estructura urbana de los sectores colindantes y del resto del suelo urbano, la eliminación de fondos de saco de algunas calles proyectadas en el plan parcial original, que terminan en suelo rústico, sin solución de continuidad, dando continuidad al tráfico peatonal y rodado en todo el ámbito, la conexión eficaz con la continuación del Camino Alto de Laguna, la agrupación de la reserva de equipamientos para una mejor gestión de la misma por parte de la Administración Municipal y la 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.

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:12 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

T. III. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

Se propone la modificación de la Ordenación Detallada del Plan Parcial vigente, junto con la adaptación en su redacción vigente al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. 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 de redactó el Plan Parcial original vigente se basaban en:

- Concretar la zonificación de suelos y sus usos.
- Determinar una red viaria, peatonal y rodada que conexione 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 del resto del suelo urbano. En particular con el Sector nº9, ubicado al Norte, mediante la realización de un vial de coexistencia, discurriendo 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 plan parcial 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.

T.IV. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Cap. 1 – Cumplimiento de los Sistemas Generales y Locales

El plan general no incluye la adscripción de ningún sistema general al Sector 10, si bien, en la ficha del mismo, viene reflejada la ubicación de un Sistema Local de Espacios Libres a lo largo del borde Este, el cual se recoge en el plan parcial vigente, no siendo objeto de modificación.

Cap. 2 – Usos del suelo, densidad de viviendas, variedad tipológica, variedad de uso e integración social

Para la ordenación general se han tenido se han tenido en cuenta las prescripciones establecidas por el plan general, en cuanto a Usos del Suelo, y densidad máxima de viviendas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:12 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

USOS	edificabilidad m2	Nº de viviendas
Vivienda en Hilera y/o Aislada - VA-VH	26.850,00	179
Edificación Abierta - EA	18.692,81	218
Comercio y Servicios - CS	5.060,31	
Total	50.603,12	397

La densidad máxima permitida es de 0,65 m2/m2 ó 51.637 m2 y el número máximo de viviendas 50 viv/Ha, que para una superficie neta del sector de 80.543,96 m2 resultaría un total de 403 viviendas. El plan parcial aprobado fija un máximo de 397 viviendas.

El sector se destina al Uso residencial como predominante, mediante tipologías de edificación unifamiliar en Vivienda en Hilera (53,06% del total de la edificabilidad) y vivienda colectiva en Edificación Abierta (36,94% del total de la edificabilidad). Se aplica un índice de variedad de uso del 10%, destinado al uso terciario de Comercio y Servicios.

El índice de integración social alcanza el 30% de la edificabilidad residencial, esto es 13.662,84 m2, que se destinará a vivienda con protección pública, predominantemente en tipología de vivienda colectiva. En esta superficie se materializará la cesión al Ayuntamiento del 15% del aprovechamiento que excede del correspondiente a los propietarios, en virtud de los artículos 44 y 48 de RUCYL.

T. V. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Cap. 1 – Modificaciones sobre la ordenación detallada

La modificación del sector tiene como aspecto fundamental la adaptación a la ordenación detallada reflejada en la ficha del PGOU de 2003.

Se proyecta la creación de varias manzanas de tipología unifamiliar en los bordes Este y Sur del Sector formando una "L" mientras se reservan dos grandes manzanas en la parte central del ámbito donde se ubican las viviendas de tipología colectiva, las reservas de equipamientos y la zona comercial. En las parcelas de vivienda colectiva, se contempla el uso comercial en la planta baja de las edificaciones, hasta completar la edificabilidad materializable. Se mantiene como tipología unifamiliar la vivienda existente.

Se planea la conexión con el resto del suelo urbano dando conexión con los viales existentes, al Norte y Este del ámbito, y manteniendo el trazado y la continuidad del Camino Alto de Laguna, que discurre a través del mismo de Norte a Sur.

Se eliminan los posibles fondos de saco de las calles que acometen hacia el suelo rústico, mediante la previsión de nuevos viales de borde que permiten la circulación continuada peatonal y de tráfico rodado.

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 y/o Aislada - VA-VH	29.623,12	26.850,00
Edificación Abierta - EA	8.771,34	18.692,81
Comercio y Servicios - CS	2.154,90	5.060,31
Subtotal	40.549,36	50.603,12
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**	**50.603,12**

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:12 +01:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

Cap. 2 - Determinaciones de ordenación detallada

Reserva para el Sistema Local de Espacios Libres

En base al PGOU y el Reglamento de Urbanismo la dotación mínima son 20 m2 por cada metro construible. En nuestro caso 50.603,12 x 20/100 = 10.120,62 m2.

Se proyecta Espacios Libres públicos en dos zonas, una en el borde Oeste del Sector y otras dos en las manzanas del espacio central que cumplen con los parámetros de >500 m2 e inscripción de un círculo de 20 m. Con una superficie total de 10.241,32 m2.

En todo caso se garantiza su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, que se fija en un mínimo del 80 %.

Se distribuyen en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales y en su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función.

Reserva para el Sistema Local de Equipamientos

En base al PGOU y el Reglamento de Urbanismo la dotación mínima son 15 m2 por cada metro construible. En nuestro caso 50.603,12 x 15/100 = 7.590,47 m2.

Se proyecta una única zona destinada a Equipamiento público en una de las manzanas centrales del Sector. Con una superficie total de 7.679,50 m2.

Cesión Ayuntamiento 15% exceso del aprovechamiento de los propietarios

En base al artículo 48 del Reglamento de Urbanismo.

En nuestro caso 45.790,25 U.A. x 15/100 = 6.868,54 U.A.
6.868,54 U.A. / 0,827 = 8.305,37 m2 de edificabilidad en Vivienda Plurifamiliar Protegida.

Se proyecta una única zona destinada a Vivienda Protegida en Edificación Abierta en una manzana al N-E. La parcela municipal se ubicará en la franja centro-oriental de la misma.

Reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos

El RUCyL en su art. 104, establece una dotación de plazas de aparcamiento como reservas para el sistema local de vías públicas y servicios urbanos, que de forma general deberá ser de dos plazas por cada 100 m2 construibles, al menos la mitad de uso público. En este caso 50.603,12 / 100 x 2 = 1.012 plazas de aparcamiento, de las cuales al menos 506 han de ser públicas. Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie.

Se proyectan 512 plazas de aparcamiento públicas en los diferentes viales de la modificación del plan parcial Se proyecta la modificación de los viales existentes en el plan Parcial vigente, ajustándose a la ficha original del sector, dando continuidad al viario existente en el suelo urbano colindante:

- La conexión de la Avenida Margarita Salas, al Norte, hasta el Camino Hondo, al Este, mediante una configuración en "L", con viales en doble sentido, con calzada diferenciada para el tráfico rodado, bandas de aparcamiento y aceras para tráfico peatonal.
- La continuidad a través del sector, de Norte a Sur, del Camino Alto de Laguna, actualmente asfaltado, que conecta el municipio con un polígono industrial cercano, del término de Valladolid. De las mismas características que el anterior.
- Viales secundarios, de similares características, a los anteriores, con una o dos bandas de aparcamientos en el interior del sector.
- Viales de borde, con el suelo rústico colindante, que permiten dar continuidad al tráfico peatonal y rodado, sin producir fondos de saco. Estos viales, de coexistencia entre el tráfico peatonal y rodado, se configuran con una única plataforma, sin diferenciar aceras y calzada.

Las vías de los primeros casos, de calzada diferenciada, tendrán limitada la velocidad del tráfico rodado a 30 Km/h. En los viales de coexistencia, de plataforma única, se limitará la velocidad a 20 Km/h. Puesto que el tráfico rodado, se limitará a la conexión del sector con el centro urbano, los viales proyectados se consideran suficientemente dimensionados para el uso previsto.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:12 +01:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

En cumplimiento de los Artículos 36 bis de la LUCyL y 104 del RUCyL, se redacta el siguiente informe de movilidad, que analiza los movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector:

TRÁFICO RODADO

Las conexiones del sector con el resto de la trama urbana se producen a través de varias calles, al norte con la calle Margarita Salas, la calle Luis Cernuda y la calle Laguna, al este, a través del Camino Hondo y al Sur por el Camino Alto de Laguna, todas ellas de doble sentido y convenientemente pavimentadas, aptas para el tráfico rodado.

La capacidad de absorber vehículos es más que suficiente, puesto que todas ellas confluyen hacia el resto del casco urbano y al exterior del municipio por diferentes puntos y se dispersan fácilmente.

La densidad máxima del sector de 397 viviendas, produce una población máxima a establecerse de 1.091 habitantes, si se considera una media de 3 habitantes por vivienda. Ratio de vehículos por vivienda: 1,5 veh/viv por lo que el n° de vehículos en el Sector se considera: 1,5 x 794 = 596 vehículos.

Sobre el Camino Alto de Laguna se tiene en cuenta el flujo de tráfico provocado por la actividad del Polígono del Carrascal.

En todo caso el uso residencial se considera como generador de todo el tráfico ya que los equipamientos del sector se sitúan de forma diferenciada en cuanto al horario de uso. A efectos del conjunto de intensidades de tráfico, se considera que el cien por cien del mismo se genera para un periodo diario de doce horas.

Los niveles de servicio se definen por los dos índices habituales: velocidad y capacidad: índice de Servicio-ihp/capacidad

En todos los viales, el índice i/c no pasa de 0,5, la velocidad no sufre grandes alteraciones y la probabilidad de que se sobrecargue una intersección, obligando a algunos vehículos a esperar más de un ciclo, es prácticamente nula.

MOVILIDAD PEATONAL

El sector se desarrolla en diez manzanas, ocho de ellas para un uso residencial de vivienda unifamiliar y otras dos de mayor tamaño de usos mixto, con vivienda plurifamiliar y equipamientos, los viales interiores están conectados con zonas de acerado o viales de coexistencia; así pues, la movilidad interior se realizará del modo peatonal.

Por su distancia al resto del casco urbano, y debido a la dimensión del mismo, las conexiones en la movilidad peatonal, pueden y deben hacerse de forma peatonal, por un principio de sostenibilidad, tanto económica como medio ambiental.

Dentro de estos criterios de sostenibilidad y calidad ambiental, se considera que el peatón debe tener privilegios en sus movimientos dentro del área urbanizada, con prioridad respecto a los vehículos motorizados, consiguiendo con ello que las personas puedan desplazarse con seguridad por las calles residenciales.

Se proyecta, en la periferia el viario para el uso prioritario de los peatones y las arterias principales para vehículos motorizados, limitando su velocidad a 30 km/h, velocidad compatible con la seguridad de los peatones.

MOVILIDAD DEL TRANSPORTE PÚBLICO Y COLECTIVO

Un aspecto clave para el buen funcionamiento del Sector y para conseguir unas mínimas condiciones de sostenibilidad, que el transporte público pueda implantarse de forma que funcione eficazmente.

La parada más próxima del autobús urbano que recorre el municipio y lo comunica con la ciudad de Valladolid se encuentra a 500 m de distancia, lo que significa entre 5 y 10 minutos caminando. Teniendo en cuenta que la frecuencia de los viajes es de 1 hora, y en pro de los criterios de sostenibilidad y calidad ambiental, anteriormente mencionados, no se propone la ubicación de una nueva parada en las inmediaciones del sector.

<u>Dotaciones Urbanas. Red de Saneamiento</u>

Se proyecta una red de saneamiento de aguas residuales y pluviales, mediante colectores enterrados,

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:12 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

acometidas en las diferentes parcelas e imbornales en las vías públicas.

Dicha red se conectará a la red general municipal en un colector de gran capacidad que discurre por el Camino Hondo.

Dotaciones Urbanas. Red de Abastecimiento de Agua

La nueva red de abastecimiento se conecta en varios puntos a la red general del municipio y se proyecta mediante diferentes anillos, lo que facilita el mantenimiento y la gestión de la misma, por los técnicos municipales. Se proyecta una red de hidrantes de incendios, con una distancia inferior a 100m. entre los mismos.

Se dotará al sector de una red de riego, independiente de la de agua potable, para el suministro de los espacios libres públicos y de las diferentes parcelas privadas, por medio de acometidas individualizadas.

Dotaciones Urbanas. Red Eléctrica

La red de suministro eléctrico del sector se realizará en baja tensión, a través de conducciones enterradas, a partir de transformadores, que estarán servidos por una línea de alta tensión, que discurre en la actualidad, enterrada, por el Camino Alto de Laguna.

Se proyectan dos unidades de suelo destinado a Servicios Urbanos, para la ubicación de Transformadores de Energía Eléctrica

Dotaciones Urbanas. Red de Alumbrado público

Tanto los puntos de luz como la correspondiente red de alimentación se instalarán sobre aceras y espacios libres de uso público, cumpliéndose con las condiciones básicas de accesibilidad y conforme al Reglamento de Eficiencia Energética para Alumbrado Exterior.

Las serán luminarias eficientes energéticamente, de tecnología LED.

La nueva red se conectará a la de suministro de energía eléctrica, por medio de cuados de mando ubicados en la vía pública.

Dotaciones Urbanas. Red de Telecomunicaciones

Se dispone una preinstalación de telecomunicaciones, por medio de conducciones enterradas y registros, de manera que los distintos operadores dispongan de la infraestructura necesaria para instalar sus propias redes y dar el servicio correspondiente a los diferentes usuarios.

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:12 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

T.VI. CUADROS SÍNTESIS

PGOU 2003. FICHA SECTOR 10

Superficie 79.441m2	
Aprovechamiento medio máximo – Edificabilidad: 0,65 m2/m2:	51.637 m2
Densidad máxima: 50 viviendas/Ha:	397 viviendas

Plan Parcial aprobado PGOU 2008

Superficie 79.441m2	
Edificabilidad: 0,65 m2/m2:	51.636,65 m2
Densidad máxima: 50 viviendas/Ha:	397 viviendas

MODIFICACION PLAN PARCIAL

Superficie 80.543,96 m2	
Superficie susceptible de aprovechamiento 77.850,95 m2 (sin computo de caminos públicos)	
Edificabilidad: 0,65 m2/m2:	50.603,12 m2
Densidad máxima: 50 viviendas/Ha:	403 viviendas

DETERMINACIONES RESERVAS DOTACIONES URBANÍSTICAS. RUCyL

Reserva Espacios libres públicos: 20 m2/100 m2 construibles	10.120,62 m2
Reserva Equipamientos públicos: 15/100 m2 construibles	7.590,47 m2
Reserva Aparcamientos: 1 plaza pública/100 m2 construibles	506 plazas aparcamiento públicas

OTRAS DETERMINACIONES. RUCyL

Índice de variedad de uso: mínimo 10% s/ edificabilidad	5.060,31 m2
Índice variedad tipológica: mínimo 20% s/ tipología predominante	10.120,62 m2
Índice de integración social: mínimo 30% uso predominante	15.180,94 m2
Cesión Ayuntamiento 15% exceso aprovechamiento propietarios	8.305,37 m2

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL

Superficie 80.543,96 m2*	
Superficie susceptible de aprovechamiento 77.850,95 m2 (sin computo de caminos públicos)	
Edificabilidad: 0,65 m2/m2:	50.603,12 m2
Densidad: 49,29 viviendas/Ha:	397 viviendas
Reserva Espacios libres públicos: 20 m2/100 m2 construibles (≥10.120,62 m2)	10.241,32 m2
Reserva Equipamientos públicos: 15/100 m2 construibles (≥7.590,47 m2)	7.679,50 m2
Reserva Aparcamientos: 1 plaza pública/100 m2 construibles (≥506)	512 plazas de aparcamiento públicas
Índice de variedad de uso: mínimo 10% s/ edificabilidad	5.060,31 m2
Índice variedad tipológica:	26.850,00 m2 (53,06%) Unifamiliar / 18.692,81 m2 (36,94%) Plurifamiliar
Índice de integración social: mínimo 30% uso predominante	13.662,84 m2

(*) Superficie resultante de reciente medición

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:13 +01:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

Áreas	USO	SUPERFICIE m2	Porcentaje %	EDIFICABILIDAD residencial m2	EDIFICABILIDAD comercial m2	Nº VIVIENDAS
1	VA-VH	3.850,16	4,78%	3.600,00		24
2	VA-VH	3.809,68	4,73%	3.600,00		24
3	VA-VH	2.194,00	2,72%	2.100,00		14
4	VA-VH	4.195,31	5,21%	3.900,00		26
5	VA-VH	3.083,74	3,83%	2.850,00		19
6	VA-VH	3.141,92	3,90%	3.000,00		20
7	VA-VH	3.053,49	3,79%	3.000,00		20
8	VA-VH	3.647,30	4,53%	3.450,00		23
9	VA-VH	2.647,52	3,29%	1.350,00		9
10	EA (VP)	5.721,73	7,10%	13.662,84	425,00	160
11	EA	3.049,61	3,79%	5.029,96	1.225,00	59
12	CS	2.154,90	2,68%		3.410,31	
13	EQ	7.679,50	9,53%			
14	EL	1.618,38	2,01%			
15	EL	1.176,43	1,46%			
16	EL	7.446,51	9,25%			
17	SU	47,93	0,06%			
	VIALES	22.025,85	27,35%			
Total		80.543,96	100,00%	45.542,80	5.060,31	397

Viales	A	B	C	D	E	F	G	H	I	Total
Aparcamientos	212	136	95	46	23					512
Superficie m2	2127,57	1370,83	968,07	463,77	237,54					5167,78
Adaptados	8	5	2		2					17

TOTAL 512 PLAZAS CON 5167,18 m2 (SUPERIOR A 10 m2/APARCAMIENTO)

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:13 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

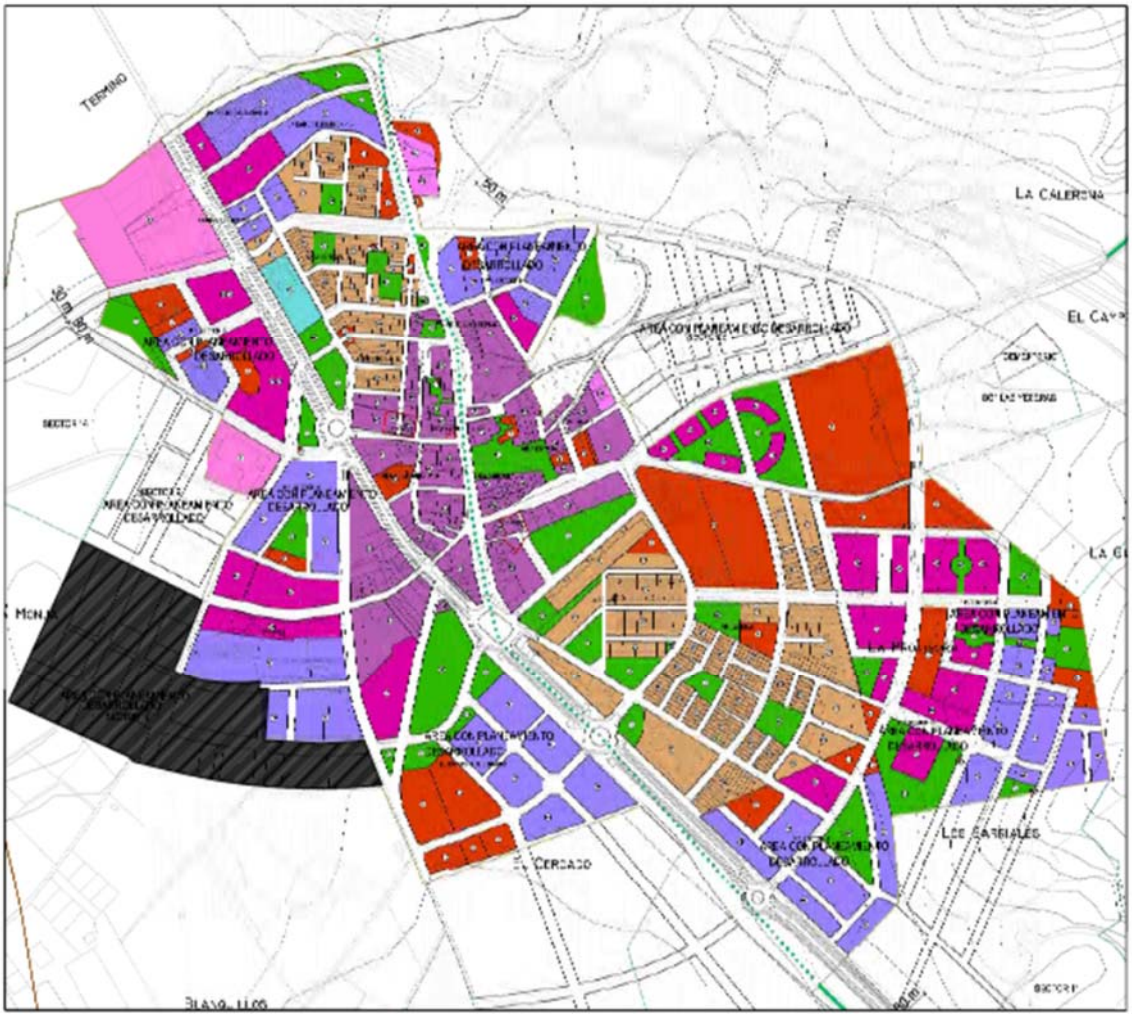
ANEXO 1. RESUMEN EJECUTIVO

El artículo 25.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, sobre publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística, señala lo siguiente:

"En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:
a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

En cumplimiento de este artículo y del artículo 142 del RUCYL se elabora el presente documento, que expresa en los siguientes apartados los preceptos señalados.

ÁMBITO EN EL QUE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE



En el plano de Situación y Delimitación, se refleja que el ámbito afectado por la modificación del Plan Parcial es la totalidad del sector.

ALCANCE DE DICHA ALTERACIÓN

La Modificación del presente Plan Parcial afecta a los siguientes aspectos de proyecto original:

- Modifica 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.

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:13 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

- Da continuidad a la estructura urbana de los sectores colindantes y del resto del suelo urbano. En particular con el Sector nº9, ubicado al Norte, mediante la realización de un vial de coexistencia, discurriendo por el borde del espacio libre y dando continuidad al ya existente en el mencionado sector.

- Elimina los fondos de saco de algunas calles proyectadas en el plan parcial 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.

- Realiza la conexión eficaz con la continuación del Camino Alto de Laguna, ligeramente desviada en el plan parcial original.

- Agrupa de la reserva de equipamientos para una mejor gestión de la misma por parte de la Administración Municipal.

- Adecua 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.

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:13 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL
Documento para la Aprobación Definitiva

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.

DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA

T.I. DISPOSICIONES GENERALES

La presente modificación del plan parcial no varía la normativa urbanística aplicable en el sector, la cual deriva del P.G.O.U. del municipio, si bien, se adapta al documento de modificación y adaptación al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado definitivamente en marzo de 2009.

En caso de discrepancia, o contradicción, entre un documento y otro, prevalecerá el más pormenorizado o el de escala más precisa.

Cuando se observen discrepancias o se planteen dudas interpretativas entre diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico, prevalecerá el siguiente orden de interpretación:

1.- Plan Parcial, y dentro del mismo:
Memoria vinculante, normativa, planos de ordenación y estudio económico.
2.- PGOU vigente.
3.- Versiones anteriores del PGOU en orden de fecha de aprobación.

Art. 1. Vigencia y aplicación del Plan General de Ordenación Urbana

Dentro del P.G.O.U. de La Cistérniga se recoge la aplicación de las disposiciones generales:
TTITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES Y COMUNES
CAPITULO 1: CLASIFICACION DEL SUELO.

Estas disposiciones son de aplicación en el presente plan parcial

T.II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

Capítulo 1. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS

Art. 2. Relación de Usos Básicos:

Usos básicos: constituyen el nivel más desagregado de actividades contemplado en este Plan General.
Se establecen los siguientes usos básicos:
1.- Residencial.
2.- Comercial.
3.- Espacio Libre Público.
4.- Espacio Libre Privado.
5.- Equipamiento.
6.- Viario.

Art. 3. Uso Residencial.

Corresponden a este uso los edificios o parte de ellos destinados a viviendas, residencia o alojamiento temporal.
Se puede dar en tres niveles:
1.- Unifamiliar: aquel construido sobre parcela independiente y exclusiva, con accesos independientes desde vía pública para cada vivienda. Una única vivienda por cada parcela mínima permitida. Puede ser libre o

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:13 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

sujeta a cualquier régimen de protección pública.
2.- Colectiva: aquel con accesos y elementos comunes para más de una vivienda, en las condiciones permitidas por el presente PGOU. Puede ser libre o sujeta a cualquier régimen de protección pública.
3.- Dependiente: aquel construido sobre parcela compartida con otro uso, no de vivienda, teniendo como fin exclusivo albergar al personal adscrito a la guarda y conservación de las instalaciones no residenciales, pudiendo tener accesos y elementos comunes o independientes.

Art. 4. Uso Comercial.

Corresponden a este uso los edificios y locales de servicio al público destinados a la compra y venta al por menor, permuta de mercancías, etc. así como los establecimientos de oficinas, espectáculos, hoteleros y los de entretenimiento y ocio. En todo el Suelo Urbano, se prohíben, con carácter general, las discotecas, y las gasolineras.

Art. 5. Uso de Espacio Libre Público.

Corresponden a este uso el sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinadas a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso, aún, cuando no estén recepcionados por el Ayuntamiento, y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas. Son zonas verdes, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales, dentro de los espacios libres públicos.

Art. 6. Uso Espacio Libre Privado.

Corresponden a este uso aquellos espacios sin edificación, de uso privado, en el interior de las parcelas, dedicados al recreo, expansión y ventilación de la edificación. Se permite un 10% de ocupación según regulación del PGOU. En condiciones especiales de ubicación podrán ser considerados como espacios libres privados de uso público (soportales…etc.).

Art. 7. Uso Equipamiento.

Corresponden a este uso el sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad, espacios públicos ligados a los servicios urbanos y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización sólo las de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas. En ningún caso se considerará como uso equipamiento, de computo de estándares y reservas obligatorias, las parcelas con usos de infraestructuras en el planeamiento de desarrollo privado (Centros de transformación, depuradoras, plantas de tratamiento de aguas...etc.).

Art. 8. Viario.

Corresponden a este uso, el sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso, aún, cuando no estén recepcionados por el Ayuntamiento, y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Art. 9. Usos Pormenorizados.

Se consideran usos pormenorizados, las agrupaciones de usos básicos definidos por el PGOU vigente y se aplican sobre el SUELO URBANO CONSOLIDADO.
Los usos existentes se considerarán usos permitidos, salvo la regulación y normativa de los Molestos, Nocivos, Insalubres y Peligrosos, y de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León y de otras sectoriales aplicables.
Los usos Pormenorizados mantienen en el presente Plan Parcial una correlación directa con las Áreas de Ordenanza en Suelo Urbano Consolidado, y son los descritos en los siguientes artículos.

Art. 10. Edificación en manzana o bloque, Abierta.

. Uso pormenorizado formado por el uso básico Residencial, permitiéndose en el nivel 2, en al menos el 70%,

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGONA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:13 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

definido para ese uso básico.
. Son usos compatibles: el Residencial en el nivel 3, el Uso Comercial, en un porcentaje máximo del 30% (restringido a planta baja - sótano y semisótano-), el Espacio Libre Público y Privado y el Equipamiento. El viario, para ajustes de alineación.
. Son usos prohibidos, todos los demás.

Art. 11. Vivienda en Hilera.

. Uso pormenorizado formado por el uso básico Residencial en al menos el 50%, permitiéndose únicamente en el nivel 1.
. Son usos compatibles: el uso Comercial, en un porcentaje máximo del 50% (restringido a planta baja - sótano y semisótano-), el Espacio Libre Público y Privado, y el Equipamiento, siempre que no generen perjuicio a los usos de alojamiento residencial. El viario, para ajustes de alineación.
. Son usos prohibidos, todos los demás.

Art. 12. Vivienda Aislada-Pareada.

. Uso pormenorizado formado por el uso básico Residencial en al menos el 75%, permitiéndose únicamente en el nivel 1.
. Son usos compatibles: el uso Comercial, en un porcentaje máximo del 25%, restringido a Planta Baja y no como uso exclusivo de parcela, sino compartido con el resto de los permitidos; el Espacio Libre Público y Privado, y el Equipamiento. El viario, para ajustes de alineación.
. Son usos prohibidos, todos los demás.

Art. 13. Comercio y Servicios.

. Uso pormenorizado formado por el uso básico Comercial, en un porcentaje mínimo del 70%. Se permite el Residencial, únicamente en el nivel 3.
. Son usos compatibles: el Espacio Libre Público y Privado, y el Equipamiento. El viario, para ajustes de alineación.
. Son usos prohibidos, todos los demás.
. Queda prohibida la implantación de grandes establecimientos comerciales, así como los diferentes tipos de estos, tal como se establecen y regulan en el Decreto Legislativo 2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León.

Art. 14. Espacios Libres Privados.

. Uso pormenorizado formado por el uso básico Espacio Libre Privado, como permitido.
. Son usos compatibles: el Espacio Libre Público y el viario, para ajustes de alineación.
. Son usos prohibidos, todos los demás.

Art. 15. Espacios Libres Públicos.

. Uso pormenorizado formado por el uso básico Espacio Libre Público, como permitido.
. Son usos compatibles: en condiciones excepcionales, que establece el presente PGOU, con el uso Viario.
. Son usos prohibidos, todos los demás.

Art. 16. Equipamientos.

. Uso pormenorizado formado en al menos el 80% por el uso básico Equipamiento, como permitido.
. Son usos compatibles: el uso de Residencial en su nivel 3, en un porcentaje máximo del 20%, el de Espacio Libre Público y el de Viario ligado al mismo.
. Son usos prohibidos, todos los demás.

Art. 17. Viario.

. Uso pormenorizado formado por el uso básico Viario como permitido.
. Son usos compatibles: los servicios urbanos definidos de acuerdo a lo señalado en la disposición adicional única del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
. Son usos prohibidos, todos los demás.

Art. 19. Usos Predominantes.

Se consideran usos predominantes los usos característicos de los ámbitos delimitados en el SUELO URBANIZABLE

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGONA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:14 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

del presente PGOU, que se establecen por el mismo, como mayoritarios, respecto del aprovechamiento lucrativo total de dichos ámbitos, denominados Sectores y Áreas.
Los usos predominantes definidos en el presente PGOU, son obligatorios como tales "mayoritarios" en cada uno de los Sectores y Áreas sobre los que se señalan.
En estas clases de suelo, los usos predominantes definidos son los siguientes:

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR -
. Uso predominante definido por el uso básico residencial en el nivel 1, como permitido, que lleva aparejado como usos compatibles los siguientes usos básicos: el residencial, en su nivel 3 (únicamente dentro del uso Equipamiento), el Espacio Libre Público y Privado, el Equipamiento y el Viario, y como usos prohibidos, todos los demás.

- RESIDENCIAL COLECTIVO -
. Uso predominante definido por el uso básico residencial en su nivel 2, como permitido, que lleva aparejado como usos compatibles los siguientes usos básicos: el residencial en sus niveles 1 y 3 (el 3, únicamente dentro del uso Equipamiento), el Comercial (restringido a planta baja en el uso básico residencial en su nivel 2), el Espacio Libre Público y Privado, el Equipamiento y el Viario, y como usos prohibidos, todos los demás.

- COMERCIAL Y DE SERVICIOS -
. Uso predominante definido por el uso básico Comercial (cumpliendo la Ley de Comercio de Castilla y León), en un porcentaje máximo del 60% del aprovechamiento total del Sector, como permitido, que lleva aparejado como usos compatibles los siguientes usos básicos: el Industrial-Talleres y Almacenes, en un porcentaje mínimo del 30% y máximo del 40% del aprovechamiento total del Sector, el residencial en su nivel 3, el Espacio Libre Público y Privado, el Equipamiento y el Viario, y como usos prohibidos, todos los demás.

Capítulo 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Las condiciones de volumen, superficie edificada y cómputo de la edificabilidad se establecen en el Artículo 26 del presente PGOU.

Art. 20. Definición.

El Suelo Urbano está constituido por el ámbito territorial que se define en los Planos de Ordenación del presente Plan Parcial

Art. 21. Tipos de Ordenanzas.

a) Según el Plano de Ordenación y en función de las áreas homogéneas que en el mismo se señalan, se asigna un tipo de Ordenanza para cada área definida.
b) Las áreas definidas son las siguientes:
1.- Edificación en Manzana o Bloque, Abierto. **–EA-**
2.- Vivienda en Hilera. **-VH-**
3.- Vivienda Aislada/Pareada. **-VA-**
4.- Espacios libres Públicos. **-EL-**
5.- Espacios libres Privados. **- -**
6.- Equipamientos. **-E-**
7.- Viario. **(En blanco)**
8.- Comercio y Servicios. **-CS-**

c) El ámbito de cada una de estas áreas es el definido en los Planos de Ordenación. Asimismo, la edificación se ajustará a las alineaciones fijadas en dicho plano, y cumplirán, en todo caso, su normativa específica y la normativa de procedimiento que fija este Plan General.

d) Las Ordenanzas son aplicables al ámbito del sector, en función de lo tramado y delimitado en los Planos de Ordenación del presente Plan Parcial, con las condiciones específicas grafiadas en dichos Planos y en las Fichas pormenorizadas.

Art. 22. Ordenanza de Edificación en manzana o bloque Abierta. -EA-

Se grafía en los planos con las letras **EA.**
Corresponden estas áreas a zonas de crecimiento, existentes o previstas, a desarrollar con tipologías de edificación exenta, configurando conjuntos urbanísticos a base de bloques aislados y/o agrupados.
Condiciones de uso:

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGONA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:14 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

Se permiten los siguientes usos pormenorizados:
Edificación en Manzana o Bloque, Abiertos.
Condiciones de Edificación:
1. Se establecen las siguientes condiciones:
- Índice de edificabilidad: Según indicación en plano
- Altura máxima en nº plantas 4.
- Altura máxima línea de cornisa 12,50 m. (*)
- Altura máxima de edificación 16,50 m.
- Fondo máximo edificable 30 m.
- Retranqueo mínimo a alineación exterior 0 m.
- Retranqueo mínimo a linderos laterales 1/3 h. (altura cornisa)
- Retranqueo mínimo a fondo de parcela 1/3 h. (altura cornisa)
- Retranqueo entre edificios en una misma parcela 1/3 h. (altura cornisa)
- Pendiente máxima de cubierta 30º
- Ocupación máxima de parcela o solar No se fija
- Tipologías edificatorias permitidas Exenta

En caso de alturas inferiores a la máxima, será de aplicación el régimen de alturas establecido para la Ordenanza de Manzana Cerrada (MC) del PGOU.
2. Se establecen además las siguientes condiciones:
a) Parcela mínima: 450 m2 con un frente mínimo de 30 m. a vía pública o espacio libre público.
b) Se autorizan los áticos o los usos bajo cubierta que, en todo caso, quedan restringidos a un solo nivel sobre el nº máximo de plantas autorizado y retranqueados 3 m. de todas las fachadas.
c) Se autorizan soluciones de cubierta plana.
d La edificación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela o solar.
e) Condiciones de composición y estética. La composición será libre, procurando emplear materiales que por su forma y color no desentonen de los existentes en la zona.
f) Se prohíben las soluciones de cubierta a base de fibrocemento como material visto.
g) Queda expresamente prohibido en fachadas el uso de chapados de baldosín, gres o similares salvo como elementos ornamentales no dominantes.
h) Se permiten cuerpos volados, cuya disposición en planta podrá ser libre, siempre que la distancia a linderos medida en proyección horizontal cumpla las condiciones de retranqueo establecidas, y sin que en ningún caso la proyección de los mismos pueda invadir la vía pública.
i) Las condiciones de retranqueo podrán modificarse siempre que se trate de conjuntos urbanísticos homogéneos, resultado de una ordenación conjunta, cuyo desarrollo este previsto en fases sucesivas, y no se ocasione con ello daños y perjuicios a terceros. A *estos efectos*, será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle que incluya la ordenación total del conjunto.
j) Obligatorio una plaza de aparcamiento por cada vivienda, apartamento y estudio y por cada 100 m2. construidos, o fracción, de otros usos.
k) Cerramientos: El cerramiento de los límites de las parcelas, será como máximo de 1 m. de cierre de fábrica, pudiendo llegar hasta 2,50 total con cierres vegetales o de otras características que no impidan la visión, en los frentes a espacio público. En los linderos con otras parcelas el cerramiento tendrá un máximo de 2,50 m., pudiendo ser enteramente ciego.
l) Se podrán hacer soportales, estos podrán ser clasificados como espacios privados o privados de uso público, en este último caso estará prohibido su cerramiento posterior y en todo caso el mantenimiento del mismo correrá a cargo de la comunidad y será obligatorio el alumbrado de los mismos. De realizar soportales estos se realizarán de forma homogénea con los espacios y/o edificaciones colindantes.

(*) Esta altura no supera en ningún caso los tres medios de la distancia a la fachada más próxima.

Art. 23. Ordenanza de Vivienda en Hilera. –VH-

Se grafía en los planos con las letras **VH**.
Corresponden estas áreas a zonas de desarrollo en vivienda unifamiliar en media densidad en tipología adosada.
Condiciones de uso:
Se permiten los siguientes usos pormenorizados:
Vivienda en Hilera.
Condiciones de Edificación:
1. Las viviendas se construirán sobre parcela independiente y exclusiva y con accesos independientes, para cada vivienda. Una única vivienda por cada parcela mínima permitida.
2. Se establecen las siguientes condiciones de edificación:
- Índice de edificabilidad: Según indicación en plano
- Altura máxima (nº plantas) 2
- Altura máxima (cornisa) 7 m. (*)

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:14 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

- Altura máxima edificación 10 m.
- Fondo máximo edificable No se fija
- Ocupación máxima de parcela 80 %
- Retranqueo mínimo a alineación exterior 0 m.
- Retranqueo máximo a alineación exterior 10 m.
- Retranqueo mínimo a fondo de parcela. 5 m.
- Retranqueo mínimo a linderos 0 m. salvo en finales de hilera
- Pendiente máxima de cubierta 30º
-Tipologías edificatorias permitidas Adosada y en hilera.

3. Se establecen las siguientes condiciones especiales:

a) Parcela mínima: 150 m2. Podrá albergar una sola vivienda unifamiliar.
b) Frente mínimo de parcela a vía pública: 6 m.
c) Se autorizan soluciones de cubierta plana.
d) Se autorizan los usos bajo cubierta.
e) En las soluciones de cubierta plana, y sobre la altura máxima de cornisa establecida se permitirá la disposición de elementos de protección (petos y barandillas), de diseño libre cuya altura no superará 1,50 m. medidos desde la cara inferior del último forjado horizontal.
f) En las soluciones de cubierta plana, sobre la última planta permitida solo podrá disponerse castilletes de remate para protección de los elementos de acceso a cubierta.
g) Los elementos de acceso a terrazas, en las soluciones con cubierta plana, no computará a efectos del cálculo de superficie edificada (no consumen edificabilidad).
h) La composición será libre, procurándose el empleo de materiales que por sus características y color no desentonen con los tradicionales en la zona.
i) Se prohíben las soluciones de cubierta a base de fibrocemento visto.
j) Obligatorio una plaza de aparcamiento por cada vivienda, apartamento y estudio y por cada 100 m2. construidos, o fracción, de otros usos.
Se prohíbe la ejecución de viviendas o grupos de viviendas, así como las segregaciones de parcelas que supongan la eliminación de más del 50% de las plazas públicas de aparcamiento en su frente a la vía pública; así mismo, se deberá prever a mayores, en el interior de las parcelas, con carácter privativo, el mismo número de plazas de aparcamiento que las públicas que se eliminan.
k) Cerramientos: El cerramiento de los límites de las parcelas, será como máximo de 1 m. de cierre de fábrica, pudiendo llegar hasta 2,50 total con cierres vegetales o de otras características que no impidan la visión, en los frentes a espacio público. En los linderos con otras parcelas el cerramiento tendrá un máximo de 2,50 m., pudiendo ser enteramente ciego.
l) Cuando se realice la segregación de parcelas en las áreas definidas en el Plan Parcial, el número mínimo de parcelas segregadas para la aplicación de la presente ordenanza de Vivienda en Hilera (VH), será de cuatro (4 parcelas).

(*) Esta altura no supera en ningún caso los tres medios de la distancia a la fachada más próxima.

Art. 24. Ordenanza de Vivienda Aislada-Pareada. –VA-

Se grafía en los planos con las letras **VA**.
Corresponde estas áreas a zonas residenciales de vivienda unifamiliar tipo ciudad jardín, en media baja densidad.

Condiciones de uso:

Se admiten los siguientes usos pormenorizados: Vivienda Aislada/Pareada. *(Se consideran pareadas el grupo de **dos viviendas máximo,** que comparten y se adosan a un lindero lateral común, estando retranqueadas del otro, un mínimo de 3 mts.)*

Condiciones de Edificación:

1.- Las viviendas se construirán sobre parcela independiente y exclusiva y con accesos independientes, para cada vivienda. Una única vivienda por cada parcela mínima permitida.

2. Se establecen las siguientes condiciones de edificabilidad y edificación:

- Índice de edificabilidad: Según indicación en plano
- Altura máxima (nº plantas) 2
- Altura máxima (cornisa) 7,50 m. (*)
- Altura máxima edificación 10 m.
- Fondo máximo edificable No se fija
- Ocupación máxima parcela 50 %
- Retranqueo mínimo a alineación exterior 3 m.
- Retranqueo máximo a alineación exterior No se fija
- Retranqueo mínimo a linderos laterales 3 m.
- Pendiente máxima de cubiertas No se fija
- Tipología edificatoria permitida Exenta

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGONA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:14 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

Retranqueos en Pareadas:
A fachada: mínimo 4 metros.
A fondo de parcela: mínimo 3 metros.
A límites laterales de parcela: tendrán que estar adosados entre sí, y con 3,00 m de retranqueo mínimo al otro lindero.
En el caso de viviendas pareadas, se permite un muro medianero, por lo que, a estas viviendas, se les exime de la obligación de retranqueo en uno de sus linderos. En este caso, el Proyecto de arquitectura para cada dos viviendas será unitario y único, presentándose y ejecutándose a la vez.
3. Se establecen las siguientes condiciones especiales:
a) Parcela mínima: En aisladas: 400 m2.; en pareadas: 300 m2.
b) Frente mínimo de parcela a vía pública: 15 m en aisladas; 12 m. en pareadas.
c) Se autorizan soluciones de cubierta plana.
d) Se autorizan los usos bajo cubierta.
e) En parcelas superiores a 1.000 m2, el espacio bajo cubierta podrá transformarse, total o parcialmente, en una 3ª planta, en aquellas soluciones de diseño particulares que así lo propongan, sin que en ningún caso pueda superarse la altura total del edificio, establecida con carácter general. En estas soluciones, queda terminantemente prohibido disponer pabellones de cubierta potencialmente utilizables para cualquier tipo de uso.
f) Al margen de las limitaciones señaladas, la composición será totalmente libre procurándose el empleo de materiales que entonen con los tradicionales de la zona.
g) Se prohíben expresamente las soluciones de cubierta a base de fibrocemento visto.
h) Las edificaciones que se proyectan sobre las parcelas actuales o resultantes de reparcelación o agrupación, deberán establecer como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda (incluidos apartamentos, estudios…); en áreas de nueva ordenación, en Sectores en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, será obligatorio como mínimo una plaza por cada 100 m2 del uso de vivienda, o fracción, salvo que se haya establecido en el planeamiento de desarrollo, una por vivienda, cumpliendo también la anterior condición. Cuando para permitir el acceso de vehículos a la parcela se eliminen plazas de aparcamiento públicas, se deberá prever a mayores, en el interior de la misma, con carácter privativo, el mismo número de plazas de aparcamiento que las públicas que se eliminan.
I) Vuelos: Libres dentro, pero respetando los retranqueos mínimos.
j) Aleros y cornisas: El vuelo máximo de aleros y cornisas será libre, respetando los retranqueos mínimos.
k) Cerramientos: El cerramiento de los límites de las parcelas, será como máximo de 1 m. de cierre de fábrica, pudiendo llegar hasta 2,50 total con cierres vegetales o de otras características que no impidan la visión, en los frentes a espacio público. En los linderos con otras parcelas el cerramiento tendrá un máximo de 2,50 m., pudiendo ser enteramente ciego.
l) Cuando se realice la segregación de parcelas en las áreas definidas en el Plan Parcial, el número mínimo de parcelas segregadas para la aplicación de la presente ordenanza de Vivienda Aislada-Pareada (VA), será de dos (2 parcelas) para la construcción de viviendas pareadas y de una (1 parcela) para la construcción de viviendas aisladas.

(*) Esta altura no supera en ningún caso los tres medios de la distancia a la fachada más próxima.

Art. 25. Ordenanza de Espacios Libres Públicos. -EL-

Se grafía en los planos con las letras **EL**.
Condiciones de uso:
Se permiten los siguientes usos pormenorizados: a) Espacios Libres Públicos. (Se permite la instalación de kioscos, merenderos o similares, marquesinas y pequeños elementos de equipamiento de mercado al aire libre).
Será de aplicación lo señalado en el art. 94 1-2ª, del RUCyL en lo referente a la compatibilidad de usos de los espacios libres públicos.
Condiciones de la Edificación:
1.- Ocupación máxima de parcela:
Será del 20% máximo. (Exceptuando el uso deportivo permitido).
2.- Altura máxima:
Será de 3,5 metros a cornisa, salvo en elementos de ornamentación de jardines y parques, pérgolas, y deportivos permitidos, etc. (*)
3.- Número máximo de plantas:
Será de una planta.
4.- Edificabilidad:
Máxima 0,2 m2/m2 sobre parcela. (Exceptuando la necesaria para el equipamiento deportivo permitido).
5.- Cerramientos de parcela:
Únicamente se permiten cerramientos vegetales o cerramientos parciales diáfanos, salvo el caso del equipamiento deportivo permitido.

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGONA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:14 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

6.- Condición de ajardinamiento:
Al menos el 80% de la superficie de los Espacios Libres Públicos, serán Zonas Verdes, es decir estarán ocupados por plantaciones vegetales o permeables al agua de lluvia, sin computar las superficies destinadas a zonas de juegos infantiles.
En los linderos con parcelas edificables se debe realizar una franja mínima de 3 m, pavimentada con carácter de acera peatonal para evitar problemas de compactación y humedades, e incluso favorecer la accesibilidad.

(*) Esta altura no supera en ningún caso los tres medios de la distancia a la fachada más próxima.

Art. 26. Ordenanza de Espacios Libres Privados.

No se grafía con sigla, en los planos, correspondiendo a los espacios privados de parcela, o ocupados por la edificación principal.
Condiciones de uso:
Se permiten los siguientes usos pormenorizados: a) Espacios Libres Privados.
Se prohíben todos los demás.
Condiciones de la Edificación:
1.- Ocupación máxima del espacio libre:
Será del 10% máximo, siempre separado de la edificación principal, cumpliendo retranqueos de ordenanza.
2.- Altura máxima:
Será de 3,0 metros a cornisa, salvo en elementos de ornamentación de jardines y parques, pérgolas, y deportivos permitidos, etc. (*)
3.- Número máximo de plantas:
Será de una planta.
4.- Condición de ajardinamiento:
Al menos el 50% de la superficie de los Espacios Libres Privados, serán Zonas Verdes, es decir estarán ocupados por plantaciones vegetales o permeables al agua de lluvia.

(*) Esta altura no supera en ningún caso los tres medios de la distancia a la fachada más próxima.

Art. 27. Ordenanza de los Equipamientos. –E-

Se grafía en los planos con la letra **E**
Ámbito:
Se aplican al suelo sobre el que se asientan o puedan asentarse las edificaciones dotacionales y de equipamientos.
Condiciones de uso:
Equipamiento: Solamente podrán dedicarse a usos dotacionales y de equipamientos, pudiéndose cambiar de uso siempre a otro dotacional a criterio del Ayuntamiento.
Condiciones de Edificación:
Edificabilidad: 1,50 m2/m2. Para los públicos no se fija una edificabilidad concreta, ni condiciones de retranqueos u ocupación, que se ajustará a las características y circunstancias de ubicación, parcela y necesidad.
Alturas: Con carácter general, se establecen cuatro plantas (PB+3) y una altura máxima de fachada de 13,00 m. Para los públicos, la altura podrá ser superior, en casos concretos y justificados, aprobados por la Corporación, esta altura no superará en ningún caso los tres medios de la distancia a la fachada más próxima.
En las zonas deportivas, no rige la condición de altura máxima, que será libre.

Art. 28. Ordenanza de Viario.

Ámbito:
Se aplica sobre el área así grafiada (en blanco) en los Planos de Ordenación.
Condiciones de uso y edificación:
Se permiten los siguientes usos pormenorizados: Viario y Espacios Libres - Zonas Verdes Públicos. (Se permite la instalación de kioscos, marquesinas de autobuses...etc. y pequeños elementos de equipamiento de mercado al aire libre, provisionales). Se prohíben todos los demás.

Art. 29. Ordenanza de Comercio y Servicios. –CS-

Se grafía en los planos con las letras **CS.**
Corresponde con áreas de uso predominantemente terciario, comercial o de oficinas existentes o previstas.
Condiciones de uso:
Se admiten los siguientes usos pormenorizados: a) Comercio y Servicios.

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGONA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:14 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

Condiciones de Edificación:
1. Se establecen las siguientes condiciones de edificabilidad y edificación:
- Índice de edificabilidad: Según indicación en plano
- Altura máxima (nº plantas) 4 (B+3)
- Altura máxima (cornisa) 13,0 m.
  esta altura no superará en ningún caso los tres medios de la distancia a la fachada más próxima.
- Fondo máximo edificable No se fija
- Ocupación máxima parcela o solar 70 %
- Retranqueo mínimo a alineación exterior 7 m.
- Retranqueo máximo a alineación exterior No se fija
- Retranqueo mínimo a fondo de parcela 5 m.
- Retranqueo mínimo a medianera 5 m.
- Altura máxima de la edificación 15 m.
- Pendiente máxima de cubierta 30º
- Tipologías edificatorias permitidas exenta, adosada

Condiciones especiales:
1.- Se prohíben los usos bajo cubierta.
2.- Parcela mínima a efectos de segregaciones 2.000 m2, excepto que la segregación tenga por objeto materializar cesiones de viales, espacios libres o dotacionales al Ayuntamiento, y este así lo acepte.
3.- En Suelo Urbanizable, esta Ordenanza tiene sus propias condiciones.
4.- Se exigirá una plaza de aparcamiento p0r cada 100 m2. computables.
5.- Cerramientos: El cerramiento de los límites de las parcelas, salvo donde haya pared medianera, será como máximo de 1 m. de cierre de fábrica, pudiendo llegar hasta 2,50 total con cierres vegetales o de otras características que no impidan la visión.

Capítulo 3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

ESTUDIO DE MERCADO Y VALORACIÓN DE TIPOLOGÍAS PARA LA DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN

Fuente del Estudio:

Elaboración propia, sobre valores de tasación reales del mercado inmobiliario de diciembre del año 2021.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR.

Mercado comparable:
Está constituido por promociones de viviendas de nueva construcción en la zona, en oferta o vendidas recientemente. Los datos de mercado se han nutrido de varias inmobiliarias que poseen ofertas en La Cistérniga.

Oferta:
El entorno estudiado presenta un alto nivel de consolidación, con varios solares edificables, situados fundamentalmente en los Sectores 3 y 4 del P.G.O.U. de La Cistérniga.
La oferta de vivienda nueva en la zona es media, si bien están saliendo a la venta nuevas promociones, por lo que la oferta se verá incrementada.

Demanda:
El comprador habitual de las viviendas tiene un nivel de renta medio y las utiliza como primera residencia. En las promociones estudiadas el ritmo de ventas es medio-alto, con un 70-80% de unidades vendidas al finalizar la promoción, lo que indica una demanda media.
La ubicación del terreno que se valora, así como su aprovechamiento permite presumir que las viviendas se venderán de forma dilatada, dada la coyuntura económica actual.

Precios:
A continuación, se presenta el precio medio detectado en el sondeo realizado para la valoración.
La tipología estándar de vivienda es de 85-90 m2 útiles, con un trastero en sótano de 5 m2 útiles y con una plaza de garaje, para un vehículo, de 30 m2 construidos,
El precio medio para esa tipología en vivienda libre se traduce en un precio medio de venta por metro cuadrado útil de 1.789,60 €/m2.

Tendencia, ciclo inmobiliario y expectativas:

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:15 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

La evolución del precio medio de vivienda nueva en el municipio de La Cistérniga en los tres últimos años ha oscilado entre el 3% y el 5%, pero en este último año se ha detectado un descenso del 2% según el estudio realizado, lo que, sin embargo, no se traduce aparentemente en una tendencia decreciente, puesto que se ha observado un ligero aumento de la demanda.
En la valoración, y teniendo en cuenta esta circunstancia estimamos un repunte de precios para la obra nueva.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA

Mercado comparable:
Está constituido por promociones y unidades de viviendas de nueva construcción en la zona, en oferta o vendidos recientemente.

Oferta:
El entorno estudiado presenta un alto nivel de consolidación, con varios solares edificables.
La oferta de vivienda nueva con algún tipo de protección a la hora de su venta en la zona es baja.
Demanda:
El comprador habitual de las viviendas tiene un nivel de renta medio y las utiliza como primera residencia.
En las promociones estudiadas el ritmo de ventas es medio, con un 100% de unidades vendidas al finalizar la promoción, aunque el arranque de obra de este tipo de promociones es dilatado lo que indica una demanda media.
La ubicación del terreno que se valoran, así como su aprovechamiento permite presumir que las viviendas se venderán de forma dilatada, dada la coyuntura económica actual.

Precios:
El estándar de vivienda es de 80 m2 útiles con un trastero de 5 m2 útiles y un garaje de 25 m2 útiles, ambos en sótano.
El módulo de vivienda de protección oficial en La Cistérniga de 1.212,80 €/m2. sobre la vivienda y de 727,68 €/m2 sobre los anejos (garaje y trastero). Lo que se traduce en un precio medio de venta por metro cuadrado construido en 1.479,62 €/m2.

Tendencia, ciclo inmobiliario y expectativa:
La evolución del precio medio de vivienda nueva protegida en el municipio de La Cistérniga en los tres últimos años ha oscilado entre el 3% y el 8%, de crecimiento, pero en este último año se ha detectado un ascenso del 0,3% según el estudio realizado, de lo que se deduce una tendencia al estancamiento. Se ha observado un descenso de la demanda.
En esta zona y según la información que disponemos, en otras zonas próximas se ha notado una deceleración en las ventas y un decrecimiento en el incremento de precios acorde con el ciclo inmobiliario actual.

COMERCIO Y SERVICIOS.

Mercado comparable:
Está constituido tanto por locales comerciales destinados a la compra y venta al por menor, permuta de mercancías, etc., situados en los bajos de promociones de viviendas de nueva construcción en la zona, en oferta o vendidas recientemente, como por parcelas de suelo comercial y de servicios destinadas a medianas superficies y edificios de servicio al público destinados a oficinas, espectáculos, hoteleros y entretenimiento y ocio. Los datos de mercado se han nutrido de varias inmobiliarias que poseen ofertas en La Cistérniga.
Tal y como se indica en la documentación del vigente PGOU de La Cistérniga, los usos comerciales y de servicios se ciñen básicamente al comercio diario, con alguna mediana superficie, debido a la cercanía de la ciudad de Valladolid que asume el protagonismo en este sector.

Oferta:
El entorno estudiado presenta por un lado un nivel medio-bajo de consolidación, pues cada vez es menos habitual la presencia de bajos destinados a comercio y servicios en las nuevas promociones, dado el escaso rendimiento económico de los mismos y, por otro lado, prácticamente no existe demanda de parcelas destinadas exclusivamente a estos fines.
La oferta de nuevos locales en la zona es media-baja, pues si bien están saliendo a la venta nuevas promociones, pocas de ellas presentan bajos comerciales, viéndose, no obstante, levemente incrementada la oferta en un futuro cercano. En el caso de parcelas destinadas íntegramente a comercio y servicios, la oferta es realmente escasa, pues las expectativas de desarrollo de este sector, tal y como se ha indicado anteriormente, está muy condicionada por la cercanía de la ciudad de Valladolid y la amplia oferta de que dispone.

Demanda:

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGONA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:15 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

La demanda de este tipo de superficies, está muy claramente diferenciada entre el comprador habitual de los locales comerciales, que tiene un nivel de renta medio y utiliza su implantación como autónomo en el mercado como salida laboral en un entorno cada vez más saturado y los demandantes de parcelas destinadas exclusivamente a este fin, mayoritariamente empresas destinadas a medianas superficies de alimentación y al ocio y servicios sociales. En las promociones estudiadas el ritmo de ventas de los locales comerciales es bajo, existiendo una mayor demanda en alquiler que en venta de los locales comerciales, con un índice despreciable del 5-10% de unidades vendidas al finalizar la promoción, lo que indica una demanda baja, muy dependiente de las condiciones del mercado laboral, mientras que prácticamente no existe demanda de parcelas dedicadas exclusivamente a comercio y servicios en las que se pueda desarrollar la implantación de edificios destinados tanto al comercio como al ocio y los servicios.
La ubicación de los locales y de la parcela que se valoran, en una zona de nueva expansión de la localidad de La Cistérniga, cuyo desarrollo se dilatará en el tiempo a lo largo de al menos los ocho años fijados para la finalización completa de la urbanización, así como la posterior construcción de las viviendas, permite presumir que tanto la venta de los locales y la parcela destinada a este fin como el alquiler de los locales comerciales se dilatará de forma extensa a lo largo del tiempo, dada la coyuntura económica actual.

Precios:
A continuación, se presenta el precio medio detectado en el sondeo realizado para la valoración.
La tipología de los locales comerciales, varía de forma amplia entre los de pequeña superficie, de 25-50 m2 útiles, y los de mayor superficie 80-150 m2 útiles, todos ellos sin trastero ni plaza de garaje, para los que se ha calculado un precio medio de venta de 1.030,00 €/m2.
Para la parcela dedicada exclusivamente a este uso, se ha calculado un valor medio de venta de 1.250,00 m2.

Tendencia, ciclo inmobiliario y expectativas:
La evolución del precio medio de venta tanto de locales comerciales como de pequeños edificios destinados a comercio y servicios, en el municipio de La Cistérniga en los tres últimos años ha oscilado entre el 5% y el 8% de descenso, detectándose en este último año un descenso del 3,5% según el estudio realizado, lo que, se traduce en una tendencia decreciente, observándose un descenso de la demanda.
En la valoración, y teniendo en cuenta esta circunstancia no se estima un repunte de precios para la este tipo de locales y pequeños edificios.

Mercado comparable:
Dadas las características de ubicación, no existe mercado comparable asimilable al tipo de solares comerciales y pequeños edificios resultantes.
El R.D. 1492/2011, sobre valoraciones de suelo, estima que este tipo de supuestos habrá que estimar estadísticas de mercado de este tipo de inmuebles.

CALCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS.

Se estable el cálculo del coeficiente de ponderación a través de la relación entre los precios por metro cuadrado de venta repercutidos a su edificabilidad sobre rasante y relacionados con la cantidad de suelo neto que consumen.

Se han obtenido los coeficientes de ponderación en base al valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado, conforme a lo indicado en el Artículo 22 (Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado) del vigente Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Se han obtenido los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

TIPOLOGIA	VALOR VENTA €/m2 UTIL	VALOR REPERCUSION €/m2 EDIFICABLE	COEF. POND.
VA - VH	1.789 ,60 €	186,28 €	1
EA	1.789 ,60 €	186,28 €	1
EA-PROTEGIDA	1.479,62 €	153,97 €	0,827
COMERCIO Y SERVICIOS (*)	1.178,26 €	96,14 €	0,516

(*) Valores ponderado entre locales en bajos comerciales y parcela de uso exclusivo.

Se calcula la ponderación de usos conforme a lo establecido en el art. 107 del Reglamento de Urbanismo de

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGONA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:15 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

Castilla y León.

El uso predominante en el sector es el de Vivienda unifamiliar (VA-VH), al que se le asigna el coeficiente 1,00, al igual que a la vivienda libre en bloque (EA).

En función de la diferencia de rentabilidad de usos, los coeficientes de ponderación para los Usos previstos en el sector son indicados en la tabla anterior.

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO TOTAL

La aplicación de los coeficientes de ponderación a las distintas edificabilidades máximas previstas para el sector arroja un cálculo de un aprovechamiento máximo de 45.**790,25 unidades de aprovechamiento homogeneizado.**
El cálculo de dicho aprovechamiento se ha obtenido mediante la siguiente formulación:

	Superficie m2	Edificab m2	Porcentaje	Coeficiente Ponderación	Unidades Aprovechamiento
VA-VH	29.623,12	26.850,00	53,06%	1	26.850,00
EA (VP)	5.721,73	13.662,84	27,00%	0,827	11.299,17
EA	3.049,61	5.029,96	9,94%	1	5.029,96
CS	2.154,90	5.060,31	10,00%	0,516	2.611,12
Total	40.549,36	50.603,12	100,00%		45.790,25

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

El aprovechamiento medio resultante de las edificabilidades previstas, debidamente ponderadas conforme a los coeficientes de ponderación establecidos en el apartado anterior es de **0,588 m^2/m^2.**

El aprovechamiento medio del sector se calcula de conformidad con lo dispuesto por el art. 107 del mencionado Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

T.III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Art. 30. Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización, habrán de ajustarse a lo dispuesto en el Art. 243 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y a la Memoria de Prescripciones Técnicas de Urbanización del Ayuntamiento de LA CISTERNIGA, y cumplirán así mismo con las siguientes condiciones:

1.-DEFINICIÓN Y AMBITO.
Se entiende por normas de urbanización las condiciones y criterios que determinan el modo en que han de ejecutarse materialmente las obras de urbanización en el ámbito del término municipal de La Cistérniga, regulado por el presente planeamiento.
Estas condiciones se establecen con carácter general, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, o las figuras de planeamiento de desarrollo, puedan formularse, establezcan condiciones más restrictivas para ámbitos particulares.
Las condiciones de urbanización que establece el presente PGOU, son las mismas para el suelo público y el privado.
Los Promotores de los Proyectos de Urbanización avalarán ante el Ayuntamiento el total de los costes de urbanización.

2.- PAVIMENTACIÓN DE LA RED VIARIA.
1. Suelo Urbano. - En vías de carácter secundario, se fomentará de forma preferente las soluciones de pavimentación más vinculadas con su utilización peatonal, con acabados superficiales a base de materiales pétreos o aglomerados hidráulicos (adoquines, baldosas, losas, etc.).
En calles de ancho total, inferior a 4 m. se tenderá a soluciones de pavimentación sin acerado, con recogida de aguas a lo largo del eje central de la calle.

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:15 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

2. Suelo Urbanizable. - De forma general se prohíben las vías con sección total inferior a 8 m. (medidos entre alineaciones oficiales). El ancho de la calzada no será inferior, en ningún caso, a 5,50 m. (medidos entre aristas de bordillo).
Las vías de carácter secundario (que no formen parte del sistema general viario del municipio), podrán adoptar soluciones de pavimentación que contribuyan a acentuar su carácter estancial e induzcan a una moderación de velocidad en el tráfico rodado.
3. Las soluciones constructivas de pavimentación de la red viaria atenderán a la correcta solución de los siguientes aspectos:
a) Pendientes suficientes para garantizar la eficaz evacuación de aguas pluviales a los sumideros de la red de alcantarillado.
b) Resistencia de los firmes en calzadas y aceras, suficiente para soportar las cargas de tráfico y las acciones climáticas.
c) Regularidad de los perfiles.
d) Antideslizabilidad de los acabados superficiales, tanto de las zonas peatonales como de las calzadas para tráfico rodado.
e) Impermeabilidad de las capas de rodadura.
f) Previsión de cruces para las diferentes instalaciones urbanas.

3.- JARDINERÍA, EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO.
Sin perjuicio de las condiciones de aptitud establecidas por el Reglamento de Planeamiento que, en todo caso, deberán verificar los espacios destinados a parques y jardines públicos, las áreas de recreo y expansión y las áreas peatonales; las soluciones de urbanización y ajardinamiento que se adopten deberán atender correctamente a las siguientes cuestiones:
a) La correcta adaptación del suelo, por enmiendas y abonados cuando la plantación requiera tratamientos específicos.
b) Los movimientos de tierra (taludes, desmontes, etc.) y las obras de contención (en su caso), de forma que el terreno quede perfectamente conformado antes de la plantación.
c) El avenimiento del terreno en las zonas con exceso de humedad.
d) Adecuada elección de las especies vegetales, con preferencia de las autóctonas que no demanden unos costos de mantenimiento excesivos.
e) Reserva de zonas para la formación de humus.
f) Instalación de la red de riego con carácter previo a las plantaciones.
g) La distancia entre plantaciones que permita un correcto desarrollo de las diferentes especies.
h) La distancia de protección entre el arbolado, las líneas eléctricas y las zonas pavimentadas.
i) Las soluciones de vallas y cerramientos metálicos, que no deben contener elementos punzantes peligrosos.
j) Los bancos y diferentes de amueblamiento urbano resistentes tanto a la ambiental como a los actos vandálicos.
k) Las papeleras deberán ser fácilmente vaciables y estar protegidas frente a posibles agresiones.
l) La correcta situación de los buzones de correo, en localizaciones de fácil accesibilidad.
m) Adecuada situación de las cabinas telefónicas.
n) Los elementos ornamentales deberán estar en consonancia con el entorno.
ñ) Instalación en número suficiente de contenedores urbanos conforme a los modelos municipales.

4.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
1. Los Proyectos técnicos que puedan redactarse y las ejecuciones de obras correspondientes deberán atender a la satisfacción de los siguientes extremos:
a) Trazados preferentemente en red mallada con previsión de aislamiento de sectores para casos de avería.
b) Estanqueidad, vaciado eliminación de aire de la red.
c) Presión mínima de tubería de 10 atmósferas.
d) Condiciones de presión de la red, que en ningún caso debe superar los 60 m.c.a.
e) Protección de las conducciones en los puntos de cruce con calzadas o pasos de vehículos.
f) Protección de la red frente a la acción de las heladas.
g) Situación de las conducciones por encima de las tuberías de las redes de saneamiento.
h) Aislamiento de la red general pública de las particulares de cada edificio
mediante llaves de corte y dispositivos antirretorno.
i) Separación de la red con las restantes instalaciones urbanas con unas distancias (medidas entre generatrices exteriores de conducciones), que no deben superar las señaladas en el siguiente cuadro:

Red	Distancia vertical (cm mínimo)	Distancia horizontal (cm mínimo)
Saneamiento	30	40
Electrificación A.T. Electricidad	30	30

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGONA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:15 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

B.T.	20	20
Gas	50	60

2. Las determinaciones establecidas en el párrafo anterior tienen carácter subsidiario con relación a normativas sectoriales específicas que pudieran resultar de aplicación.

5.- RED DE SANEAMIENTO.
1. Los proyectos técnicos que puedan redactarse y la ejecución de las obras correspondientes deberán atender a dar satisfacción a los siguientes extremos:
a) Estanqueidad de la red.
b) Adecuación de pendientes y velocidades con objeto de evitar el depósito de sedimentos y posibles erosiones.
c) Registro de la red en intersecciones de conductos, cambios de dirección, acometidas, cambios de pendiente y de sección.
d) Protección de los conductos en los puntos de cruce con calzadas y pasos de vehículos.
e) La distancia máxima entre pozos de registro y/o resalto será de 50 m.
f) Protección de los materiales empleados frente a las heladas, afluentes y posibles agresiones del terreno.
g) El vertido final de las redes a colectores municipales, emisarios, estaciones depuradoras, cauces o cualquier otro sistema apto para controlar el destino y transformación de los vertidos.

6.- ENERGÍA ELÉCTRICA.
1. El suministro de energía eléctrica en todas las áreas urbanas y urbanizables se realizará mediante redes enterradas tal como establece la vigente legislación.
2. Los proyectos técnicos y las obras de ejecución correspondientes se adaptarán a las normas y condiciones que establezca la compañía suministradora.
3. La distancia de protección con otras redes de instalaciones será, en todo caso, mayor de 20 cm., y entre redes de alta y baja tensión superior a 30 cm., sin perjuicio de normativas sectoriales más específicas.

7.- ALUMBRADO PUBLICO.
Las soluciones de ejecución que se adopten en las redes de alumbrado público deberán resolver los siguientes aspectos:
a) El registro de los diferentes elementos de la red.
b) La protección de la red frente a la agresión ambiental, así como la previsión de tomas de tierra para sus diferentes elementos metálicos.
c) El nivel y uniformidad de la iluminación de modo que ésta no sea inferior a 1: 4 en vías para tráfico rodado y de 1:6 en calles peatonales.

T.IV. DESARROLLO Y GESTIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el art.74 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, para el desarrollo del presente plan parcial se delimita una única unidad de actuación.

El sistema de actuación se fijará con la aprobación del Proyecto de Actuación.

Se establece un plan de etapas para la realización de las obras de urbanización, con una única etapa de 8 años. El inicio del cómputo se producirá la fecha de entrada en vigor del acuerdo de Aprobación Definitiva de la modificación del plan parcial.

Se propone la realización simultanea de las obras de urbanización y edificación, de manera que las primeras se realizarían en las siguientes fases, con el objeto de facilitar la viabilidad técnica y económica:

Fase 1.- Vial A y conexión con el Camino Hondo y la calle Artesa. Vial C1, conexión Norte con el Camino Alto de Laguna y entronques con los viales adyacentes. Áreas 14y 15 ELP. Esta fase permite las conexiones con las redes de servicios urbanos y habilita parcialmente las áreas 4, 5, 6, 7 y 8 de Vivienda unifamiliar y las áreas 10 y 11 de vivienda plurifamiliar. El área 10 incluye la parcela destinada a cesión libre y gratuita al Ayuntamiento. Se habilita el área 12 de Comercio y Servicios. El área 13, destinada a equipamiento público, está parcialmente habilitada, a través de la Avda. Ramón y Cajal, actualmente urbanizada.
Plazo de Ejecución 2 años.

Fase 2.- Vial B y conexión con las Avdas. Ramón y Cajal y Margarita Salas y entronques con los viales adyacentes. Habilita las parcialmente las áreas 1, 2, y 3 de Vivienda unifamiliar y completa el área 11 de vivienda plurifamiliar. El área 13, destinada a equipamiento público, queda totalmente habilitada.
Plazo de Ejecución 2 años.

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGONA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:16 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

Fase 3.- Viales F y G y entronques con los viales adyacentes. Vial C2 y conexión Sur con el Camino Alto de Laguna. Área 16 ELP. Habilita totalmente las áreas 1, 2, 3 y 4 de Vivienda unifamiliar.
Plazo de Ejecución 2 años.

Fase 4.- Viales E y D y conexiones con la calle Lavaderos. Viales H e Y, entronques con los viales adyacentes y conexión con el Camino Hondo. Habilita totalmente las áreas 5, 6, 7 y 8 de Vivienda unifamiliar y el área 10 de Vivienda plurifamiliar.
Plazo de Ejecución 2 años.

Se trata de unas fases adecuadas a las características del sector y funcionalmente independientes. Se plantean estas fases de urbanización de manera que las cesiones y dotaciones públicas no se ven perjudicadas en su desarrollo y se habilitan como solares edificables acompasadas con las parcelas de carácter lucrativo.

En el Proyecto de Actuación que desarrolle el presente Plan Parcial, se deberá prever la constitución de la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación, con la finalidad de conservar las obras de urbanización y mantener las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, una vez recepcionadas las obras de urbanización por el Ayuntamiento de La Cistérniga, debiéndose proceder conforme a lo indicado en la Sección 2.ª Entidades urbanísticas colaboradoras del vigente RUCYL, redactándose en su momento los correspondientes estatutos, fijándose el plazo de vigencia de la misma y las cuotas para conservación y mantenimiento de la urbanización.

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:16 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL
Documento para la Aprobación Definitiva

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.

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

Para justificar la viabilidad económica del presente plan parcial se relaciona a continuación el cuadro con el estudio de viabilidad económica, a partir de los costes de ejecución de urbanización necesarios para el desarrollo del mismo.

En este estudio se incluyen la valoración total de los costes de urbanización en función de las distintas superficies que han de quedar urbanizadas a favor del dominio público (espacios libres y viales).

No se ha incluye ninguna partida correspondiente a indemnizaciones procedentes por derribo de edificaciones puesto no está previsto, en ningún caso, la demolición de la vivienda existente y, en el plan parcial original y modificado, se prevén las actuaciones necesarias para su mantenimiento en estricta legalidad.

En cualquier caso, debe de tenerse en cuenta que el cálculo de costes es siempre estimativo, correspondiendo al proyecto de urbanización de cada una de las unidades de actuación la evaluación exacta de los mismos previamente a dar comienzo a las obras de urbanización

Cap. 1	ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	92.632,54 €	5,02%	
Cap. 2	PAVIMENTACIONES Y JARDINERIA	930.451,47 €	50,42%	
Cap. 3	RED DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO	218.656,41 €	11,85%	
Cap. 4	RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO	150.917,37 €	8,18%	
Cap. 5	RED SUM. ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO	278.829,34 €	15,11%	
Cap. 6	RED DE TELECOMUNICACIONES	86.478,66 €	4,69%	
Cap. 7	SEÑALIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO	40.169,66 €	2,18%	
Cap. 8	CONTROL DE CALIDAD	19.787,48 €	1,07%	
Cap. 9	GESTION DE RESIDUOS	27.552,42 €	1,49%	
		1.845.475,35 €		
	Redacción y tramitación Plan Parcial Vigente	41.000,00 €		
	Redacción modificación Plan Parcial	15.000,00 €		
	Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Parcial	3.000,00 €		
	Estudio de Impacto Acústico	1.500,00 €		
	Redacción Proyecto de Actuación	20.000,00 €		
	Registro de la propiedad	40.000,00 €		
	Redacción Proyecto de Urbanización con DF y SyS	90.000,00 €		
	Tramitación y publicaciones	4.500,00 €		
	TOTAL COSTES Y GASTOS DE URBANIZACIÓN	2.060.475,35 €		

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:16 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

	VALORACIÓN SUELO URBANIZADO	m2	€/m2	
	Edificabilidad Residencial. Vivienda libre	31.879,96	160,00	5.100.794,24 €
	Edificabilidad Residencial. Vivienda Protegida	13.662,84	132,32	1.807.867,22 €
	Deducción 15% aprovechamiento	8.305,37	132,32	-1.098.996,12 €
	Edificabilidad Comercio y Servicios	5.114,54 €	160	809.649,88 €
	Total Valor Parcelas			6.619.345,22 €
	Valor del suelo inicial	77.850,95 €	37,00	2.880.485,15 €
	Costes Financieros			187.000,00 €
	Total Coste Promoción Plan Parcial			5.127.960,50 €
	Beneficio (Ingresos-Gastos)			1.491.384,72 €
	Rentabilidad (Beneficio/Gastos)			29,08%

En cuanto al 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, en virtud del art 22.4) del RDL7/2015 de 30 de octubre del texto refundido de la Ley del suelo y art 136.2d) del RUCYL, se valora en el siguiente informe:

INGRESOS POR IMPUESTOS DE BIENES INMUEBLES.

VALORACIÓN CATASTRAL DE LOS INMUEBLES;

Vivienda libre	31.879,96 €	1.789,60	57.052.383,62 €
Vivienda Protegida	5.357,48 €	1.479,62	7.927.027,22 €
Comercio y Servicios	5.060,31 €	1.178,26	5.962.362,92 €
			70.941.773,76 €

TIPO IMPOSITIVO CATASTRAL = 0,6% 425.650,64 €

COSTE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Según el anexo III del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, de este apartado se concluye que los gastos anuales para mantener la urbanización a su estado nuevo, se deriva de lo siguiente:

Las urbanizaciones tienen una vida útil de 40 años, la de los parques de 20 años y la de las instalaciones de 20 años, así pues, calculamos la depreciación anual de la urbanización en su conjunto:

		Depreciación anual	
Coste urbanización Viario	945.658,65 €	2,50%	23.641,47 €
Coste urbanización Espacios Libres públicos	177.425,36 €	5%	8.871,27 €
Coste Instalaciones urbanas	722.391,34 €	5%	36.119,57 €
Total Coste de mantenimiento anual			68.632,30 €
Ingresos IBI			425.650,64 €
Superávit anual			357.018,34 €

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:16 +01:00

CIENFUEGOS Y MARTÍNEZ
ARQUITECTOS

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL
Documento para la Aprobación Definitiva

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.

DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN

PI.01. SITUACIÓN PGOU
PI.02. ORDENACIÓN PGOU
PI.03. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
PI.04. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
PI.05. EDIFICACIONES Y VEGETACIÓN EXISTENTE

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:16 +01:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:16 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:17 +01:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:17 +01:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:17 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:17 +01:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

CIENFUEGOS Y MARTÍNEZ
ARQUITECTOS

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL
Documento para la Aprobación Definitiva

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.

DI-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

PO.01. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. USOS E INTENSIDADES
PO.02. ZONIFICACIÓN. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES
PO.03. RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES
PO.04. SERVICIOS URBANOS. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS
PO.05. SERVICIOS URBANOS. RED DE SANEAMIENTO
PO.06. SERVICIOS URBANOS. RED DE ABASTECIMIENTO
PO.07. SERVICIOS URBANOS. ALUMBRADO PÚBLICO
PO.08. SERVICIOS URBANOS. ELECTRICIDAD
PO.09. SERVICIOS URBANOS. TELECOMUNICACIONES
PO.10. IMAGEN FINAL. EDIFICACION ORIENTATIVA
PO.11. ESTUDIO COMPARATIVO. P.P. 2006-MODIFICACIÓN
PO.12. MODIFICACION PGOU. PLANO DE ORDENACION CLASIFICACION DE SUELO URBANO Y DE SUELO URBANIZABLE. FICHA DEL SECTOR

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:17 +01:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:17 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:18 +01:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:18 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:18 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:18 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:18 +01:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:19 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:19 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:19 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:19 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:19 +01:00

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:20 +01:00

CIENFUEGOS Y MARTÍNEZ
ARQUITECTOS

C/Miguel Delibes 19-A 1ºC
Tfno. 983 231 223
47008 VALLADOLID

MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL
Documento para la Aprobación Definitiva

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.

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
ORDEN MAV/1099/2022, de 24 de agosto, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la modificación puntual del plan parcial del sector 10 del Plan General de Ordenación Urbana de La Cistérniga (Valladolid).
ESTUDIO DE EVALUACIÓN ACÚSTICA
INFORME ARQUEOLÓGICO

DILIGENCIA: Para hacer constar que, la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 10 del PGOU de La Cistérniga, ha sido **aprobada definitivamente** mediante acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2024.

Firmado digitalmente por PEREZ SANCHEZ MARIA BEGOÑA - 07821377C
Fecha: 16/01/2024 12:31:20 +01:00