

## ANEXO CONSIDERACIONES SOBRE DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 13 DEL PGOU PREVIO A SU APROBACIÓN DEFINITIVA

---

### RESPECTO A LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR.

Se presenta Proyecto Básico de Urbanización firmado el Ingeniero Técnico de Obras Publicas D. Jorge Hernández Sánchez en representación de 1A Ingenieros donde se expone un avance de las directrices a desarrollar en el Sector 13 donde se presentan los siguientes documentos:

#### 1. Memoria descriptiva

El documento se establece como documento base para justificar y definir las obras e instalaciones para la ejecución de la Urbanización desarrollado en una única unidad de actuación desarrollada en 6 fases.

- **Característica red viaria:**

El viario interior quedará configurado de la siguiente forma:

- Existirá un vial, prácticamente paralelo a la Avda. Soria, el denominado Calle A, que atraviesa el Sector de noroeste a sureste, y conectará con el Sector 12 y con la futura conexión de la "Ampliación de La Mora".

- Transversalmente se ejecutarán tres viales que interceptan con el anterior, de este a oeste, vertebrando todas estas vías con el resto de viarios existentes y futuros.

*o La Calle B parte de la carretera N-122 a través de la rotonda de doble carril, se cruza con la calle A, intersección resuelta mediante una rotonda, y conectará con el Sector 12.*

*o La Calle C parte del cruce con la Calle A hasta el límite del Sector 12 con el que está previsto que conecte.*

*o Y la Calle D, conecta el Sector con la carretera N-122 a través de un acceso tipo T, se cruza con la calle A, intersección resuelta mediante una rotonda, y conectará con el Sector 12.*

- Se plantea un quinto vial, Calle E, en el oeste del sector, que limita con el sector 12 de norte a sur, Inter seccionando en su trazado con las calles B, C y D.

Se plantea un vial peatonal que parece de coexistencia en fondo de saco entre las parcelas P-2 y P-3.

Se ha realizado un vial de coexistencia en su frente con el sector 12 de forma que el sector 13 sea independiente en cuanto a su movilidad interior sin fondos de saco.

La cañada Real no forma parte del Sector 13, y no se actúa en ella, sin embargo, esta afectada por los accesos al sector 13, se realiza una glorieta en el primer acceso que corresponde con la prevista en el PGOU y una entrada tipo T en el 2º acceso y el carril bici

Se tendrá en cuenta que cualquier actuación en al Cañada conlleva la correspondiente a autorización de Medio Ambiente.

### Ayuntamiento de La Cistérniga

Plaza Mayor, 14-15, La Cistérniga. 47193 Valladolid. Tfno. 983401227. Fax: 983401244

Se ha solicitado al STMA el 27 de mayo de 2021, el deslinde de la cañada con respecto al sector 13 sin que hasta la fecha se haya producido respuesta por parte del organismo competente.

La cañada no forma parte del sector, pero se ve afectada por el mismo en toda su longitud, por lo que será necesaria su adecuación como frente del mismo y más cuando las entradas al sector se realizan desde la misma, tal como se expone el informe del STMA, siempre con la autorización previa.

Se recogerá de forma expresa en el desarrollo completo del correspondiente Proyecto de Urbanización todos los aspectos relacionados de la urbanización en su relación con la cañada puesto que como ya se informó es un frente longitudinal que abarca todo el sector 13 y única conexión con la trama urbana hasta su desarrollo con sectores colindantes (Sector 12 y Plan Parcial Polígono de la Mora).

Se observa en los planos de Urbanización que por ejemplo respecto al alumbrado público ni siquiera se prevé en sus accesos que cruzan la cañada.

Tampoco se localiza el carril bici al que hace alusión el estudio de movilidad y que será necesario como conexión con trama urbana del carril bici que se sitúa en la Avda de Soria, tal como se expresa en dicho estudio.

Por otro lado, con respecto a las fases, se expresa que se hará una revisión de las mismas en el proyecto de Urbanización acorde a las necesidades de la edificación y en coherencia con la movilidad del sector. Se tendrá que solucionar los viales que hasta que se desarrolle los sectores colindantes se encuentren en fondos de saco para resolver la movilidad completa del sector.

- ***Firmes y pavimentos***

En el texto establece que se ha seguido las prescripciones establecidas en el Ayto de la Cistérniga. El desarrollo del proyecto de Urbanización conllevará el ajuste de las prescripciones.

- ***Red de abastecimiento***

Se plantea una red separativa de abastecimiento y red de hidrantes y una red de riego.

En el texto establece que se ha seguido las prescripciones establecidas en el Ayto de la Cistérniga. El desarrollo del proyecto de Urbanización conllevará el ajuste de las prescripciones.

Con respecto a las necesidades del sector se solicitó informe al Ayuntamiento de Valladolid puesto que el agua que recibe el Ayuntamiento viene, según el escrito de acuerdo entre ambos ayuntamientos, acuerdo que este técnico desconoce.

**Las demandas de agua superiores a los acuerdos deberían estudiarse para comprobar si es necesario una nueva infraestructura, depósito de agua o en su caso nuevos acuerdos siendo suficiente los depósitos actuales para la demanda del sector 13**

## **Ayuntamiento de La Cistérniga**

Plaza Mayor, 14-15, La Cistérniga. 47193 Valladolid. Tfno. 983401227. Fax: 983401244



Se recuerda que dentro del expediente correspondiente al sector 11 existe parcela adscrita al sector para el desarrollo de un nuevo depósito de agua que abasteciera a los sectores 11,12 y 13 de los nuevos desarrollos al Sur de la Cistérniga.

En el desarrollo del Proyecto de Urbanización se llevará a cabo el estudio completo de caudal necesario para el desarrollo del sector con las condiciones actuales existentes en el municipio de la Cistérniga.

La obligación del suministro de agua para el abastecimiento de la población es del Ayuntamiento (artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local). Por lo tanto, en el caso de que el Ayuntamiento no pueda atender las necesidades del municipio con los derechos de agua que posea en la actualidad, deberá solicitar una ampliación de concesión u otra nueva, en el caso de que el abastecimiento se fuera a suministrar de manera independiente del actual.

No obstante lo anterior solicitado informe a la CHD se expresa dos conclusiones:

Red de abastecimiento Suficiente para la demanda del sector 13 con la concesión concedida por el Ayuntamiento de Valladolid.

(...)

*Por lo tanto, teniendo en cuenta que la presente figura de planeamiento no supone un incremento de caudal demandado respecto al planeamiento vigente, y el caudal otorgado en concesión, este Organismo de cuenca considera que, en principio, el incremento de consumo que se derive del desarrollo urbanístico propuesto se encuentra garantizado con las concesiones de agua de las que dispone actualmente el Ayuntamiento de Valladolid*

Red de saneamiento Será necesario informe favorable de la CHD. No será favorable hasta que se termine la conexión con la depuradora de Valladolid. Proyecto llevado a cabo por el SOAMCYL y actualmente en desarrollo. PROYECTO LA Cistérniga. Emisario de Aguas Residuales (clave CSP/2018/01) redactado por el Ingeniero De Caminos Canales Y Puertos D. Juan Alonso Villalobos Martín y El Ingeniero Civil D. Diego Moreno Pérez

- **Red de saneamiento**

Red separativa de fecales y pluviales

Se plantea dos conexiones, atendiendo a las fases del desarrollo del sector, una a través del sector 12 hasta conectar con el Camino de herrera y la 2ª en la avenida de Soria.

Se tiene en cuenta que la conexión con el Camino de Herrera se realiza fuera del sector, atravesando el sector 12, por lo que será necesaria la autorización de los propietarios del sector 12 para el discurrir de la red, mas teniendo en cuenta que el sector 12 se encuentra con plan parcial aprobado pero dadas las circunstancias actuales del sector sin ánimo de desarrollo a medio largo plazo

No obstante lo anterior es posible la conexión con la actúa red de saneamiento que atraviesa el sector 12 ( arroyo del Valle) sin tener que conectar en el Camino de Herrera, previo informe favorable de CHD

El segundo punto de conexión a través de la Avenida de Soria conlleva la conexión hasta la red municipal que se encuentra a la altura de la calle Azuela.

## Ayuntamiento de La Cistérniga

Plaza Mayor, 14-15, La Cistérniga. 47193 Valladolid. Tfno. 983401227. Fax: 983401244

El Ayuntamiento de La Cistérniga es responsable del tratamiento de conformidad con el RGPD con la finalidad de mantener relación con el ciudadano y conservarlos mientras exista un interés mutuo para ello. Puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, portabilidad, supresión, limitación y oposición en PLAZA MAYOR, 14-15 - 47193 - LA CISTÉRNIGA (VALLADOLID).  
Email: [delegadoprotecciondatos@lacisterniga.es](mailto:delegadoprotecciondatos@lacisterniga.es) y el de reclamación a [www.agpd.es](http://www.agpd.es) .-



Tal como se expresa en el punto anterior, el informe de CHD el desarrollo del Plan Parcial esta supeditado a la terminación del PROYECTO LA Cisterniga. Emisario de Aguas Residuales (clave CSP/2018/01) redactado por el Ingeniero De Caminos Canales Y Puertos D. Juan Alonso Villalobos Martín y El Ingeniero Civil D. Diego Moreno Pérez actualmente ejecutándose y prevista su terminación para el año 2022.

No obstante, sería conveniente el estudio concreto de lo que supone la repercusión de las aguas residuales (fecales y pluviales) su incremento de volumen respecto a la futura conexión con la EDAR.

- **Red de energía eléctrica**

Según el proyecto y en contacto con la compañía suministradora el punto de conexión se establece en la actual línea de MT de Cisterniga-STR Canterac

Se establece dos CT en el sector. Se recuerda que dichos centros de transformación se colocarán en parcelas de servicios, nunca en parcelas municipales.

Se estará en lo establecido en las prescripciones de la compañía suministradora y en las del Ayto de La Cisterniga

El desarrollo del proyecto de Urbanización conllevará el ajuste de las prescripciones

- **Red de alumbrado Publico**

Se prevé dotar de red de alumbrado publico al viario y a los espacios libres

Se observa en plano que los accesos al Sector situados en la Cañada, no se prevé ,siendo obligatoria su instalación.

Se estará en lo establecido en las prescripciones de la compañía suministradora y en las del Ayto de La Cisterniga tanto de la instalación y sectores de alumbrado como de las luminarias a colocar, durante el desarrollo del Proyecto de Urbanización.

El desarrollo del proyecto de Urbanización conllevará el ajuste de las prescripciones

- **Red de gas**

Se estará en lo establecido en las prescripciones de la compañía suministradora y en las del Ayto de La Cisterniga

El desarrollo del proyecto de Urbanización conllevará el ajuste de las prescripciones

- **Red de telecomunicaciones**

Se dotará al sector de la red de telecomunicaciones.

Se tendrá en cuenta que será común para todos, establecido de forma general para todas las posibles compañías y realizando convenio con el Ayto para su uso.

## **Ayuntamiento de La Cisterniga**

Plaza Mayor, 14-15, La Cisterniga. 47193 Valladolid. Tfno. 983401227. Fax: 983401244



El desarrollo del proyecto de Urbanización conllevará el ajuste de las prescripciones

Se estará en lo establecido en las prescripciones de la compañía suministradora y en las del Ayto de La Cisterniga

El desarrollo del proyecto de Urbanización conllevará el ajuste de las prescripciones

- **Jardinería**

Solamente se establece en el documento la plantación de árbol cada 7 m en calles y las zonas verdes se colocará red de riego.

Se tendrá en cuenta que en el proyecto de Urbanización se deberá realizar un diseño de los espacios verdes, zonas peatones, arbolado en calles, incluido zonas de juegos, plantaciones, alumbrado etc... de forma expresa.

Este punto también es recogido en el informe de Diputación con respecto a las plantaciones previstas y las existentes.

El desarrollo del proyecto de Urbanización conllevará el ajuste de las prescripciones.

- **Mobiliario Urbano**

Se establece según el avance de proyecto, bancos, papeleras y contenedores urbanos.

Sera necesario contenedores enterrados en el sector y mobiliario urbano en número adecuado para el número de viviendas y calles, los cuales se expresaran su ubicación exacta en el proyecto de urbanización.

El desarrollo del proyecto de Urbanización conllevará el ajuste de las prescripciones

- **Señalización**

Se incluye señales de denominación de calles con placas en fachadas y/o postes específicos de señalización de calles.

La Señalización se consensuara con la Policía Local y se ajustara en todo momento a la Normativa de aplicación.

El desarrollo del proyecto de Urbanización conllevará el ajuste de las prescripciones y mas tenido en cuenta su desarrollo por fases, por lo que la señalización se adecuara también al desarrollo de la misma.

Se presentarán los informes favorables de las compañías suministradoras en las distintas infraestructuras de electricidad, telecomunicaciones, gas etc...

## **Ayuntamiento de La Cistérniga**

Plaza Mayor, 14-15, La Cistérniga. 47193 Valladolid. Tfno. 983401227. Fax: 983401244

Se estará en lo dispuesto respecto a las garantías de urbanización y gestión de residuos en el desarrollo del proyecto de urbanización.

## CONCLUSION

Visto en el expediente completo y solicitada y subsanado las deficiencias descritas en el anterior informe técnico, se informa **FAVORABLE LA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 13 PLAN PARCIAL DEL SECTOR 13**. redactado por los arquitectos Javier Corta Echaniz, Patxi Corta Echaniz y Javier Corta Martínez firmado con fecha septiembre de 2021 arquitecto colaborador D. Gregorio Alarcía Estévez y D Jorge Sánchez Hernández en representación de 1A Ingenieros como redactores de las determinaciones básicas de Urbanización bajo las prescripciones establecidas en el presente informe técnico en referencia a la Aprobación definitiva del plan Parcial.

## PRESCRIPCIONES A LA APROBACION DEFINITIVA

Con respecto a los puntos a revisar del Plan Parcial:

- **Ordenanzas**

Se establecen los retranqueos según áreas de movimiento. Se ha mantenido el área de movimiento de las parcelas.

Respecto a este punto, se hacen varias consideraciones a fin de establecer la normativa de aplicación en un futuro para el desarrollo de las parcelas.

- Los retranqueos obligatorios por área de movimiento originan un espacio entre la edificación y el límite de fachada, los cuales obligatoriamente estarán vallados. Este vallado debe quedar reflejado tanto su obligación como sus características técnicas en las ordenanzas de aplicación como un punto más.
- También se recogerá la obligación de la presentación de un esquema de la distribución del área de movimiento interior de las parcelas con la configuración de los espacios y edificaciones, incluida alumbrado interior, zonas de ocio etc... a fin de establecer las condiciones de seguridad y accesibilidad de los espacios interiores de parcela, sobre todo, en aquellas parcelas de gran dimensión y cuyo desarrollo se prevé por fases.
- En las ordenanzas de bloque especifica que se pueden realizar áticos, sin embargo se deberá prohibir cualquier edificación en el retranqueo obligatorio de 3 m.

- **Respecto a La cañada Real**

Es cierto que no forma parte del Sector 13, pero se insiste que está afectada por los accesos al sector 13, se realiza una glorieta en el primer acceso que corresponde con la prevista en el PGOU y una entrada tipo T en el 2º acceso además de un carril bici que se prevé por ella, según el estudio de movilidad

La cañada no forma parte del sector, pero se ve afectada por el mismo en toda su longitud, por lo que será necesaria su adecuación como frente del mismo y más cuando las entradas al

## Ayuntamiento de La Cistérniga

Plaza Mayor, 14-15, La Cistérniga. 47193 Valladolid. Tfno. 983401227. Fax: 983401244



sector se realizan desde la misma, siendo el frente continuo tanto visualmente como necesario para los únicos accesos al sector 13, al menos hasta el desarrollo del sector 12

Se debe considerar de forma expresa en el documento del Plan Parcial, sin menoscabo de la necesidad de deslinde de la cañada (solicitada a STMA sin respuesta a fecha de emitir el presente informe) y que cualquier actuación en la Cañada conlleva la correspondiente a autorización de Medio Ambiente.

Será necesario que el proyecto básico de urbanización exprese de forma clara cual es el desarrollo del mismo con respecto a las fases planteadas en el Plan Parcial.

• **Con respecto a las fases.**

Se definen para la realización de la urbanización en 6 fases y se avanza estas fases en el proyecto de urbanización sin desarrollar.

No obstante lo anterior se establece que las fases se consideraran en el proyecto de urbanización en coherencia con la movilidad del sector, de forma que la simultaneidad de las edificaciones y urbanización sean coherentes, a tal efecto y a modo de ejemplo la fase 2 de la urbanización definida en la memoria no es factible puesto que su desarrollo conllevaría el colapso de la movilidad interna del sector al no tener ninguna conexión en su punto sur hasta la realización de la 3ª fase de la urbanización

Por todo ello se deberán revisar las fases de la urbanización de forma más concreta y adecuada en el desarrollo del Proyecto de urbanización.

**Respecto a la urbanización**

Se tiene en cuenta que se presenta un avance del proyecto de urbanización y se tendrá en cuenta las consideraciones emitidas en el presente informe técnico para su desarrollo.

El desarrollo del proyecto de Urbanización conllevará el ajuste de las prescripciones establecidas por la Normativa de aplicación y las exigidas por el Ayuntamiento de la Cistérniga, así como las prescripciones de las compañías suministradoras.

El deber de urbanizar se extiende a las obras exteriores al Sector necesarias para garantizar la adecuada conexión de este con la red viaria y las infraestructuras existentes, así como el espacio de cañada, el cual deberá ser tenido en cuenta su adecuación, no solo en los encuentros al sector, siempre con la autorización de STMA.

Se justificará de forma expresa la Ordenanza de Suelo Urbanizable del PGOU antes de la AD del documento

A la presentación del correspondiente Proyecto de Actuación con los respectivos Proyectos de Reparcelación y Proyecto de Urbanización se deberá garantizar mediante Convenio Urbanístico o compromisos expresos al menos:

- La conservación y mantenimiento de la urbanización, así como las condiciones técnicas para su ejecución, siempre bajo las Normativas de aplicación, las prescripciones de las compañías suministradoras y el Ayuntamiento de La Cistérniga.
- Avales de la garantía de la urbanización

**Ayuntamiento de La Cistérniga**

Plaza Mayor, 14-15, La Cistérniga. 47193 Valladolid. Tfno. 983401227. Fax: 983401244





- La ejecución completa de las infraestructuras de las conexiones a lo largo del Sector 13 y la adecuación del espacio ocupado por la Cañada como conexión externa del sector con la trama urbana existente.
- Se estará en lo dispuesto en el informe emitido por la CHD respecto a la conexión al saneamiento general en su conexión con la EDAR de Valladolid.
- Se tendrá en cuenta el informe emitido por AQUAVALL y las consideraciones emitidas en el presente informe técnico, puesto que se recuerda que el suministro de agua potable a este municipio depende del Ayuntamiento de Valladolid, siendo este quien suministra a los depósitos situados en el cerro de San Cristóbal y por tanto el Ayto de la Cistérniga tendrá que mantener convenio o similar sobre dicho abastecimiento.

*“Las demandas de agua superiores a las dotaciones realizadas en el cuadro anterior deberán ser atendidas por los respectivos Ayuntamientos con cargo a los desarrollos urbanísticos que vayan a recoger los crecimientos demográficos adicionales, bien con nuevas infraestructuras o mediante nuevos acuerdos con el Ayuntamiento de Valladolid.”*

## **Ayuntamiento de La Cistérniga**

Plaza Mayor, 14-15, La Cistérniga. 47193 Valladolid. Tfno. 983401227. Fax: 983401244

El Ayuntamiento de La Cistérniga es responsable del tratamiento de conformidad con el RGPD con la finalidad de mantener relación con el ciudadano y conservarlos mientras exista un interés mutuo para ello. Puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, portabilidad, supresión, limitación y oposición en PLAZA MAYOR, 14-15 - 47193 - LA CISTÉRNIGA (VALLADOLID).  
Email: [delegadoprotecciondatos@lacisterniga.es](mailto:delegadoprotecciondatos@lacisterniga.es) y el de reclamación a [www.agpd.es](http://www.agpd.es) .-