

## PLAN PARCIAL

SECTOR Nº13

CISTÉRNIGA

**APROBACIÓN DEFINITIVA**

FEBRERO 2023

proyecto:

fase: localidad: ámbito:

Escritos:

Propiedad  
Conforme:

**ANTIGUO BERRI S.L.**

Arquitectos:  
JAVIER CORTA ECHANIZ  
PATXI CORTA ECHANIZ  
JAVIER CORTA MARTINEZ

Arquitecto  
Colaborador:

GONZALO ALARCIA  
FERNÁNDEZ

Ingeniería:

1A INGENIEROS

# PLAN PARCIAL SECTOR Nº13 DE LA CISTÉRNIGA

## DOCUMENTOS

Documento "0" – Memoria Informativa

Documento "1" – Memoria Vinculante

Documento "2" – Ordenanzas Regulatoras  
Fichas de parcelas

Documento "3" – Documentación Gráfica  
Planos de Información  
Planos de Ordenación

Documento "4" – Anexos a la Memoria

ANEJO I – Justificación número de viviendas

ANEJO II – Estudio Económico. Informe de sostenibilidad económica

ANEJO III – Resumen ejecutivo

ANEJO IV – Proyecto Básico de Urbanización del Sector 13

ANEJO V – Documento Ambiental Estratégico

ANEJO VI – Informe Ambiental Estratégico

ANEJO VII – Estudio de Movilidad

ANEJO VIII – Prospección arqueológica intensiva

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## Documento "0" MEMORIA INFORMATIVA

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## Índice de la Memoria Informativa

Información urbanística.....	7
1. Características naturales del territorio.....	7
1.1 Características topográficas .....	7
1.2 Características hidrogeológicas.....	8
1.3 Características climáticas .....	8
2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes .....	8
3. Estructura de la propiedad.....	9
4. Vestigios arqueológicos .....	10
5. Vías pecuarias .....	10

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

#### 1.1. Características topográficas

La superficie total del ámbito del SECTOR 13, a tenor del estudio topográfico realizado es de 103.164,99 m<sup>2</sup> de suelo. Se trata de un ámbito de suelo situado al suroeste del núcleo urbano de Cistérniga, en la margen oeste de la carretera de Valladolid a Soria, hoy Avenida de Soria.

Sus linderos son los siguientes:

Norte: Núcleo consolidado de la Cistérniga

Sur: Sector industrial "Ampliación de La Mora" de suelo urbanizable

Este: Avda. de Soria

Oeste: Camino y terrenos de naturaleza rústica



En cuanto a su topografía, el sector cuenta con pendientes que desciende hacia el oeste, partiendo desde la Avenida de Soria. Al sureste se encuentra el punto más elevado del sector, con una altitud en torno a los 731 metros, mientras que el punto más bajo está situado al suroeste, en torno a los 722 metros.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros



## 1.2. Características hidrogeológicas

Desde el punto de vista geológico el ámbito sobre el que se sitúa el Sector 13 está integrado por terrenos de la unidad de terrazas cuaternarias del río Duero. Su composición edafológica se caracteriza por la presencia de una fracción superficial integrada por un amplio manto de grava cuarcíticas sueltas con matriz areno-limosa y cobertura de tierra de labor. Dicha fracción superficial cuaternaria descansa sobre una unidad terciaria subyacente cuaternaria formada por margas y arcillas que afloran en las laderas de las colinas.

Salvo en las zonas más arcillosas, se trata de terrenos permeables con coeficiente de escorrentía reducido y nivel freático relativamente profundo situado a una cota de aproximadamente -3,50 -5,00 m. de profundidad.

Por lo que respecta a propiedades mecánicas, el terreno presenta una cohesión baja y una moderada capacidad de carga que, en principio, no habría de presentar dificultades para asumir las solicitaciones transmitidas por las edificaciones previstas, sin que sea previsible incidencia por las acciones físicas y químicas de las aguas subálveas.

## 1.3. Características climáticas.

Tanto las temperaturas como las precipitaciones, son las habituales en los municipios de este entorno con clima continental caracterizado por inviernos secos y fríos, con las máximas precipitaciones entorno a los meses de octubre, noviembre, abril y mayo. Los días de nieve se reducen a uno o dos al año y en los meses de diciembre o enero. El verano es breve con duración de la estación libre de heladas, de unos 4,5 meses por año y media de las máximas de los meses cálidos mayor de 21°C.

## 2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Los terrenos del sector en su mayoría se dedican a cultivos agrícolas de secano o se hallan en situación de barbecho.

Las parcelas 1 y 3 no tienen edificaciones, mientras que la parcela 2 tiene unos almacenes agrarios y la parcela 4 tiene una edificación de uso terciario.

El plano 1.2 del presente Plan Parcial identifica las edificaciones que existen en la actualidad en el ámbito del Sector 13.

Por otro lado, las parcelas que se proponen como concreción de la superficie de Sistemas Generales adscritos se dedican también a usos agrarios (parcela 14 del polígono 4) o improductivos (la parcela 17 del polígono 4 se usó como campo de fútbol; de hecho, todavía están en pie las porterías y el arranque de los muros de una pequeña edificación en ruinas que probablemente se usara como vestuarios).

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

### 3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

En la actualidad el Sector 13 está integrado por 4 parcelas privadas; a este sector se le adscribe además la superficie necesaria de Sistemas Generales.

La estructura de la propiedad actual se recoge de forma pormenorizada en el plano 1.3 "Relación de parcelas aportadas" de la documentación gráfica del presente plan parcial, siendo la relación de propietarios y superficie la siguiente:

PARCELAS PRIVADAS SECTOR 13			
PARCELA APORTADA (Nº)	SUPERFICIE (M²)	PROPIETARIO	%
1	51.875,68	ANTIGUO BERRI S.L.	50,28
2	10.006,48	ANTIGUO BERRI S.L.	9,70
3	21.400,21	-	20,74
4	19.882,62	-	19,27
<b>TOTAL SECTOR 13</b>			
	<b>103.164,99</b>		<b>100</b>

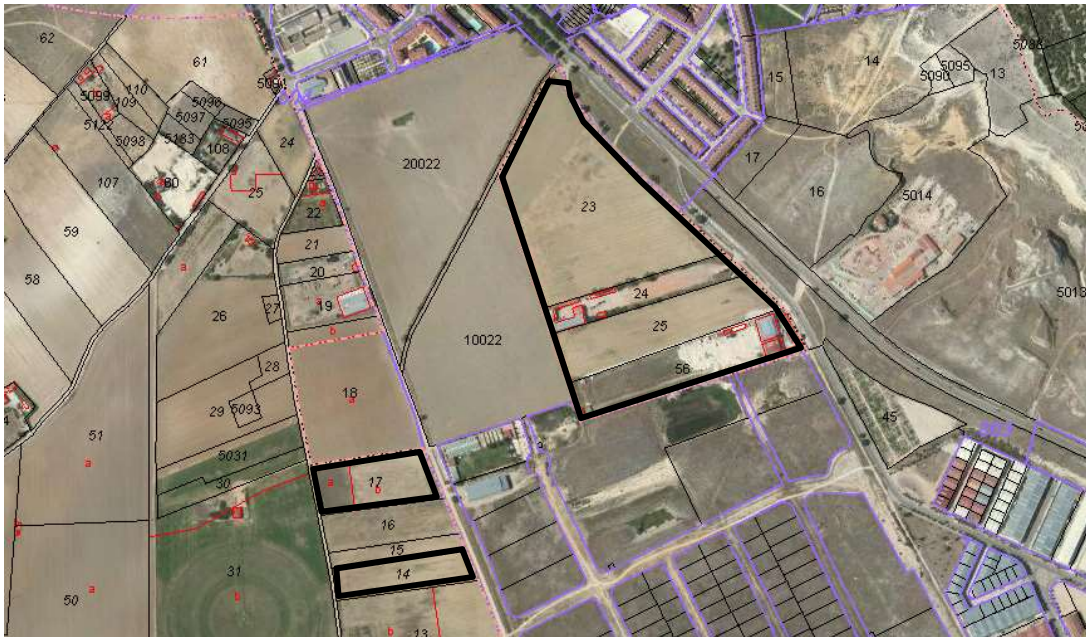
Además, a continuación, se recogen las superficies anteriores, correspondientes a las parcelas aportadas dentro del Sector 13, junto con las parcelas que se proponen como concreción de la superficie de Sistemas Generales adscritos al Plan Parcial:

PARCELAS PRIVADAS DEL SECTOR 13 CON SISTEMAS GENERALES			
PARCELA APORTADA (Nº)	SUPERFICIE (M²)	PROPIETARIO	%
1	51.875,68	ANTIGUO BERRI S.L.	41,90
2	10.006,48	ANTIGUO BERRI S.L.	8,08
3	21.400,21	-	17,29
4	19.882,62	-	16,06
<b>Sistema General</b> (Finca 17 y parte de la 14 del Polígono 4 de las Ovejeras)	20.633,00	ANTIGUO BERRI S.L.	16,67
<b>TOTAL SECTOR 13</b>			
	<b>123.797,99</b>		<b>100</b>

Las superficies aquí reflejadas se han medido sobre el plano, tras el correspondiente levantamiento topográfico. Tanto los datos de superficie como los de propiedad, se ajustarán en la redacción del Proyecto de Actuación.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros



Plano de Catastro sobre ortofoto PNOA

#### 4. VESTIGIOS ARQUEOLÓGICOS

No consta la existencia de vestigios arqueológicos en el ámbito del Sector 13 ya que éste no forma parte de ningún yacimiento arqueológico incluido en el Inventario Arqueológico de Castilla y León.

A estos efectos, se incorpora dentro del Documento Ambiental Estratégico, que se incorpora como ANEJO V del presente documento, el “Catálogo Arqueológico” del sector Nº13 de la Cistérniga, en el que se puede comprobar la inexistencia de bienes pertenecientes al Inventario Arqueológico.

Asimismo, se incorpora —como Anejo VIII de la Memoria Vinculante— un Informe de Prospección Arqueológica Intensiva, en el que se concluye que **“no se ha documentado ningún material arqueológico que haga pensar en la existencia de algún yacimiento soterrado, ni se han constatado vestigios arqueológicos susceptibles de ser inventariados”**.

#### 5. VÍAS PECUARIAS

El trazado de la *Cañada Real Soriana* discurre frente al Sector 13 en un tramo de 472,35 m de longitud, atravesado por la carretera N-122 A. La clasificación de esta vía pecuaria se aprueba por Orden Ministerial de 22 de febrero de 1969, otorgándole un ancho de 75,22 metros.

Aunque en el informe que emitió el Servicio Territorial de Medio Ambiente a los efectos del trámite ambiental se dice que esta vía pecuaria “se encuentra sin deslindar, desconociéndose con exactitud sus límites”, lo cierto es que **en esta zona**

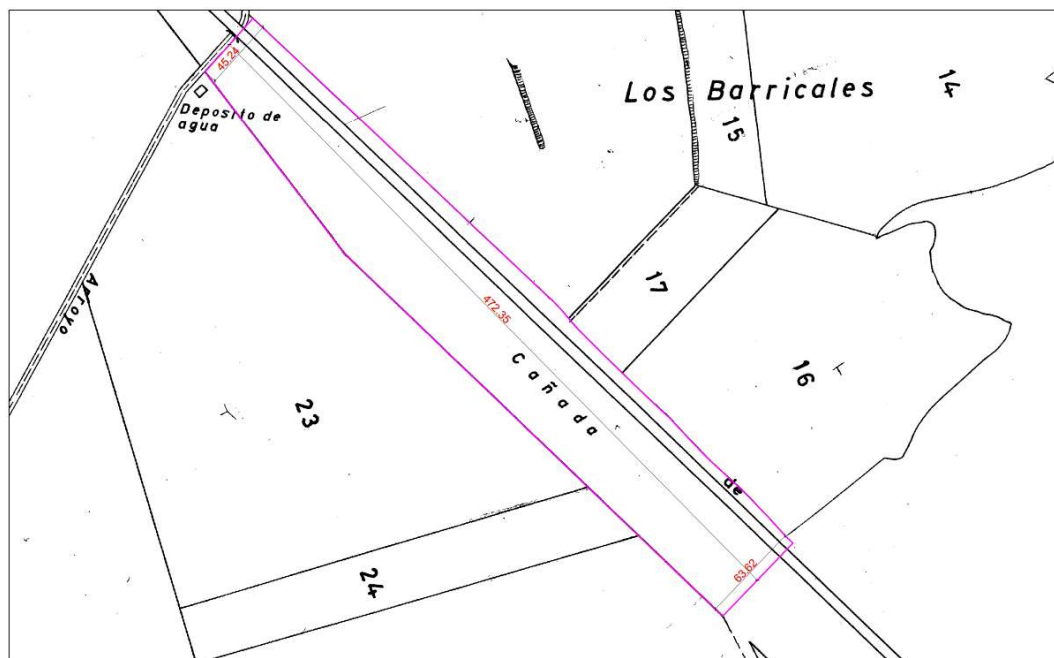
**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

se ha realizado una concentración parcelaria, que ya está finalizada, habiéndose aprobado con fecha de 1 de mayo de 1971. Los planos de la concentración parcelaria de La Cistérniga se pueden descargar en la página siguiente de la Junta de Castilla y León:

<http://www.jcyl.es/web/jcyl/AgriculturaGanaderia/es/Plantilla100Detalle/1246464862173/ACU/1207034674752/CPParcelaria#:~:text=Actualmente%20se%20encuentra%20en%20fase,atribuido%20302%20fincas%20de%20reemplazo>

De acuerdo con lo dispuesto en el punto 2 del artículo 8, "Superficies excluidas del proceso de concentración", del Decreto 1/2018, de 11 de enero, por el que se aprueba el *Reglamento de Concentración Parcelaria de la Comunidad de Castilla y León*, publicado en el BOE el 15 de enero de 2018, las vías pecuarias resultantes de la reordenación parcelaria se consideran "a todos los efectos clasificadas, deslindadas y amojonadas", por lo que el ancho del trazado pasaría a ser el definido por los límites de las parcelas concentradas.



Detalle del trazado concentrado de la Cañada Real de Soria frente al Sector 13

En el tramo de 472,35 m que discurre frente al Sector 13, la Cañada Real de Soria tiene un ancho variable entre 45,24m, al norte y 63,62 m, al sur, medidos perpendicularmente entre las parcelas resultantes de la concentración parcelaria; lo que supone una superficie de 30.159,17 m<sup>2</sup>.

Actualmente esta vía pecuaria se encuentra atravesada por distintos accesos, incluso asfaltados parcialmente, que llegan a las parcelas desde las vías que las circundan, o incluso caminos que circulan directamente sobre la vía pecuaria, como es el caso del Paseo de la Acacia y el Camino de Pesquera.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros



*Estado actual de la Cañada a su paso frente al Sector 13*

De acuerdo con la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, y con el artículo 21.3 de la Ley 4/2015, de 24 de marzo, de Patrimonio Natural de Castilla y León, en el ámbito de la Cañada Real Soriana sólo se admiten usos compatibles y complementarias, que puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y respeten su prioridad. En concreto, en el entorno urbano, se calificarán como “dotaciones urbanísticas públicas no constructivas, preferentemente de espacios protegidos o espacios libres, al objeto de garantizar la compatibilidad entre su conservación, sus usos legales y su integración en la trama urbana”.

Asimismo, se “deberá asegurar la integridad superficial de la vía, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, junto con la del tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y complementarios con aquel”.

Aunque la *Cañada Real Soriana* no esté incluida dentro del Sector, sí se verá afectada por los accesos al mismo. En ese sentido y aunque en la previsión de redes que se efectúa (que se desarrollará a través del correspondiente Proyecto de Urbanización) se parte de la premisa de que las infraestructuras tanto de carácter local como de carácter general a implantar discurrirán fuera del ámbito de la Cañada Real Soriana, los ramales de accesos al sector desde la Nacional N-122 A tendrán que cruzar la vía pecuaria necesariamente.

Por lo tanto, dado que estas actuaciones afectarán a la citada vía pecuaria deberá recabarse y obtenerse la preceptiva autorización tramitada ante el servicio Territorial de Medio Ambiente de Valladolid y de forma previa al comienzo de las obras deberán cumplirse las condiciones que en dicho expediente se establezcan.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## Documento "1" MEMORIA VINCULANTE

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## Índice de la Memoria Vinculante

### I. ÍNDICE:

<b>1. Agentes</b>	<b>17</b>
<b>2. Determinaciones generales</b>	<b>17</b>
2.1. Antecedentes	17
2.2. Objeto	18
2.3. Coherencia con la ordenación general vigente	18
2.4. Determinaciones del Plan General	19
<b>3. Objetivos y criterios de la ordenación</b>	<b>19</b>
3.1. Condicionantes de la información	19
3.2. Condicionantes del P.G.O.U.	20
3.3. Criterios de la ordenación	21
3.4. Justificación de la ordenación propuesta	23
3.5. Justificación de las determinaciones de ordenación general	24
3.6. Justificación de las reservas de los sistemas locales de las dotaciones urbanísticas públicas	26
3.7. Justificación de la ordenanza de Suelo Urbanizable del PGOU	28
3.8. Descripción y Justificación de la calificación urbanística	29
3.9. Ordenación territorial de rango supramunicipal	36
3.10. Características de las infraestructuras	36
3.11. Usos fuera de ordenación	38
3.12. Plazos para cumplir con los deberes urbanísticos	38
<b>4. Determinaciones de la Unidad de Actuación</b>	<b>38</b>
4.1. Unidad de Actuación	38
4.2. Delimitación de la U.A. Sistemas Generales propuestos	39
4.3. Cálculo del aprovechamiento medio	39
4.4. Fases	42
<b>5. Cumplimiento de la Normativa de aplicación</b>	<b>44</b>
5.1. Resumen Ejecutivo	44
5.2. Zonificación Acústica	44
5.3. Trámite Ambiental	46
5.4. Cumplimiento de la Ley 4/2007, de Protección Ciudadana de Castilla y León	47
5.5. Cumplimiento de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones	55
5.6. Cumplimiento de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Ecológica	56
5.7. Cumplimiento del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León	57
5.8. Cumplimiento de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y de la Ley 4/2015, de 24 de marzo, de Patrimonio Natural de Castilla y León	58

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros



---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## 1. AGENTES

### Promotor:

Nombre: ANTIGUO BERRI S.L.  
Dirección: Avenida de Tolosa nº 31 - 4º.  
Localidad: 20018 San Sebastián  
CIF: B-20141461-

### Arquitectos:

Nombre: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz y Javier Corta Martínez  
Colegiados: Respectivamente Nº 584, 1445,3676 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro  
Dirección: Resurrección Maria de Azcue 28 1º  
Localidad: Donostia-San Sebastián  
NIF: 15774955-Z, 16011531-N, 72465679-Q

## 2. DETERMINACIONES GENERALES

### 2.1. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de La Cistérniga (en adelante PGOU), aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid de fecha 31 de marzo de 2009, delimita el sector que nos ocupa como suelo urbanizable residencial, y lo denomina Sector 13.

Realmente este documento de Plan General de Ordenación Urbana se limita a recoger las determinaciones establecidas por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en las áreas 1 y 2 de Suelo Urbanizable de La Cistérniga, aprobada definitivamente según Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid de fecha 28 de diciembre de 2006 (publicado en el BOCYL de 30 de mayo de 2007).

Dicho documento prevé la sectorización de los ámbitos de suelo urbanizable no delimitado, áreas 1 y 2, dando lugar a los sectores de suelo urbanizable residencial 11, 12 y 13.

El presente Plan Parcial desarrolla el mencionado Sector 13 de suelo urbanizable, según las determinaciones establecidas por la mencionada Modificación Puntual y por el PGOU de La Cistérniga, así como por la Normativa Urbanística vigente en Castilla y León.

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## 2.2. OBJETO

Según lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL) y en el artículo 140 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 45/2009 (en adelante RUCyL), el objeto del presente Plan Parcial es el de establecer las determinaciones de ordenación detallada y completar la establecida por el PGOU. De igual modo servirá, según se desprende del punto 4 del artículo 17 de la LUCyL, y del punto 2 del artículo 42 del RUCyL, como instrumento necesario para promover la urbanización de los terrenos del área que delimitan el Sector 13.

Al tratarse de un suelo urbanizable sin ordenación detallada establecida directamente por el planeamiento, los propietarios tendrán la obligación de cumplir los deberes urbanísticos definidos en el dicho artículo 20 de la LUCyL y el 48 del RUCyL y en la ficha del PGOU.

## 2.3. COHERENCIA CON LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

Los terrenos objeto de este documento se encuentran incluidos en el Sector 7 del Plan General de Ordenación Urbana de La Cistérniga.

Este Plan Parcial no modifica ninguna de las determinaciones de ordenación general que el PGOU establece. No se altera ninguno de los siguientes aspectos:

- Objetivos y propuestas de ordenación
- Clasificación del suelo
- Sistemas generales
- Catálogo de elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados
- Reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

Como es obvio, el desarrollo de la ordenación detallada del Sector 13 que conlleva este Plan Parcial no altera en modo alguno el modelo territorial establecido por el PGOU.

Así mismo, las determinaciones de ordenación detallada que se establecen, son coherentes con la ordenación que establece el PGOU para el ámbito que nos ocupa, por lo que tampoco producirán alteraciones en su entorno más próximo. La ordenación proyectada ha mantenido los viarios estructurantes que aparecen en la ficha del Sector incluida en el Plan General.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## 2.4. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial contiene las siguientes determinaciones:

- Delimitación del ámbito de planeamiento, abarcando el sector definido en el PGOU como SECTOR 13.
- Delimitación de la Unidad de Actuación.
- Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.
- Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias.
- Señalamiento de reservas de terrenos para equipamientos y servicios de titularidad pública, con las dimensiones y características que se determinen reglamentariamente.
- Reserva de Sistema Local de Espacios Libres en proporción a veinte metros cuadrados por cada cien edificables (20 m<sup>2</sup>S / 100 m<sup>2</sup>e).
- Reserva de Sistema Local de Equipamientos en una proporción de quince metros cuadrados por cada cien edificables (15 m<sup>2</sup>S / 100 m<sup>2</sup>e).
- Asignación de la superficie correspondiente de Sistemas Generales.
- Determinación del aprovechamiento medio
- Trazado y características de la red viaria propia del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto, con señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.
- Características y trazado de las redes de aquellos servicios que se prevean.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y programación.
- Medidas para la integración del Sector en su entorno.

## 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

### 3.1. CONDICIONANTES DE LA INFORMACIÓN

De la información urbanística se deducen los siguientes condicionantes que afectarán a la ordenación propuesta:

- Delimitación del sector como Suelo Urbanizable, fijado por el PGOU de La Cistérniga.
- Superficie del Sector 13 = 103.164,99 m<sup>2</sup>
- Elevación: Pendiente descendiente hacia el suroeste.
- Infraestructuras existentes: red de abastecimiento, red de saneamiento, red de energía eléctrica, red pública de comunicaciones electrónicas y red de gas, en el extremo norte, junto al casco urbano o bien paralelas a la Avenida de Soria.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

### 3.2. CONDICIONANTES DEL P.G.O.U.

El Plan General establece en la ficha del Sector 13, los condicionantes que han de tomarse para el desarrollo del Plan Parcial. Así mismo, deben considerarse las determinaciones impuestas por la LUCYL (Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León), RUCyL (Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León) y las Normativas sectoriales que sean de aplicación.

Las determinaciones son las siguientes:

- **Uso global:** RESIDENCIAL ENSANCHE (RE)
  - **Edificabilidad máxima:** 0,6904354 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre la superficie total del sector excluyendo los sistemas generales externos.  
Por lo tanto el techo edificatorio conferido al sector, como resultado de aplicar el índice de edificabilidad a su superficie, resulta ser de 103.164,99 m<sup>2</sup> x 0,6904354 m<sup>2</sup>.e/m<sup>2</sup>= **71.228,76 m<sup>2</sup>.e**
  - **Densidad de población:** máximo 50 viv/ha – mínimo 20 viv/ha
  - Tipología: Unifamiliar adosada, pareada y agrupada y edificación abierta.
  - Uso global excluyente: Industrial.
  - Índice de variedad de uso: mínimo 20% del aprovechamiento lucrativo total.
  - Índice de variedad tipológica: mínimo 20% del aprovechamiento lucrativo total.
  - Índice de integración social (reserva para la construcción de viviendas con protección pública): mínimo 30% del aprovechamiento lucrativo residencial.
  - **Superficie de SSGG asignados:** 20% de la superficie del sector. Según la superficie estimada por el PGOU la superficie correspondiente al 20% era de 21.337,37, si bien tras realizar el estudio topográfico la superficie total del sector ha resultado ser ligeramente inferior (103.164,99 m<sup>2</sup>), por lo que se reducirá la adscripción de Sistemas Generales en la misma proporción, manteniendo el 20% de la superficie neta: 20.633,00 m<sup>2</sup>
- | Superficie SECTOR 13      | Superficie SSGG asignados (20%) | Superficie total actuación: SECTOR 13+SSGG |
|---------------------------|---------------------------------|--|
| 103.164,99 m <sup>2</sup> | 20.633,00 m <sup>2</sup>        | 123.797,99 m <sup>2</sup>                  |
- Reservas de suelo para equipamientos: 15 m<sup>2</sup> /100 m<sup>2</sup> edificables, con mínimo 5% de la superficie del sector.
  - Reservas de suelo para espacios libres públicos: 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> edificables, con mínimo 10% de la superficie del sector.
  - Reservas de suelo para aparcamientos: 1 plaza de uso público por cada /100 m<sup>2</sup> edificables.
  - Deberá resolverse con cargo al sector la conexión y refuerzo de infraestructuras externas y el acondicionamiento de accesos desde el núcleo consolidado de La Cistérniga.
  - La red de saneamiento garantizará una separación completa de aguas residuales y pluviales.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

- Se deberá incluir un estudio de los accesos desde la carretera N-122, de conformidad con lo dispuesto en la legislación sectorial de carreteras.
- Se realizará una prospección arqueológica intensiva del sector, previamente al desarrollo del Plan Parcial.

### 3.3. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Los criterios establecidos para la ordenación del ámbito responden a las siguientes determinaciones:

- La ordenación del uso residencial y sus compatibles responde a los criterios de una adecuada mezcla de usos, dentro de una estructura ordenada y coherente, que permita en los próximos años un desarrollo sostenible y razonable.
- Favorecer el óptimo equilibrio entre los objetivos urbanísticos y las posibilidades de edificación que hagan viable la gestión del Plan Parcial en el marco de un desarrollo de calidad.
- Disponer de unos servicios urbanos acordes con la población, tanto en infraestructuras, como en equipamientos, públicos y privados.
- Completar un crecimiento compacto, dando continuidad al casco urbano.
- Aprovechar los condicionantes que establece el entorno y buscar la mejor ordenación adaptándose a ellos.
- Incorporar medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

A continuación, se reproduce la ficha del sector incluida en el PGOU:

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECTOR 13



SUPERFICIE: 106.686,84 m<sup>2</sup>

A DESARROLLAR POR: PLAN PARCIAL

USO (GLOBAL): RESIDENCIAL ENSANCHE (RE)

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,6904354 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie total del sector excluyendo sistemas generales externos DENSIDAD de

POBLACION: máximo 50 viv./ha. – mínimo 20 viv./ha

TIPOLOGÍAS DE POBLACION: Unifamiliar adosada, pareada y agrupada y edificación abierta.

USO GLOBAL EXCLUYENTE: INDUSTRIAL

ALTURAS: En función de las ordenanzas VH y EA

OTRAS CONDICIONES DE DESARROLLO:

- Índice de variedad tipológica:..... mínimo 20% aprovechamiento lucrativo total
- Índice de variedad de uso:..... mínimo 20% aprovechamiento lucrativo total
- Índice de integración social (reserva para la construcción de viviendas con protección pública)..... mínimo 30% aprovechamiento lucrativo residencial.
- Se establece una asignación cuantitativa de sistemas generales externos de 21337,37 m<sup>2</sup> equivalente al 20% de la superficie del sector que se concretará por el Ayuntamiento cuando se establezca la ordenación detallada del sector dentro de las áreas de localización que figuran en el plano nº 7 de ORDENACIÓN: "SISTEMAS GENERALES Y LOCALES"
- Deberá resolverse con cargo al sector la conexión y refuerzo de infraestructuras externas y el acondicionamiento de accesos desde el núcleo consolidado de La Cistérniga.
- La red de saneamiento garantizará una separación completa de aguas residuales y pluviales.
- En el Plan Parcial del sector se incluirá una separata de ordenación de los accesos desde la Cra. N-122. Dichos accesos se resolverán de conformidad con lo dispuesto en la legislación específica sobre carreteras (Ley 25/1998 de Carreteras, Reglamento General de Carreteras y Orden Ministerial de 16/12/1997 sobre accesos a las carreteras del estado)
- En el ámbito de la Cañada Real de Soria sólo se admiten usos complementarios y compatibles con su destino. Para cualquier actuación que pudiera afectar a la citada vía pecuaria deberá recabarse y obtenerse la oportuna autorización tramitada ante el Servicio Territorial de Medio Ambiente.
- Con carácter previo al desarrollo del plan parcial deberá efectuarse una prospección arqueológica intensiva del sector.
- Con carácter simultáneo al desarrollo del plan parcial deberá efectuarse el trámite ambiental previsto en el art. 157.b del RUCyL.
- Plazo máximo para establecer la ordenación detallada del sector: 8 años

PGOU de LA CISTERNIGA -2009- -MODIF-ADAPTACIÓN al RUCyL- josé antonio flórez gonzález -arquitecto-

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

### 3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación del Sector viene condicionada, en una cierta medida, por la trama urbana de los sectores colindantes, así como por los viarios orientativos señalados en la ficha del Sector incluida en el PGOU. Partiendo de estas premisas, se han tenido en cuenta los siguientes criterios para establecer la ordenación detallada:

- Creación de diferentes parcelas de espacio libre público repartidas por el sector.
- Situación de los equipamientos privados en la zona sur, para atraer comercio y otras actividades distintas a las residenciales en la zona opuesta del casco urbano.
- Distribución de los bloques de tal forma que, en las parcelas en primera línea, junto a la avenida de Soria, la edificación sea más permeable, y permita visualizar las edificaciones posteriores.
- Localización de las viviendas de protección oficial cercanas a las parcelas de equipamiento.
- Contribuir a la mejora de la estructura urbana, ajustando el viario interior propuesto en la ficha del Sector 13 del PGOU para permitir su continuidad con el del sector colindante.

Para desarrollar esta ordenación se parte de las condiciones que, de acuerdo con la legislación urbanística y la ficha del Sector son de aplicación:

SUPERFICIE DEL SECTOR			103.164,99		
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES: 20%			20.633,00		
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO			123.797,99		
EDIFICABILIDAD TOTAL	0,6904354	X	103.164,99	=	71.228,76
RESIDENCIAL 80%	80,00%	X	71.228,76	=	56.983,01
OTROS USOS 20%	20,00%	X	71.228,76	=	14.245,75
	RESIDENCIAL LIBRE 70,00%	X	56.983,01	=	39.888,11
	RESIDENCIAL PROTEGIDA 30,00%	X	56.983,01	=	17.094,90
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA 20%	20,00%	X	71.228,76	=	14.245,75
DENSIDAD DE POBLACIÓN	Mínimo 20 viv/ha		Máximo 50 viv/ha		.
RESERVA MÍNIMA DE ESPACIOS LIBRES					
20 m2 por cada 100 m2 edificables	0,20	X	71.228,76	=	14.245,75
mínimo 10% de la superficie del Sector	0,10	X	103.164,99	=	10.316,50
RESERVA MÍNIMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS					
15 m2 por cada 100 m2 edificables	0,15	X	71.228,76	=	10.684,31
mínimo 5% de la superficie del Sector	0,05	X	103.164,99	=	5.158,25
RESERVA MÍNIMA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO					
2 por cada 100 m2 edificables	0,02	x	71.228,76	=	1.425
1 de ellas de uso público	0,01	x	71.228,76	=	713
Plazas accesibles	713	/	40	=	18

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros



### 3.5. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Se justifica a continuación el cumplimiento de las determinaciones de ordenación general del PGOU:

**Superficie del Sector:** La superficie resultante del levantamiento topográfico es de 103.164,99 m<sup>2</sup>, lo que supone un ajuste inferior al 5% de la superficie que figura en la ficha del Sector del PGOU.

**Sistemas Generales:** Según la ficha del sector se le asigna un 20% de su superficie como Sistema General adscrito sobre la superficie del sector de la ficha 106.686,84m<sup>2</sup>, que en el PGOU se ha estimado en 21.337,37 m<sup>2</sup>. Sin embargo, tras el estudio topográfico se ha realizado un ajuste de la superficie del sector (103.164,99 m<sup>2</sup>); por lo que, al mantener la proporción del 20% sobre la superficie delimitada, la superficie de Sistemas Generales se ajusta a 20.633,00 m<sup>2</sup>. Estos Sistemas Generales se localizan en la parcela 17 y parte de la parcela 14 del Polígono 4, en Las Ovejas.

**Uso Global:** Residencial Ensanche. Uso excluyente: Industrial. El uso pormenorizado predominante del Sector es residencial colectivo en dos tipologías, adosada y exenta, de media-alta densidad: Bloque Lineal y Edificación Abierta, que llevan aparejados como usos compatibles en planta baja los de comercio y servicios, espectáculo y reunión y hostelería. Se ha prohibido el uso Industria en todas las ordenanzas.

**Edificabilidad máxima propuesta:**  $0,6904354 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 103.164,99 \text{ m}^2 = 71.228,56 \text{ m}^2$

**Densidad de población:**  $512 \text{ viv.} / 10,316499 \text{ ha} = 49,63 \text{ viv./ha}$ , que está dentro de la horquilla de 20 y 50 viv./ha establecida por el PGOU.

#### **Índice de variedad de uso:**

Se reservan 14.245,75 m<sup>2</sup>e para otros usos compatibles con el predominante, que se corresponden con un 20% de la edificabilidad total del sector:

$$\text{Edificabilidad total: } 0,6904354 \times 103.164,99 = 71.228,76 \text{ m}^2\text{e}$$

$$20\% \text{ edificabilidad total: } 0,2 \times 71.228,76 = 14.245,75 \text{ m}^2\text{e}$$

Estos usos se localizan en dos parcelas destinadas al uso Terciario y en locales en planta baja de algunas de las parcelas residenciales.

#### **Índice de integración social**

Se reservarán un mínimo de 17.094,90 m<sup>2</sup>e para vivienda protegida, que se corresponde con un 30% de la edificabilidad residencial:

$$\text{Edificabilidad total: } 0,6904354 \times 103.164,99 = 71.228,76 \text{ m}^2\text{e}$$

$$\text{Residencial } 80\%: 0,8 \times 71.228,76 = 56.983,01 \text{ m}^2\text{e}$$

$$\text{Residencial protegida } 30\%: 0,3 \times 56.983,01 = 17.094,90 \text{ m}^2\text{e}$$

#### **Índice de variedad tipológica:**

El último de los parámetros que se debe justificar, en aplicación del artículo 86.3.b).del Reglamento de Urbanismo, es el Índice de variedad tipológica, dentro de

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

las tipologías de edificación que permiten las “tipologías de población” previstas en la Ficha del Sector del Plan General. En este caso, y por un criterio fundamentalmente de sostenibilidad medioambiental, se ha optado, entre las “tipologías de población” que la ficha permite para el uso residencial, por las viviendas colectivas de “edificación abierta” frente a las unifamiliares, a fin de reducir, durante la vida útil de los edificios, el consumo de suelo por habitante y todas las materias primas que se consumen día a día en los edificios: energía (gas, electricidad, etc.) y agua, fundamentalmente, y reduciendo también los desplazamientos vehiculares.

La Disposición Adicional Única del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León define la tipología edificatoria como “los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso”. De acuerdo con esta definición, dentro del sector se prevén dos tipologías de vivienda colectivas y una tipología de edificación destinada al uso terciario; de forma que cada una de las cuales se dispone de forma diferente en la parcela, contribuyendo a la variedad urbana del sector.

Las dos tipologías de vivienda colectiva en “edificación abierta” que se proponen son las siguientes:

Tipología de bloque lineal, predominante en el sector, que definirá los frentes continuos de las manzanas y conformará patios de manzana. Estos bloques, que se retranquearán 3 m de la alineación oficial, podrán irse ejecutando como una edificación adosada entre medianeras, pero estarán separados entre sí, dejando unas aperturas que faciliten la permeabilidad visual y peatonal del sector.

Tipología en edificación abierta: esta tipología se corresponde con bloques aislados tipo torre o palafito, normalmente con patios interiores, en torno a los cuales se definirán los espacios libres de parcela.

Además de estas tipologías residenciales, se reserva parte de la edificabilidad para materializarla en la tipología de Terciario, que se dispondrá alineada a vial, pero retranqueada de los linderos laterales. Con ello se da cumplimiento tanto a la ficha del Sector del Plan General como al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, ya que el reparto de la edificabilidad según las diferentes tipologías es el siguiente:

TIPOLOGÍA	PARCELA	EDIFICABILIDAD	PORCENTAJE
BLOQUE LINEAL	2	5.982,00	
	3	3.988,00	
	4	4.024,00	
	5	9.305,11	
	13	13.301,00	
TOTAL		36.600,11	51.38%
EDIFICACIÓN ABIERTA	1	3.988,00	
	6	4.384,00	
	7	4.405,00	
	8	4.405,00	
	10	4.700,60	
	11	2.350,30	
TOTAL		24.332,90	34.02%
TERCIARIO	9	6.995,23	
	12	3.400,52	
TOTAL		10.395,75	14,60%
TOTAL EDIFICABILIDAD		71.228,76	100,00%

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

Como se puede comprobar, el porcentaje de edificabilidad del sector que se destina a tipologías edificatorias diferentes de la predominante es del 48,62 %; por lo tanto, se cumple la condición de que exista una variedad tipológica igual o superior al 20%, tal y como establece el mencionado artículo 86.3.b) del RUCYL.

### 3.6. JUSTIFICACIÓN DE LAS RESERVAS DE LOS SISTEMAS LOCALES DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS

Se justifica a continuación el cumplimiento de las determinaciones de ordenación detallada del Plan Parcial, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo y en las condiciones particulares del PGOU:

#### 3.6.1. RESERVA PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 105 del RUCyL, la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos debe alcanzar al menos:

$$20 \text{ m}^2 \text{ por cada } 100 \text{ m}^2 \text{ edificables: } 0,2 \times 71.228,76 \text{ m}^2 = 14.245,75 \text{ m}^2$$

$$\text{mínimo } 10\% \text{ de la superficie del Sector: } 0,1 \times 103.164,99 \text{ m}^2 = 10.316,50 \text{ m}^2$$

De los cálculos anteriores resulta que hay que reservar para espacios libres públicos una superficie mínima de 14.245,75 m<sup>2</sup>.

$$\text{Superficie reservada por el PP} = 14.245,75 \text{ m}^2 \geq 14.245,75 \text{ m}^2 \text{ según RUCyL}$$

#### 3.6.2. RESERVA PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 106 del RUCyL, la reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público debe alcanzar al menos:

$$15 \text{ m}^2 \text{ por cada } 100 \text{ m}^2 \text{ edificables: } 0,15 \times 71.228,76 = 10.684,31$$

$$\text{mínimo } 5\% \text{ de la superficie del Sector: } 0,05 \times 103.164,99 = 5.158,25$$

De los cálculos anteriores resulta que hay que reservar para espacios libres públicos una superficie mínima de 10.684,31 m<sup>2</sup>.

$$\text{Superficie reservada por el PP} = 11.023,25 \text{ m}^2 > 10.684,31 \text{ m}^2 \text{ según RUCyL}$$

#### 3.6.3. RESERVA PARA EL SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 104 del RUCyL, deben preverse:

Dos plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, al menos la mitad de uso público:  $1 \times 71.228,76/100 = 713$  plazas.

$$\text{Plazas previstas por el PP} = 713 \text{ plazas} \geq 713 \text{ plazas según RUCyL}$$

Además, y de acuerdo con la legislación sectorial sobre accesibilidad y no discriminación en los espacios públicos urbanizados, se deben reserva 1 plaza accesible por cada 40 o fracción:

$$\text{Plazas accesibles del PP} = 18 \text{ plazas} \geq 713/40 = 18 \text{ plazas según Orden TMA/851/2021, de 23 de julio.}$$

Promotor: ANTIGUO BERRI S.L.

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
Arquitecto colaborador: Gonzalo Alarcia Fernández Ingeniero: 1A Ingenieros

Se incluye asimismo como Anejo VII de esta Memoria Vinculante un Estudio de Movilidad que analiza los movimientos de población que se derivarán del desarrollo del sector.

Asimismo, se incluyen dentro de las obras de urbanización las obras necesarias para ejecutar las conexiones exteriores necesarias con la carretera N-122 y las necesarias para la adecuación de la Cañada Real en el tramo que da frente al sector, que contarán en todo caso con la autorización previa del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Valladolid. Todas ellas se recogen en el Proyecto Básico de Urbanización que se incluye como Anexo IV del Plan Parcial.

#### 3.6.4. RESERVA PARA EL SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS URBANOS

El Plan Parcial incluye la resolución del ciclo de agua, con la distribución de las redes de agua potable y saneamiento y su conexión a las redes municipales.

La red de abastecimiento y riego se conectará a la red municipal que transcurre en las inmediaciones del sector, por la margen izquierda de la carretera N-122. El organismo de cuenca ha emitido un informe en el que se considera que el incremento de consumo derivado del desarrollo urbanístico se encuentra garantizado con las concesiones de agua actuales.

Se prevé una red de saneamiento separativa, de pluviales y residuales, que se conectará a la red municipal en dos puntos diferentes. Por un lado, se pretende la conexión con la red municipal mediante un emisario que conectará con el camino de Herrera. Por otro lado, se realizará una segunda conexión con la red municipal que discurre paralela a la N-122, por su margen izquierda, para las zonas correspondientes a las zonas situadas más al sur del Sector. Tanto las conexiones como el trazado definitivo de la red se estudiarán de manera exhaustiva en el correspondiente Proyecto de Ejecución de la Urbanización.

Ya se han finalizado las obras de conexión de la red municipal de saneamiento de La Cistérniga con la EDAR de Valladolid, subsanándose así lo indicado en el preceptivo informe del organismo de cuenca.

En cuanto a la red de energía eléctrica, el punto de conexión indicado por la compañía suministradora será actual línea de MT denominada -Cistérniga- STR Canterac (4722-06). Se prevé en el Proyecto Básico de Urbanización que acompaña a este Plan Parcial la red de distribución y suministro de energía eléctrica, que contará con los correspondientes centros de mando y transformación para suministro de la red de baja tensión a las viviendas y a la red alumbrado público.

El Plan Parcial prevé asimismo la red de gas y la red pública de comunicaciones electrónicas, que cumplirán en todo caso con la normativa sectorial.

La justificación, previsiones, características y trazados de las distintas redes de servicios urbanos están contenidas en el Proyecto Básico de Urbanización, que se adjunta como Anejo IV del Plan Parcial.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

### 3.7. Justificación de la ordenanza de suelo urbanizable del PGOU

El Plan Parcial del sector 13 desarrolla este sector conforme a las determinaciones de ordenación general establecidas en el PGOU de la Cistérniga. Como se ha justificado previamente, las condiciones de uso del Plan Parcial son las correspondientes al uso global Residencial Ensanche, de acuerdo con lo dispuesto en la ficha del Sector. Asimismo, el Plan Parcial se ha ajustado al resto de las determinaciones de ordenación general establecidas en la ficha del Sector, y así se ha justificado pormenorizadamente en el apartado 3.5 de esta Memoria.

Se asumen en todo caso las condiciones de aprovechamiento bajo cubierta y de los áticos retranqueados del PGOU. En las ordenanzas del Plan Parcial que permiten el aprovechamiento bajo cubierta, se establece que este deberá cumplir con las condiciones de cubierta inclinada y de uso contempladas para el suelo urbano en el planeamiento general. Donde se permiten áticos, se indica la obligación de retranquearse 3,00 m de la fachada principal y posterior. En ninguno de los casos se podrá superar el volumen máximo permitido.

De acuerdo con lo permitido en el artículo 89 del PGOU, el Plan Parcial propone, por razones de sostenibilidad y eficiencia de los servicios urbanos, dos tipologías diferentes de vivienda colectiva, para las que establece las correspondientes ordenanzas; que se completan con las edificaciones terciarias, equipamientos, públicos, espacios públicos y red viaria. La ordenación propuesta garantiza una equilibrada ocupación del suelo por la edificación, con amplias superficies de espacios libres privados de parcela, y cumple con el 20% de variedad tipológica (también en número de viviendas:  $512 \times 20\% = 102 \text{ viv} < 188 \text{ viviendas en Edif. Abierta}$ , frente a las 324 viviendas en Bloque Lineal, que es la tipología predominante).

La red viaria del sector, sus espacios libres públicos y equipamientos mantienen las conexiones de estructura general prevista y la continuidad con el trazado viario con el sector adyacente y con la cañada, como se puede comprobar en los planos de ordenación. El viario propuesto garantiza la movilidad interior sin fondos de saco. Las secciones viarias del sector cumplen en todo caso las condiciones de sección mínima, ya que el viario de coexistencia propuesto tiene un ancho superior a 6 m (7,00 m y 10,00 m); y la sección del resto del viario propuesto es de 21,20 m, 23,50 y 24 m, con un ancho mínimo de calzada de 6,00 m; superiores en todo caso a los anchos mínimos establecidos en el PGOU para el viario del Suelo Urbanizable.

Se incorpora una línea de arbolado con un marco de separación de 7 m, de forma que se cumple sobradamente la condición mínima de arbolado del 25% del viario.

Los espacios libres del sector se han ubicado en colindancia con los previstos por el PGOU y por la ordenación detallada de los sectores colindantes: parte en la zona sur, otra parte en la zona noroeste, y el resto se han ordenado en continuidad con la Cañada y creando una gran plaza en la zona centro del sector. Los equipamientos públicos y los usos terciarios están ubicados en colindancia con la red de espacios libres. Las reservas de dotaciones urbanísticas cumplen con lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en el Reglamento que la desarrolla.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

Se propone una red de riego independiente de la de abastecimiento; y una red separativa de pluviales y residuales.

La altura de las fachadas a vía pública no excede en ningún caso 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, de acuerdo con lo establecido en el artículo 103.2 del RUCyL. Las edificaciones propuestas tienen una altura máxima de 16,50m, según las ordenanzas. En el caso más desfavorable, el viario tiene una anchura de 10,00 m al que hay que sumar unos retranqueos obligatorios de 3 m a cada lado del viario. Por lo tanto, la distancia mínima entre fachadas enfrentadas será 16,00 m. De acuerdo con esto, la altura máxima permitida por el RUCyL sería la siguiente:

$$\text{Altura máxima RUCyL: } 3/2 \times 16,00 \text{ m} = 24,45 \text{ m} < \text{altura máxima PP: } 16,50 \text{ m}$$

Asimismo, para cumplir con la ordenanza en suelo urbanizable del PGOU sobre la separación de edificios situados dentro de una misma parcela, se ha incluido en las ordenanzas una separación mínima entre fachadas de  $2/3$  de la altura de cornisa.

#### **Justificación de otras condiciones particulares de desarrollo del Sector 13 contenidas en la ficha del PGOU:**

- Se resuelve con cargo al sector la conexión y refuerzo de infraestructuras externas y el acondicionamiento de accesos desde el núcleo consolidado de La Cistérniga: Se ejecutará la rotonda prevista sobre la carretera N-122-A, junto con otro acceso al sector desde esta vía, que se conectará el viario interior del sector. Ambos accesos se resuelven de acuerdo con la legislación sectorial de carreteras vigente. La descripción y justificación de estos accesos se incluye en el Proyecto Básico de Urbanización, que se incluye como anejo IV de esta Memoria Vinculante.
- Se realizará una red separativa de saneamiento, que garantizará una separación completa de aguas residuales y pluviales, cuyo trazado y características se incluye asimismo en el citado Anejo IV.
- En el ámbito de la Cañada Real Soriana no se ha previsto ningún uso, más allá de la realización de las conexiones entre el viario interior del sector y carretera N-122 y la adecuación del tramo de Cañada que da frente al Sector 13, cuya ejecución deberá contar en todo caso con la previa autorización del Servicio Territorial de Medio Ambiente.
- Se ha realizado una prospección arqueológica intensiva del sector, que se incorpora como Anejo VIII de esta Memoria y cuyas conclusiones se incorporan al apartado 5.7 de la misma.
- Se ha realizado el trámite ambiental, según lo previsto en la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental; su tramitación y resultado se detalla en el apartado 5.3 de esta Memoria. El Documento Ambiental Estratégico y el Informe Ambiental Estratégico se incorporan como Anejos V y VI de esta Memoria Vinculante.

### **3.8. Descripción y justificación de la calificación urbanística:**

La plasmación de las cifras resultantes de la aplicación de la legislación sobre la superficie del sector y de sus Sistemas Generales se contiene en los planos del

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

presente documento de Plan Parcial y responden a una zonificación del ámbito, tal y como se señala a continuación:

**RESIDENCIAL:**

BL: Bloque lineal

EA: Edificación Abierta

Se señala en planos y tablas la localización de las viviendas libres (-L) y las sometidas a algún régimen de protección (-P)

**TERCIARIO:**

TE: Edificación destinada a acoger usos terciarios

**DOTACIONAL:**

EQ-PU: Equipamiento público.

EL-PU: Espacios libres públicos

RED VIARIA: Viario y comunicación

El detalle de las superficies y número de viviendas correspondientes a las distintas zonas de ordenanza se contiene en el cuadro siguiente:

NUMERO PARCELA	ORDENANZA- RÉGIMEN/TIT.	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> e)	EDIFICABILIDAD otros usos (m <sup>2</sup> e)	NUMERO DE VIVIENDAS
01	EA-L	3.855,00	3.988,00	0,00	36
02	BL-L	5.790,00	5.982,00	0,00	54
03	BL-L	4.435,00	3.988,00	0,00	36
04	BL-L	1.926,00	3.324,00	700,00	30
05	BL-L	8.885,00	9.305,11	0,00	84
06	EA-P	1.893,00	4.384,00	0,00	40
07	EA-P	1.540,00	3.505,00	900,00	32
08	EA-P	1.404,00	3.505,00	900,00	32
09	TE	4.623,00	0,00	6.995,23	0
10	EA-P	2.306,00	3.800,60	900,00	32
11	EA-P	1.600,00	1.900,30	450,00	16
12	TE	2.323,00	0,00	3.400,52	0
13	BL-L	11.633,00	13.301,00	0,00	120
14	EL-PU	1.555,45	0,00	0,00	0
15	EL-PU	2.313,00	0,00	0,00	0
16	EL-PU	3.876,00	0,00	0,00	0
17	EL-PU	1.839,00	0,00	0,00	0
18	EL-PU	4.662,30	0,00	0,00	0
19	EQ-PU	11.023,25	0,00	0,00	0
	VIARIO	25.682,99	0,00	0,00	0
<b>TOTALES</b>		<b>103.164,99</b>	<b>56.983,01</b>	<b>14.245,75</b>	<b>512</b>

Promotor: ANTIGUO BERRI S.L.

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
Arquitecto colaborador: Gonzalo Alarcia Fernández Ingeniero: 1A Ingenieros

### 3.8.1. Ordenanza de Bloque Lineal (BL)

En esta zona se incluyen las parcelas residenciales de tipología plurifamiliar en bloque lineal, con una altura máxima de cinco plantas (B+4). Abarca las siguientes parcelas, todas ellas en régimen de vivienda libre:

<b>Edificación en bloque lineal (BL), en régimen de vivienda libre</b>				
<b>Parcela</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>Edificabilidad residencial (m2.e)</b>	<b>Edificabilidad uso productivo (m2.e)</b>	<b>Nº viviendas</b>
P.02	5.790,00	5.982,00	-	54
P.03	4.435,00	3.988,00	-	36
P.04	1.926,00	3.324,00	700,00	30
P.05	8.885,00	9.305,11	-	84
P.13	11.633,00	13.301,00	-	120
<b>Total</b>	<b>32.669,00</b>	<b>35.900,11</b>	<b>700,00</b>	<b>324</b>

La superficie total incluida en esta zona es de 32.669,00 m2 con una edificabilidad total residencial de 35.900,11 m2.e, con una cabida de 324 viviendas, a la que hay que sumar 700 m² edificables en usos productivos en la parcela 04.

### 3.8.2. Ordenanza de edificación abierta (EA)

En esta zona se incluyen las parcelas residenciales de tipología plurifamiliar en bloque aislado, tipo torre o palafito, con una altura máxima de cinco plantas (B+4). Calificada bajo esta ordenanza tenemos en primer lugar la parcela P.01, destinada a vivienda libre:

<b>Edificación abierta en régimen libre (EA-L)</b>				
<b>Parcela</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>Edificabilidad residencial (m2.e)</b>	<b>Edificabilidad uso productivo (m2.e)</b>	<b>Nº viviendas</b>
P.01	3.855,00	3.988,00	-	36
<b>Total</b>	<b>3.855,00</b>	<b>3.988,00</b>		<b>36</b>

La superficie total de esta parcela es de 3.855,00 m2 con una edificabilidad total de 3.988,00 m2.e y una cabida de 36 viviendas en régimen libre.

Por otro lado, dentro de esta ordenanza se materializa la reserva de vivienda protegida en las siguientes parcelas:

<b>Edificabilidad abierta en régimen protegido (EA-P)</b>				
<b>Parcela</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>Edificabilidad residencial (m2.e)</b>	<b>Edificabilidad uso productivo (m2.e)</b>	<b>Nº viviendas</b>
P.06	1.893,00	4.384,00	-	40
P.07	1.540,00	3.505,00	900,00	32
P.08	1.404,00	3.505,00	900,00	32
P.10	2.306,00	3.800,60	900,00	32
P.11	1.600,00	1.900,30	450,00	16
<b>Total</b>	<b>8.743,00</b>	<b>17.094,90</b>	<b>3.150,00</b>	<b>152</b>

Promotor: ANTIGUO BERRI S.L.

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
Arquitecto colaborador: Gonzalo Alarcia Fernández Ingeniero: 1A Ingenieros



La superficie total de estas parcelas es de 8.743,00 m<sup>2</sup> con una edificabilidad residencial total de 17.094,90 m<sup>2</sup>.e, más 3.150,00 m<sup>2</sup>.e destinados a uso productivo, y una cabida de 152 viviendas en régimen de protección pública.

### 3.8.3. Ordenanza de Terciario (TE)

En esta zona se incluyen los terrenos destinados a usos terciarios y compatibles, de acuerdo con las condiciones establecidas en la ordenanza

La superficie del sector destinada en parcela exclusiva a usos terciarios y compatibles es de 6.946,00 m<sup>2</sup>, que se localiza en las parcelas P.09 y P.12, con una edificabilidad total de 10.395,75 m<sup>2</sup>.e. sobre la que se contemplan edificaciones de tipología específica con alturas de cuatro plantas (B+3).

Comprende las siguientes parcelas:

Terciario (TE)				
Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> .e)	Edificabilidad uso productivo (m <sup>2</sup> .e)	Nº viviendas
P. 09	4.623,00	-	6.995,23	-
P.12	2.323,00	-	3.400,52	-
<b>Total</b>	<b>6.946,00</b>	-	<b>10.395,75</b>	-

El resto de edificabilidad, 3.850,00 m<sup>2</sup>.e., destinada a usos terciarios se ubica como se ha indicado anteriormente en plantas bajas de las parcelas P.04, P.07, P.08, P.10 y P.11, para uso comercial. Todo ello hace una edificabilidad total destinada a usos terciarios de 14.245,75 m<sup>2</sup>.e.

### 3.8.4. Ordenanza de Equipamiento Público (EQ-PU)

En esta zona se incluyen los terrenos que integran el sistema local de equipamientos del sector.

La superficie del sistema local de equipamiento público es de 11.023,25 m<sup>2</sup> sobre la que se contemplan edificaciones de tipología específica de cuatro plantas (B+3).

El equipamiento público carece de aprovechamiento lucrativo y su edificabilidad se asignará por el Ayuntamiento en función del programa concreto de necesidades de la actividad dotacional a implantar. Comprende la parcela P19 del PP.

Equipamiento público (EQ-PU)				
Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> .e)	Edificabilidad uso productivo (m <sup>2</sup> .e)	Nº viviendas
P.19	11.023,25	a concretar por el Ayto. en función del uso dotacional	-	-
<b>Total</b>	<b>11.023,25</b>	-	-	-

Promotor: ANTIGUO BERRI S.L.

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
Arquitecto colaborador: Gonzalo Alarcia Fernández Ingeniero: 1A Ingenieros

### 3.8.5. Ordenanza de Espacios Libres Públicos (EL-PU)

La superficie de espacios libres públicos que abarca tanto parques y jardines como zonas de estancia destinadas a juegos de niños, es de 14.245,75 m<sup>2</sup> y se distribuye en las siguientes parcelas:

Espacios Libres Públicos (EL-PU)				
Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> .e)	Edificabilidad uso productivo (m <sup>2</sup> .e)	Nº viviendas
P. 14	1.555,45	-	-	-
P.15	2.313,00	-	-	-
P.16	3.876,00	-	-	-
P.17	1.839,00	-	-	-
P.18	4.662,30	-	-	-
<b>Total</b>	<b>14.245,75</b>	-	-	-

### 3.8.6. Viario y comunicación (Red Viaria)

La superficie destinada a viario público es de 25.077,99 m<sup>2</sup> y engloba tanto los ámbitos rodados como los recorridos peatonales.

Los aparcamientos en superficie anexos a la red viaria se disponen en bandas integradas en las secciones viarias y distribuyen de forma homogénea sobre los viales del sector, incluyendo las zonas colindantes con espacios libres y equipamientos. Se disponen 713 plazas de aparcamiento situadas sobre viario público, verificando así el cumplimiento de la exigencia de aparcamientos, que contempla la previsión de al menos una plaza de uso público por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante. De las plazas totales se disponen de uso para minusválidos 18 plazas accesibles, una de cada 40, en cumplimiento de la legislación sectorial sobre accesibilidad y no discriminación para el acceso a los espacios públicos urbanizados.

La superficie destinada a viario público se distribuye de la siguiente forma:

Red comunicación viaria y aparcamientos				
Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad vivienda (m <sup>2</sup> .e)	Edificabilidad uso productivo (m <sup>2</sup> .e)	Nº viviendas
<b>Total</b>	<b>25.682,99</b>	-	-	-

El viario propuesto responde a las determinaciones de la ficha del sector, pero realizando los siguientes ajustes, que se justifican a continuación:

- Por un lado, se modifica la ubicación del viario propuesto en el límite sur, situándolo más al norte, en continuidad con el propuesto en el colindante sector 11.

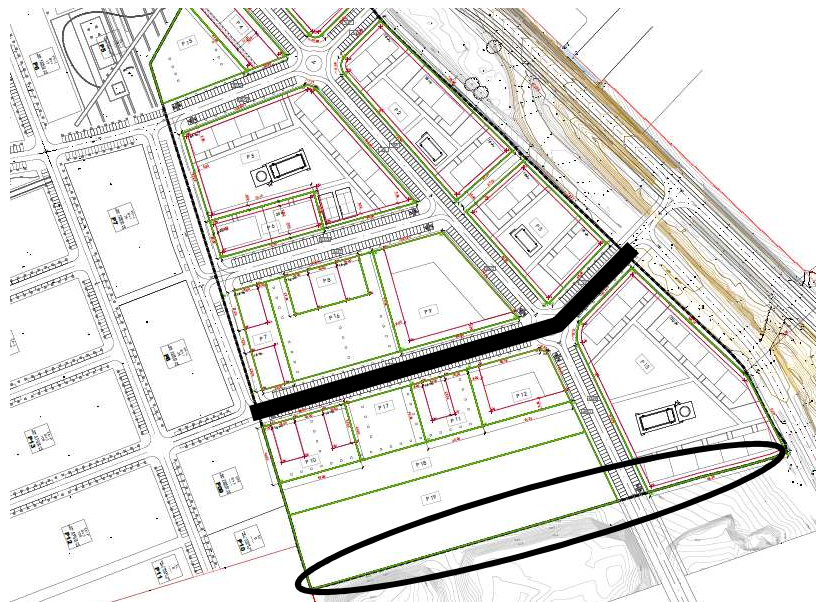
**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

Esta modificación mejora la estructura viaria de esta zona, puesto que se elimina el fondo de saco del viario propuesto por el PGOU y se facilita la continuidad de los viarios de los sectores 11 y 13, de forma que los accesos propuestos desde la carretera sirvan para ambos desarrollos.



*Viario propuesto en la ficha y modificado en el PP*



*Viario propuesto en la ficha y modificado en el PP*

- Por otro lado, se abre una nueva calle junto al límite oeste del Sector, para permitir dar salida al viario transversal propuesto, evitando fondos de saco.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

Este vial se diseña como una calle de coexistencia, de 7 m de ancho, de tal modo que cuando se desarrolle el viario del sector contiguo se pueda incorporar al mismo.



*Vialio de coexistencia propuesto en el límite oeste del Sector*

- La ordenación propuesta respeta la continuidad de la Cañada Real, y asegura el mantenimiento de su integridad superficial; no solo de la establecida a raíz de la concentración parcelaria de 1971, sino también de la correspondiente al ancho legal de 75,22 m, recogido en su Proyecto de Clasificación de 22 de febrero de 1969.

**Longitud Cañada Real en el tramo del Sector 13: 472,35 m**

Ancho del trazado según proyecto de clasificación: 75,22 m

**Superficie de este tramo (Pr. clasif.): 472,35 m x 75,22 m = 35.530,17 m<sup>2</sup>**

Ancho del trazado (concentración parcelaria): Variable (45,24m – 63,62 m)

**Superficie de este tramo, tras la concentración: 30.159,17 m<sup>2</sup>**

**Superficie tras ordenación detallada del Plan Parcial = 35.530,17 m<sup>2</sup>**

La ordenación detallada del Sector propone una parcela de Espacios Libres Públicos en la zona norte —aumentando hasta 69,98 m el ancho mínimo de 45,24 m previsto en la concentración parcelaria— y establece unas nuevas alineaciones de forma que se vaya ensanchando el trazado en este tramo hasta los 77,36 m en la zona situada más al sur, manteniendo así la integridad superficial que se corresponde con el ancho de 75,22m.

Por otro lado, dado que el Sector es colindante con la Cañada Real, la principal afección sobre esta vía pecuaria se deberá a la ejecución de las conexiones exteriores viarias con la N-122, que atraviesan la Cañada en dos puntos. Por ello, el desarrollo completo del correspondiente Proyecto de Urbanización deberá recoger expresamente la adecuación e integración del tramo de la Cañada colindante con el Sector, como frente del mismo. A este respecto, se deberá tener en cuenta que cualquier actuación sobre la Cañada Real requerirá

**Promotor: ANTIGUO BERRI S.L.**

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

la preceptiva autorización previa del Servicio Territorial de Medio Ambiente y el cumplimiento de las condiciones recogidas en dicho expediente.

La justificación pormenorizada del cumplimiento de la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias se incluye en el apartado 5.8 de esta Memoria.

### 3.9. ORDENACIÓN TERRITORIAL DE RANGO SUPRAMUNICIPAL

En el documento de Directrices de Ordenación Territorial de Valladolid y entorno (DOTVAENT), aprobado por Orden de la Consejería de fomento de 2 de agosto de 2001, los terrenos sujetos a modificación no tienen conferida protección alguna en el ámbito del Sector 13 de suelo urbanizable. Concretamente, dentro de la Serie 1 de información (plano. H-42 DOTP) estos figuran incluidos dentro de la categoría de espacios con otros usos (no protegidos ni constitutivos de espacios valiosos) regulados en el Título I capítulo 4 de la normativa, contemplándose como cultivos de secano.

Por su parte, en la serie 2 de ordenación (plano. H-42 DOTU) los terrenos objeto de este documento se incluyen como área de urbanización preferente y por lo tanto orientada a su incorporación al proceso de desarrollo urbanístico.

Consecuentemente, el planeamiento de desarrollo que se propone resulta plenamente compatible con las previsiones del citado documento de ordenación territorial de rango supramunicipal.

### 3.10. CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS

El Sector 13 dispone actualmente de todos los servicios necesarios en su entorno cercano, que será donde se produzca la conexión de las diferentes redes: red de abastecimiento, de saneamiento, red eléctrica, red pública de comunicaciones electrónicas y red de gas, en condiciones suficientes para dar respuesta a las necesidades que se proponen con esta ordenación.

Las redes se proyectarán subterráneas y discurrirán bajo los viales o parcelas de dominio público. Cumplirán lo dispuesto en la Normativa del PGOU así como los condicionantes de las diferentes normativas sectoriales que sean de aplicación.

Todas las parcelas quedarán dotadas de redes de abastecimiento de agua, saneamiento, gas, telecomunicaciones y distribución de energía eléctrica.

La distribución de todas estas redes se incluye en los planos del Proyecto Básico de Urbanización del Sector 13 en la Cistérniga (Valladolid) redactado por "1A Ingenieros" y que se incorpora como "ANEJO IV" del presente documento, si bien a modo de esquema, puesto que el desarrollo completo se realizará en el correspondiente Proyecto de Ejecución de Urbanización, que definirá específicamente las determinaciones precisas pudiendo, si fuese necesario, variarlas incluso en trazado y materiales siempre que se justifique adecuadamente. Igualmente se ajustarán las acometidas a la parcelación resultante del Proyecto de Actuación.

En cualquier caso, el desarrollo del Proyecto de Urbanización conllevará el ajuste a las prescripciones establecidas en la Normativa sectorial de aplicación y las exigidas

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

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 con la red viaria y las infraestructuras existentes. Se deberá incluir la adecuación del espacio de la cañada en todo el tramo colindante con el Sector, contando siempre con la previa autorización del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

#### 3.10.1.Red de Abastecimiento y riego.

Se propone una red independiente para abastecimiento e hidrantes y otra para riego.

Se describen en su totalidad en el Proyecto Básico de Urbanización del Sector 13 en La Cistérniga (Valladolid) redactado por "1A Ingenieros" y que se incorpora como "ANEJO IV" del presente documento.

El desarrollo del Proyecto de Urbanización deberá llevar a cabo el estudio completo del caudal necesario para el desarrollo del Sector 13, de acuerdo con las condiciones actuales existentes en el municipio de La Cistérniga, teniendo en cuenta en todo caso las consideraciones emitidas en el informe de AQUAVALL que se incorpora como Anejo al Proyecto Básico de Urbanización.

#### 3.10.2.Red de Saneamiento

Se propone una red separativa de pluviales y residuales.

Se describen en su totalidad en el Proyecto Básico de Urbanización del Sector 13 en La Cistérniga (Valladolid) redactado por "1A Ingenieros" y que se incorpora como "ANEJO IV" del presente documento.

El desarrollo del Proyecto de Urbanización podrá ajustar la conexión prevista según indiquen los servicios técnicos municipales.

#### 3.10.3.Red de Energía Eléctrica

De acuerdo con lo indicado por la compañía suministradora, se prevé la conexión con la actual línea de Media Tensión de Cistérniga-STR Canterac.

Se describe en su totalidad en el Proyecto Básico de Urbanización del Sector 13 en La Cistérniga (Valladolid) redactado por "1A Ingenieros" y que se incorpora como "ANEJO IV" del presente documento.

#### 3.10.4.Red de Alumbrado Público.

Se prevé la dotación de alumbrado público en el viario y los espacios libres.

Se describe en su totalidad en el Proyecto Básico de Urbanización del Sector 13 en La Cistérniga (Valladolid) redactado por "1A Ingenieros" y que se incorpora como "ANEJO IV" del presente documento.

El desarrollo del Proyecto de Urbanización deberá contemplar el alumbrado público en los accesos desde la cañada, dentro de las obras exteriores al Sector.

#### 3.10.5.Red de Gas.

Se describe en su totalidad en el Proyecto Básico de Urbanización del Sector 13 en La Cistérniga (Valladolid) redactado por "1A Ingenieros" y que se incorpora como "ANEJO IV" del presente documento.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

### 3.10.6.Red pública de comunicaciones electrónicas

El despliegue de la red pública de comunicaciones electrónicas se realizará de acuerdo en todo caso con la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y demás legislación sectorial vigente.

Se describe en su totalidad en el Proyecto Básico de Urbanización del Sector 13 en La Cistérniga (Valladolid) redactado por "1A Ingenieros" y que se incorpora como "ANEJO IV" del presente documento.

### 3.10.7.Viarío, jardinería y mobiliario urbano

La red viaria se describe en su totalidad en el Proyecto Básico de Urbanización del Sector 13 en La Cistérniga (Valladolid) redactado por "1A Ingenieros" y que se incorpora como "ANEJO IV" del presente documento

Además del arbolado previsto, el desarrollo del Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta el diseño de los espacios verdes, zonas peatonales, arbolado en calles, zonas de juegos, plantaciones, alumbrado, etc.

Asimismo, se preverá la instalación y ubicación exacta de contenedores enterrados en el Sector y el mobiliario urbano necesario de acuerdo con el número de viviendas de las distintas calles.

Por último, la señalización se consensuará con la Policía Local y se ajustará en todo momento a la Normativa de aplicación.

## 3.11. USOS FUERA DE ORDENACIÓN

Tras la Aprobación Definitiva del Plan Parcial quedarán fuera de ordenación los usos e instalaciones existentes en las parcelas catastrales 47053A003000240001TQ y 47053A003000560001TQ.

En el plano de ordenación 2.7 *Usos y edificaciones fuera de ordenación*, se señalan gráficamente los usos existentes que quedarán fuera de ordenación tras la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

## 3.12. PLAZOS PARA CUMPLIR CON LOS DEBERES URBANÍSTICOS

Se establece un plazo de 10 años para cumplir con los deberes urbanísticos establecidos en el artículo 48 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

# 4. DETERMINACIONES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

## 4.1. UNIDAD DE ACTUACIÓN

El Plan Parcial propone la delimitación de una única Unidad de Actuación (U.A. S.13), que incluye la totalidad del Sector 13, más los Sistemas Generales Externos adscritos al mismo; para la realización de las previsiones del Plan Parcial, permitiendo así el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y justa equidistribución de cargas y beneficios en la totalidad de la superficie.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

El sistema de actuación mediante el cual se gestionará el sector lo establecerá el Proyecto de Actuación, pero teniendo en cuenta la estructura de la propiedad, previsiblemente el sistema elegido será el de Compensación, en el que actuarán como urbanizadores los propietarios a los que corresponda al menos el 50% del aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación, constituidos en Junta de Compensación

La delimitación de la Unidad de Actuación se incluye en los planos de ordenación del presente documento. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49 del Reglamento de Urbanismo, se establece un plazo de diez años para cumplir con el conjunto de los deberes urbanísticos, a contar desde la entrada en vigor de este Plan Parcial.

#### 4.2. DELIMITACIÓN DE LA UA. SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS

En esta Unidad de Actuación se incluye la superficie del Sector 13 y los terrenos adscritos a éste como Sistemas Generales, puesto que así lo determina el artículo el 236 del RUCyL.

Tal y como se indicaba anteriormente, tras realizar un estudio topográfico de las parcelas incluidas en el Sector 13 se obtienen unos datos de superficie ligeramente diferentes a los establecidos en la ficha de ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de La Cistérniga. En base a esta nueva superficie se fija la asignación de sistemas generales, que debe ser del 20%. Con ello, las superficies totales son las siguientes:

Superficie SECTOR 13	Superficie de SSGG asignados (20%)	Superficie total actuación: SECTOR 13+SSGG
103.164,99 m <sup>2</sup>	20.633,00 m <sup>2</sup>	123.797,99 m <sup>2</sup>

Se propone la adscripción como Sistema Generales de los 12.409 m<sup>2</sup> de la finca 17 del polígono 4 (referencia catastral 47053A004000170000RW) y de 8.224 m<sup>2</sup> de los 9.466 m<sup>2</sup> que tiene la finca 14 del mismo polígono (referencia catastral 47053A004000140000RZ), lo que supone una superficie total de 20.633,00 m<sup>2</sup>.

#### 4.3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

Según establece el artículo 107 del RUCyL, el aprovechamiento medio se determina dividiendo el aprovechamiento total homogeneizado entre la superficie total del Sector, incluyendo los sistemas generales y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas existentes ya afectas a su destino para las que no se prevean cambios en la nueva ordenación

Los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación tendrán derecho al aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85 % del aprovechamiento medio del sector, según el artículo 44 del RUCyL.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros



#### 4.3.1. Justificación de los coeficientes de ponderación

Al efecto de la determinación del aprovechamiento medio, se fijan los coeficientes de ponderación según lo establecido en el apartado c) del artículo 107.

Para aquellas zonas en las que el uso predominante son las tipologías colectivas, el PGOU de La Cistérniga establece un coeficiente de ponderación de 0,6 para el uso de vivienda protegida, de 1 para el comercial en planta baja y de 0,7 para usos terciarios y/o comerciales.

Lo cierto es que estos coeficientes de ponderación se calcularon en un momento de alza de precios, previo a la crisis económica que tan profundamente afectó al sector inmobiliario.

En la actualidad, el precio de la vivienda libre ha bajado tanto que se ha reducido considerablemente la diferencia de rentabilidad entre vivienda libre y vivienda protegida. De hecho, en las grandes ciudades ha hecho que la relación entre vivienda libre y protegida esté en torno al 0,90, mientras que en municipios como La Cistérniga se sitúa en torno al 0,80.

Por lo tanto, los coeficientes que se establecieron en el PGOU de La Cistérniga no se corresponden con la realidad actual, esto se puede comprobar asimismo comparando los precios medios de venta de los distintos usos.

De acuerdo con los valores de mercado, el precio medio de una vivienda en régimen libre, en tipología de bloque lineal o aislado, en La Cistérniga, es de 1.581,25€/m<sup>2</sup>, y el de los usos comerciales de 758,45 €/m<sup>2</sup>. Dada la falta de promoción de vivienda protegida en los últimos años, no se puede saber el precio de venta, por lo que se ha tomado como referencia el módulo establecido por la ORDEN FOM/85/2010, de 22 de enero; es decir 1.212,80 €/m<sup>2</sup>.

Si se compara el valor de cada uso compatible y el del uso predominante, se puede comprobar que quedan muy lejos de las ratios establecidas en el PGOU, por lo que se han ajustado los coeficientes del Plan Parcial a la relación entre los valores de mercado.

Uso	Coefic. Pond. PGOU	Valor (€/m <sup>2</sup> )	Relación usos	Coefic. pond. P.P.
Vivienda libre	1	1.554,25	1	1
Vivienda protegida	0.6	1.212,80	0,78	0,8
Otros usos	1 (P.B.) y 0,7 (edificio exclusivo)	757,45	0,49	0,5

No obstante, el Proyecto de Actuación podrá ajustar en su momento estos coeficientes, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 247 del RUCyL.

#### 4.3.2. Aprovechamientos ponderados y coeficientes de ponderación.

Los aprovechamientos permitidos sobre el Sector se expresarán en metros cuadrados edificables en el uso predominante, con ponderación de la superficie por el

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

coeficiente adecuado que expresa la rentabilidad de cada uso compatible y en relación al uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad.

<b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO TOTAL DEL SECTOR 13</b>			
<b>Suma total de aprovechamientos lucrativos ponderados</b>			
	m <sup>2</sup> e	Cp	Aprovech. Ponderado
Vivienda en régimen libre (-L)	39.888,11	1,00	39.888,11
Vivienda en régimen protegido (-P)	17.094,90	0,80	13.675,92
Otros usos (comerciales, terciarios)	14.245,75	0,50	7.122,87
<b>TOTAL</b>	<b>71.228,76</b>		<b>60.686,90 U.As</b>

NÚMERO DE PARCELA	ORDENANZA-RÉGIMEN VIV.	EDIFICAB. RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> e)	EDIFICAB. OTROS USOS (m <sup>2</sup> e)	COEF. POND.	APROV.	APROV. TOTAL
1	EA-L	3.988,00		1	3.988,00	3.988,00
2	BL-L	5.982,00		1	5.982,00	5.982,00
3	BL-L	3.988,00		1	3.988,00	3.988,00
4	BL-L	3.324,00		1	3.324,00	3.674,00
			700,00	0,5	350,00	
5	BL-L	9.305,11		1	9.305,11	9.305,11
6	EA-P	4.384,00		0,8	3.507,20	3.507,20
7	EA-P	3.505,00		0,8	2.804,00	3.254,00
			900,00	0,5	450,00	
8	EA-P	3.505,00		0,8	2.804,00	3.254,00
			900,00	0,5	450,00	
9	TE	0,00	6.995,23	0,5	3.497,62	3.497,62
10	EA-P	3.800,60		0,8	3.040,48	3.490,48
			900,00	0,5	450,00	
11	EA-P	1.900,30		0,8	1.520,24	1.745,24
			450,00	0,5	225,00	
12	TE	0,00	3.400,52	0,5	1.700,26	1.700,26
13	BL-L	13.301,00	0,00	1	13.301,00	13.301,00
<b>TOTALES</b>		<b>56.983,01</b>	<b>14.245,75</b>		<b>60.686,91</b>	<b>60.686,91</b>

#### 4.3.3. Superficie del sector.

La superficie del Sector, a efectos del cálculo del aprovechamiento medio, incluirá la superficie de Sistemas Generales Adscritos.

AMBITOS	SUPERFICIES
Sector 13	103.164,99
Sistemas Generales	20.633,00
<b>TOTAL SUMA</b>	<b>123.797,99</b>

Promotor: ANTIGUO BERRI S.L.

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
Arquitecto colaborador: Gonzalo Alarcia Fernández Ingeniero: 1A Ingenieros

Por lo tanto, la superficie total a efectos del cálculo del aprovechamiento medio será **123.797,99 m².**

#### 4.3.4. Cálculo del aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio será el resultado de dividir el aprovechamiento total entre la superficie total conforme a las reglas señaladas en el artículo 107 del RUCyL.

En consecuencia, el aprovechamiento medio del Sector 13 será:

Aprovechamiento medio = Aprovechamiento total / Superficie Sector + Sup. SSGG

$$\text{Aprovecham. medio} = 60.686,91\text{m}^2 \text{ uso pred.} / 123.797,99 \text{m}^2 = \underline{\underline{0,490209 \text{ m}^2/\text{m}^2}}$$

#### 4.3.5. Aprovechamiento correspondiente a los propietarios.

Tal y como se indica en el artículo 44 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas **el 85% del aprovechamiento medio del Sector, adjudicándose el resto para la Administración actuante, en este caso, el Ayuntamiento.**

	APROVECHAM. MEDIO	APROVECHAMIENTO (Uas)	PORCENTAJE
DEL SECTOR	0,490209	60.686,91	
SUMA TOTAL DE APROVECHAMIENTOS		60.686,91	
SUMA DE APROVECHAMIENTOS DE LOS PROPIETARIOS		51.583,86	85,00%
SUMA DE APROVECHAMIENTOS AYUNTAMIENTO		9.103,05	15,00%

La cesión al Ayuntamiento del 15 % del aprovechamiento se localizará sobre las parcelas destinadas a la construcción de viviendas con protección pública. Será el Proyecto de Actuación el que, por medio de sus determinaciones de reparcelación, concrete los terrenos de cesión al Ayuntamiento con destino al Patrimonio Público de Suelo.

Como se puede comprobar, se cumplen las condiciones y obligaciones de cesión que establece el planeamiento urbanístico.

## 4.4. FASES

Se programa la ejecución de la urbanización en seis fases, con el objetivo de que se vayan compensando los gastos de la actuación con los ingresos por la venta de las parcelas y se puedan ir ejecutando simultáneamente las obras de urbanización y de edificación.

Estas fases se plantean de forma que las cesiones de dotaciones urbanísticas se vayan acompasando con la urbanización del resto de las parcelas lucrativas del sector.

El desarrollo de estas fases se realizará de forma que se urbanice primero la banda más cercana a la Cañada Real, incluyendo el viario longitudinal estructurante del sector.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

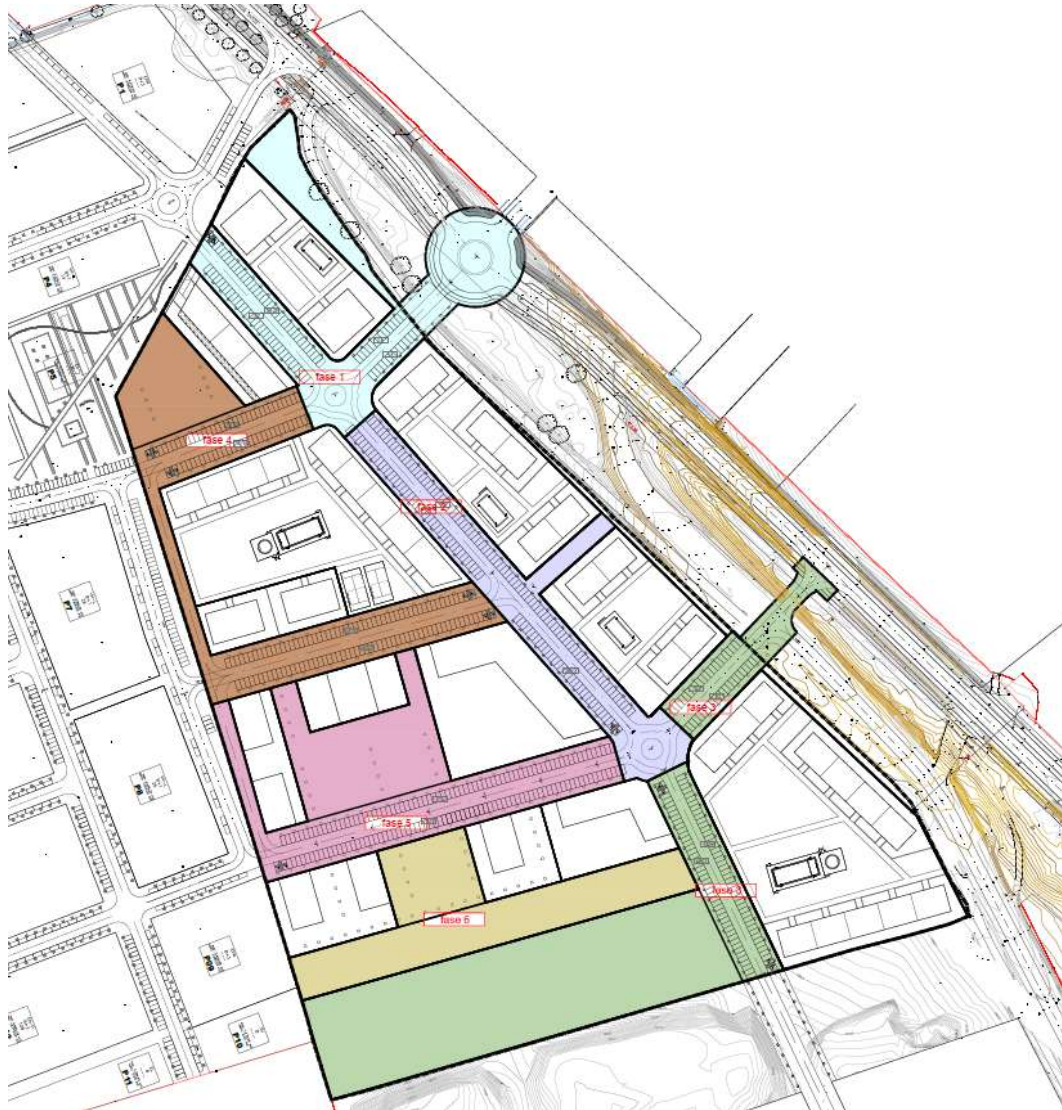
Así, en una primera fase, se ejecutará la rotonda prevista sobre la carretera N-122-A, a la que se conectará el acceso principal al sector, junto con el primer tramo del viario principal del sector y los espacios libres situados al norte, junto a la Cañada.

En las dos siguientes fases se terminará de ejecutar el viario principal, lo que permitirá poner en servicio las parcelas colindantes y ceder, ya urbanizadas, las parcelas de espacios libres y equipamientos públicos situadas al sur del sector.

Por último, en las tres fases restantes se urbanizará el viario transversal que da servicio a toda la banda oeste del sector, y los espacios libres restantes, que se cederán al Ayuntamiento, junto con las parcelas destinadas a materializar el aprovechamiento lucrativo que le corresponde.

Las distintas fases se ejecutarán de forma que de forma que la simultaneidad de la urbanización y edificación sea coherente, asegurando en todo caso la movilidad interior del sector y evitando fondos de saco.

La adecuación de la cañada se irá acompañando con la ejecución de las conexiones exteriores.



*Detalle del Plano de Ordenación 2.6. Fases de urbanización y edificación.*

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## 5. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

### 5.1. RESUMEN EJECUTIVO

Tal y como se especifica en el artículo 25.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, el documento denominado "Resumen ejecutivo" debe incluir la delimitación de los ámbitos en los que se altere la ordenación vigente, junto con un plano de ordenación.

La delimitación de dicho ámbito coincide con el Sector 13, que se delimita en los planos del presente documento de Plan Parcial.

Como ANEJO III del presente Documento se incorpora el Resumen Ejecutivo dando cumplimiento al citado artículo 25.3 del RDL 7/2015 de 30 de octubre.

### 5.2. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 7 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, se incorpora como ANEJO V del Documento Ambiental Estratégico, el "Estudio Acústico" del Plan Parcial del sector Nº13 de la Cistérniga.

En cumplimiento del citado artículo 7, en este estudio Acústico se incluye la zonificación acústica del sector, según los tipos de áreas acústicas exteriores que se establecen en el artículo 8 de la citada Ley 5/2009 y de acuerdo asimismo con los criterios recomendados en el anexo V del RD 1367/2007, que desarrolla parcialmente la Ley 37/2003, del Ruido.



*Zonificación acústica del territorio, incluida en el Estudio de Ruido*

A efectos de esta zonificación acústica, se consideran todas las zonas residenciales como áreas levemente ruidosas (Tipo 2) y los equipamientos, tanto públicos como

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

privados, como áreas tolerablemente ruidosas (Tipo 3). Por otro lado, los Espacios Libres Públicos son zonas verdes de transición, asimilables a las áreas de silencio (tipo 1), y el viario está considerado como un área ruidosa (tipo 4).

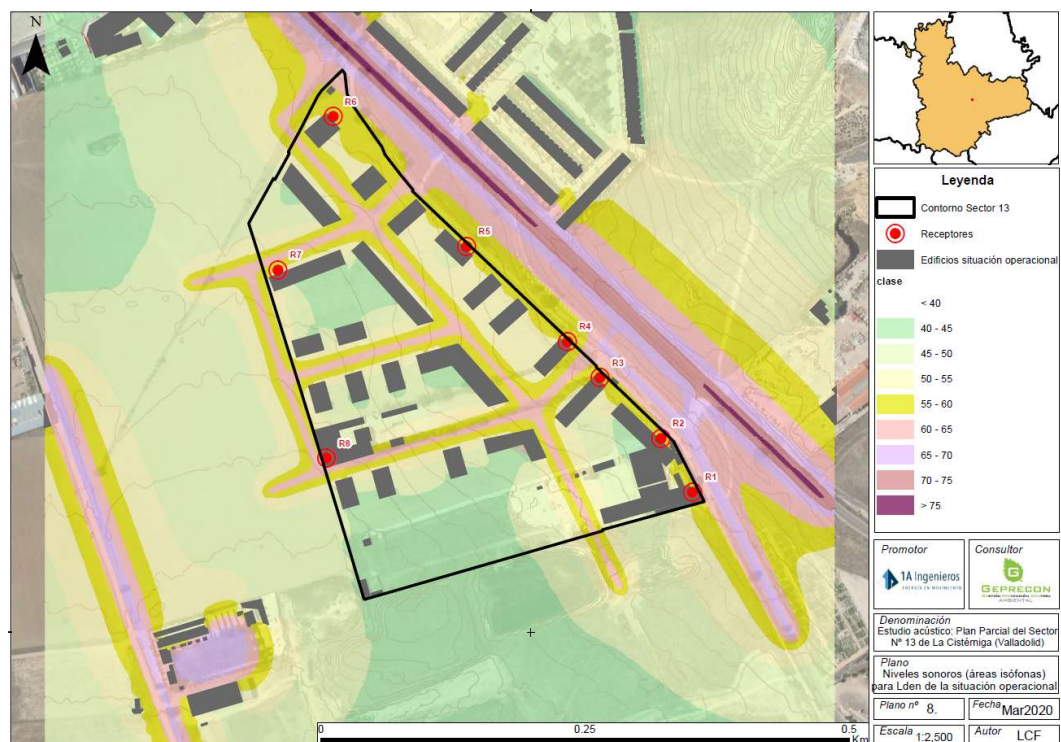
Los valores objetivo para ruido ambiental que se establecen en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León son los recogidos en la tabla siguiente:

Área receptora Situación nueva	Índices de ruido dB(A)			
	L <sub>d</sub> (7 h - 19 h)	L <sub>e</sub> (19 h - 23 h)	L <sub>n</sub> (23 h - 7 h)	L <sub>den</sub>
Tipo 1. Área de silencio	55	55	45	56
Tipo 2. Área levemente ruidosa	60	60	50	61
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 4. Área ruidosa	70	70	60	71

*Limites sonoros según tipo de área receptora*

Igualmente, dentro del presente documento se incluye un estudio acústico pormenorizado en el ámbito de estudio con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 7 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, analizando los potenciales focos en la fase preoperacional y en la fase operacional.

De los resultados de estudio en la fase operacional (desarrollo del sector 13 de Suelo Urbanizable del PGOU de La Cistérniga) se deduce que, en las condiciones del estudio realizado, no se sobrepasan los objetivos de calidad acústica. De esta forma, de acuerdo con los resultados de la modelización realizada, se comprueba que **se cumplen los objetivos de calidad acústica aplicables, ya que los niveles sonoros alcanzados en las diferentes áreas acústicas definidas son inferiores a los valores objetivo establecidos en la Ley 5/2009, del Ruido en Castilla y León.**



*Mapa de ruido incluido en el Estudio Acústico*

**Promotor: ANTIGUO BERRI S.L.**

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

Por tanto, se cumplen los objetivos de calidad acústica establecidos en el Anexo II de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido en Castilla y León, y no es necesaria la aplicación de medidas preventivas o correctoras en el área objeto de estudio.

### 5.3. TRAMITE AMBIENTAL

El artículo 157 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, *“serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental”*.

Esta legislación ambiental a que se hace referencia es concretamente la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria, así como a evaluación de impacto ambiental simplificada son los establecidos en el artículo 7 de la mencionada Ley.

El presente Plan Parcial de un sector de suelo urbanizable de uso residencial, clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de la Cistérniga, con una superficie de poco más de 10 Ha.

Se incorpora como ANEJO V del presente documento el “Documento Ambiental Estratégico” redactado para el plan Parcial del Sector Nº13 de la Cistérniga (Valladolid) redactado por 1A Ingenieros.

Dicho Documento Ambiental Estratégico, junto con el borrador del Plan Parcial, ha sido sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada. Como resultado de dicha tramitación, por ORDEN FYM/63/2021, de 15 de enero, se formula el informe ambiental estratégico del Plan Parcial del Sector 13 del Plan General de Ordenación Urbana de la Cistérniga (BOCYL, 1 de febrero de 2021), que se incluye como Anejo VI a esta Memoria Vinculante.

En este Informe Ambiental Estratégico se determina “que no es probable que se vayan a producir efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se tengan en cuenta los informes de la Confederación Hidrográfica del Duero y del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Valladolid, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria”.

El Informe de la Confederación Hidrográfica indica que “no debería llevarse a cabo ningún nuevo desarrollo urbanístico en el municipio de La Cistérniga mientras no se hayan finalizado las obras de conexión de los vertidos procedentes del núcleo de La Cistérniga con la EDAR de Valladolid, cuya finalización está prevista en el año 2022”.

La Junta de Castilla y León ya ha finalizado la ejecución de las obras del colector de conexión de la red de saneamiento de La Cistérniga con la EDAR de Valladolid, por lo que el desarrollo del Sector 13 ya no es contrario a lo indicado en el informe del organismo de cuenca.

El informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente establece unas condiciones de protección de la Cañada Real Soriana, cuyo trazado se localiza entre el límite del Sector y la Carretera N-122, y tiene un ancho de 75,22 metros, y se encuentra sin deslindar, desconociéndose con exactitud sus límites.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

En este informe se expresan las siguientes condiciones.

- *Las vías pecuarias dentro del plan deberán calificarse como dotaciones urbanísticas no constructivas, preferentemente de espacios protegidos o espacios libres, al objeto de garantizar la compatibilidad entre su conservación, sus usos legales y su integración en la trama urbana.*
- *Deberá asegurarse la integridad superficial de la vía, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, junto con el tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y complementarios de éste.*
- *Es preceptivo obtener la oportuna autorización del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Valladolid con carácter previo a la ejecución de cualquier actuación que afecte a los terrenos de la vía pecuaria, así como con carácter previo deberán cumplirse las condiciones establecidas para dicho plan.*

La ordenación prevista en el Plan Parcial asegura el mantenimiento de la integridad superficial de la vía pecuaria colindante con el sector y la continuidad de su trazado; los terrenos de la vía pecuaria incluidos en la delimitación del sector se han calificado como espacios libres públicos o viario, de forma que se garantice el respeto al tránsito ganadero así como a los demás usos compatibles y complementarios de este. Todo ello está convenientemente justificado en el apartado 5.8 de la presente Memoria Vinculante.

**Por lo tanto, se han tenido en cuenta los informes de la Confederación Hidrográfica del Duero y del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Valladolid, según lo indicado en el Informe Ambiental Estratégico.**

#### **5.4. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 4/2007, DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN**

El artículo 12.1 de la Ley 4/2007, de Protección Ciudadana de Castilla y León establece lo siguiente:

“1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general se someterán a informe del órgano competente en materia de protección ciudadana en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado por 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”.

En el caso que nos ocupa, se trata de planeamiento de desarrollo, por lo que únicamente se someterá a dicho informe si afectase a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente.

A este respecto, el Informe que la Agencia de Protección Civil emitió al Documento Ambiental Estratégico del Plan Parcial, en el que se dice lo siguiente:

“Según el Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, el municipio de La Cistérniga no ha sido categorizado

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros



por encontrarse fuera de las llanuras de inundación y áreas inundables, además de no tener registrado ningún evento de inundación. No obstante, deberá tenerse en cuenta la Cartografía de Peligrosidad y Riesgo de Inundaciones del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables contenida en el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

En cuanto al riesgo de incendios forestales, presenta un índice de riesgo local muy bajo y un índice de peligrosidad bajo. El riesgo derivado del transporte de sustancias peligrosas por carretera y por ferrocarril no ha sido delimitado. En relación al riesgo de peligrosidad por proximidad a establecimientos que almacenan sustancias peligrosas, no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.”

Teniendo en cuenta lo anterior, y de acuerdo con la información del Geoportal de Protección Civil de Castilla y León, la Cartografía de Zonas Inundables según el RD 903/2010, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, y la información disponible en el Visor de la Confederación Hidrográfica del Duero, se realiza a continuación un análisis pormenorizado de riesgos en la zona del Sector 13 de suelo Urbanizable de La Cistérniga:

## A. RIESGOS NATURALES

### A1. Riesgos meteorológicos

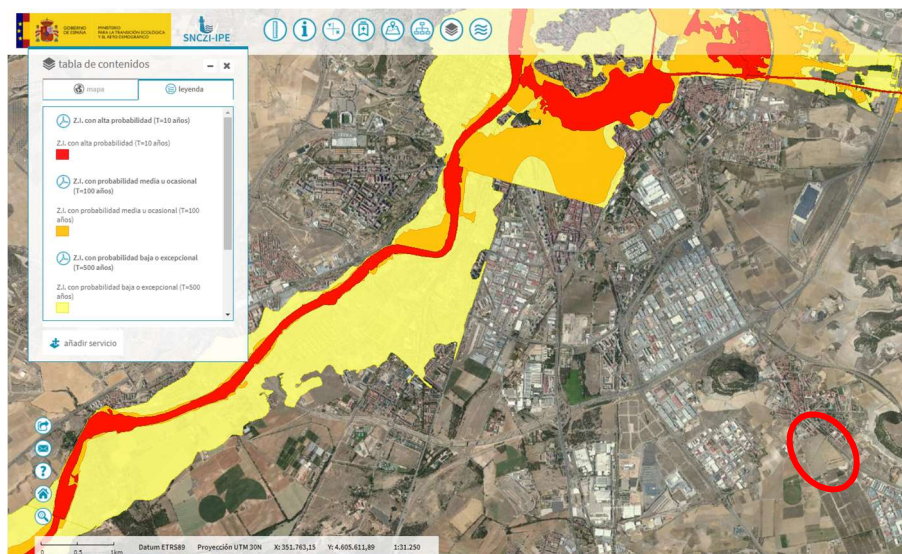
El municipio de la Cistérniga no es susceptible de soportar riesgos meteorológicos.

### A2. Riesgos hidrológicos o geodinámicos externos

#### - Inundación

El ámbito objeto del presente Plan Parcial está fuera de cualquier zona inundable; por su ubicación topográfica, esta zona está alejada de cualquier cauce fluvial relevante, siendo el río Esgueva el más cercano, a más de cuatro kilómetros.

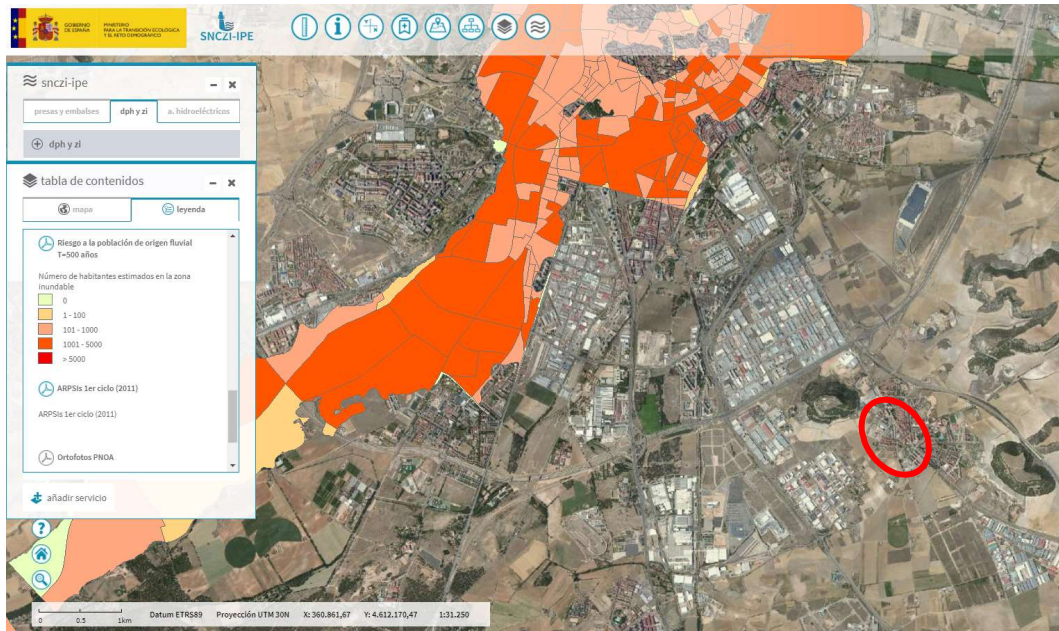
A este respecto, se ha consultado la información incluida en la Cartografía de Peligrosidad y Riesgo de Inundaciones del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, y se ha constatado la ausencia de zonas inundables y de peligrosidad por inundación en esta zona.



Zonas inundables. Fuente: Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables

Promotor: ANTIGUO BERRI S.L.

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
Arquitecto colaborador: Gonzalo Alarcia Fernández Ingeniero: 1A Ingenieros

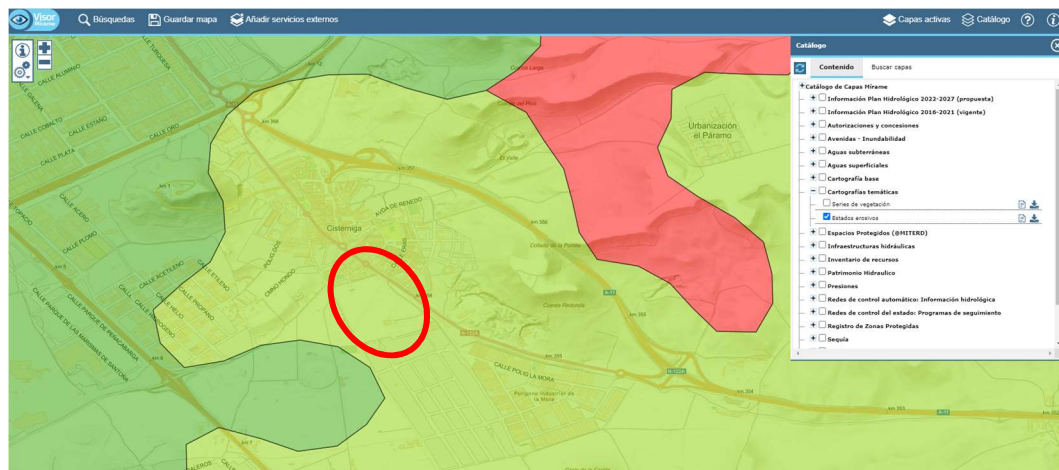


Mapa de riesgo de origen fluvial a la población. Fuente SNCZI

Por lo tanto, no hay riesgo poblacional debido a inundaciones, ni peligrosidad por inundación en casco urbano en esta zona.

#### - Erosión

La topografía del sector es sensiblemente llana, con pendientes que desciende hacia el oeste, partiendo desde la Avenida de Soria. Al sureste se encuentra el punto más elevado del sector, con una altitud en torno a los 731 metros, mientras que el punto más bajo está situado al suroeste, en torno a los 722 metros.



Área de riesgo erosión bajo. Fuente: visor de la Confederación Hidrográfica del Duero

El ámbito del Plan Parcial se encuentra en un área de riesgo por erosión bajo.

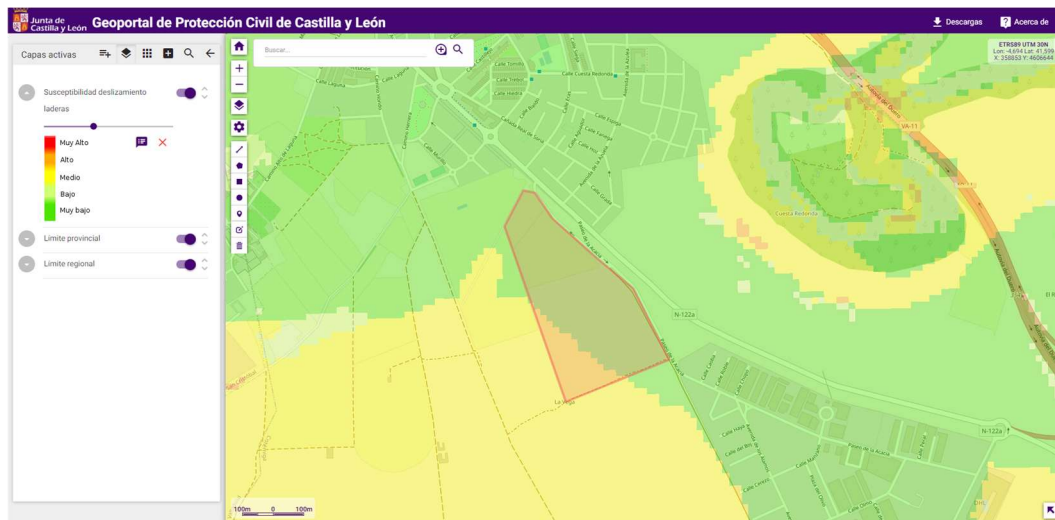
Promotor: ANTIGUO BERRI S.L.

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
Arquitecto colaborador: Gonzalo Alarcia Fernández Ingeniero: 1A Ingenieros

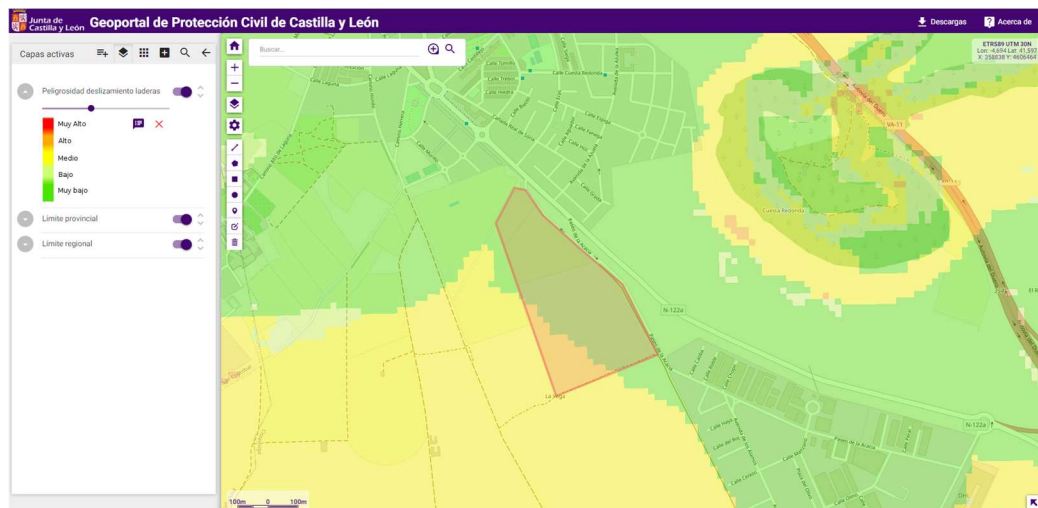
- Carst y procesos cársticos  
No existen en el ámbito de este Plan Parcial.

### A3. Riesgos geológicos

- Riesgos endógenos o internos  
La provincia de Valladolid no es un área de peligrosidad sísmica, ni volcánica.
- Riesgos geomorfológicos externos: riesgo de procesos gravitacionales o movimientos de ladera.



*Susceptibilidad del deslizamiento de laderas. Fuente: Visor Protección Civil*



*Peligrosidad deslizamiento de laderas. Fuente: Visor Protección Civil*

Según la información del Geoportal de Protección Civil, tanto la susceptibilidad como la peligrosidad de deslizamiento de laderas es muy baja en toda la superficie del Sector 13, excepto en la esquina suroeste, que está considerada como una zona de riesgo medio.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

Cuando se redacte el Proyecto de Urbanización se plantearán las compensaciones de tierras necesarias entre unas zonas y otras, a fin de que se reduzcan al mínimo los riesgos por movimientos de tierras en esta zona del sector. De hecho, la zona con mayor susceptibilidad se ha calificado en su mayor parte como viario, espacios libres públicos, y equipamientos, en los que se realizarán las modificaciones del terreno y las plantaciones necesarias para lograr su total consolidación.

#### A4. Riesgo por incendios forestales

El municipio de La Cistérniga no está incluido dentro de las zonas con alto riesgo de incendios forestales (ZAR).

Por otro lado, el Sector 13 del Plan Parcial presenta un índice de bajo peligro de incendios forestales y un índice de riesgo local de incendio forestal muy bajo, como se comprueba en las siguientes imágenes del Geoportal de Protección Civil:



*Peligro de incendios forestales. Fuente: Geoportal de Protección Civil de Castilla y León*



*Riesgo local de incendios forestales. Fuente: Geoportal de Protección Civil de Castilla y León*

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

### A.5. Riesgo nevadas:

No existe riesgo de nevadas en el ámbito el Plan Parcial.



*Riesgo de nevadas. Fuente: Geoportal de Protección Civil*

### A5. Otros riesgos

- De origen cósmico: No se prevén otros riesgos distintos de la caída de meteoritos, que no implican en principio riesgos que sea prioritario evitar.
- De origen biológico: No se puede hablar de riesgos de origen biológico en la Cistérniga desde el punto de vista del Planeamiento.
- Epidemias: No se puede hablar de riesgos de epidemias en la Cistérniga desde el punto de vista del Planeamiento.
- Grave contaminación ambiental: Los niveles de contaminación en la Cistérniga son bajos y su origen proviene principalmente del tráfico rodado, que no sufre alteración con el presente Plan Parcial, y que disminuyó sensiblemente en esta zona con la construcción de la A-11.

## B. RIESGOS TECNOLÓGICOS

### B1. Riesgos por instalaciones industriales con sustancias peligrosas

En relación al riesgo de peligrosidad por proximidad a establecimientos que almacenan sustancias peligrosas, no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.

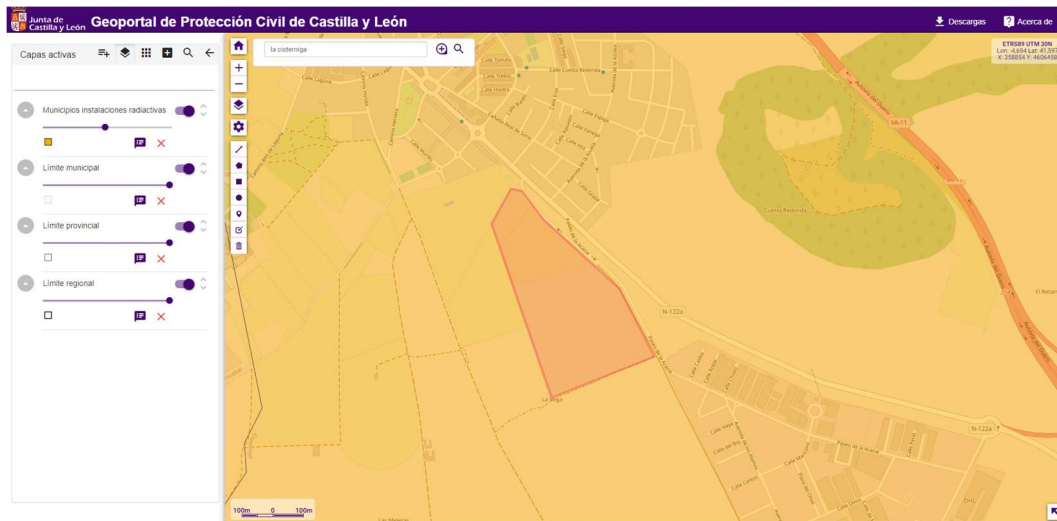
### B2. Riesgos en municipios con instalaciones radioactivas

El ámbito del Parcial no está afectado por riesgo de instalaciones nucleares.

En el municipio de La Cistérniga hay un total de 3 instalaciones radiactivas; como la más cercana está situada a más de un kilómetro, se puede considerar que el riesgo es nulo en este aspecto.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

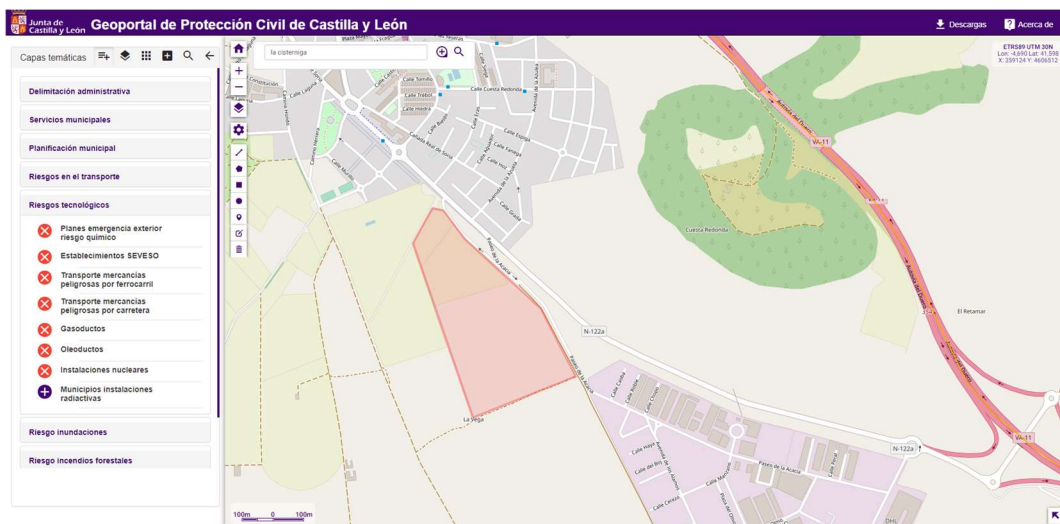
**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros



*Riesgos tecnológicos. Municipios con instalaciones radiactivas. Geoportal Protección Civil*

### B3. Riesgos en municipios con instalaciones nucleares

No existe riesgo por instalaciones nucleares en esta zona.



*Riesgos por instalaciones nucleares. Fuente: Geoportal de Protección Civil*

### B4. Riesgos en el transporte o almacenamiento de mercancías peligrosas

No existe riesgo en el transporte en el ámbito del Plan parcial, como se puede comprobar en la imagen siguiente. Los principales riesgos en esta zona están ligados a la autovía A-11, que no discurre junto al Sector.

Además, desde la ejecución y entrada en funcionamiento de esta autovía, el tráfico con origen o destino en el Polígono de La Mora ya no discurre por la antigua Nacional N-122 A, colindante con el Sector, la cual se está reconviertiendo en una vía de carácter urbano.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

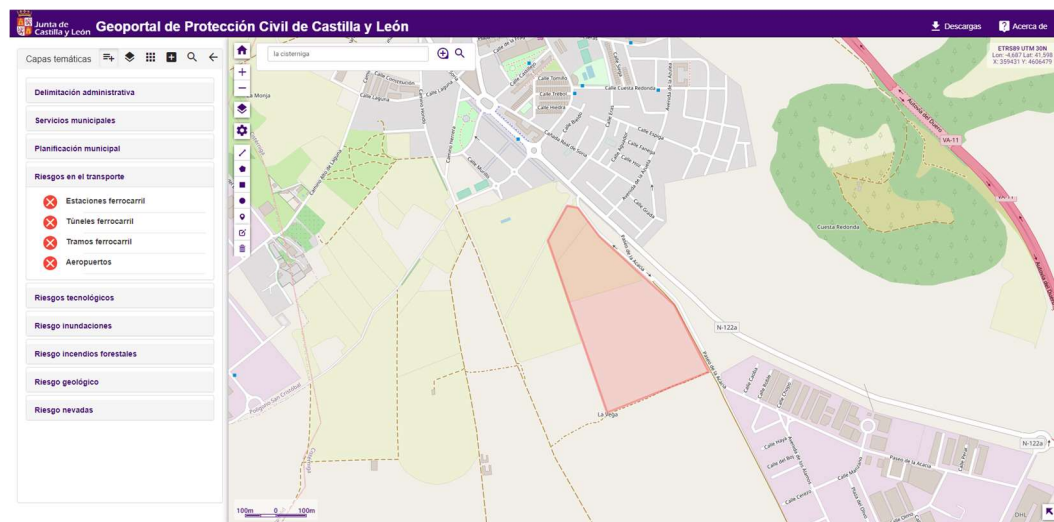
**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros



*Riesgos derivados del transporte de mercancías peligrosas. Geoportal de Protección Civil*

### B5. Riesgos en el transporte colectivo de viajeros

Como se observa en el Geoportal de Protección Civil el Sector 13 no se encuentra afectado por riesgos derivados de la proximidad con estaciones de ferrocarril, túneles y tramos de ferrocarril, ni aeropuertos.



*Riesgos derivados del transporte. Fuente: Geoportal de Protección Civil*

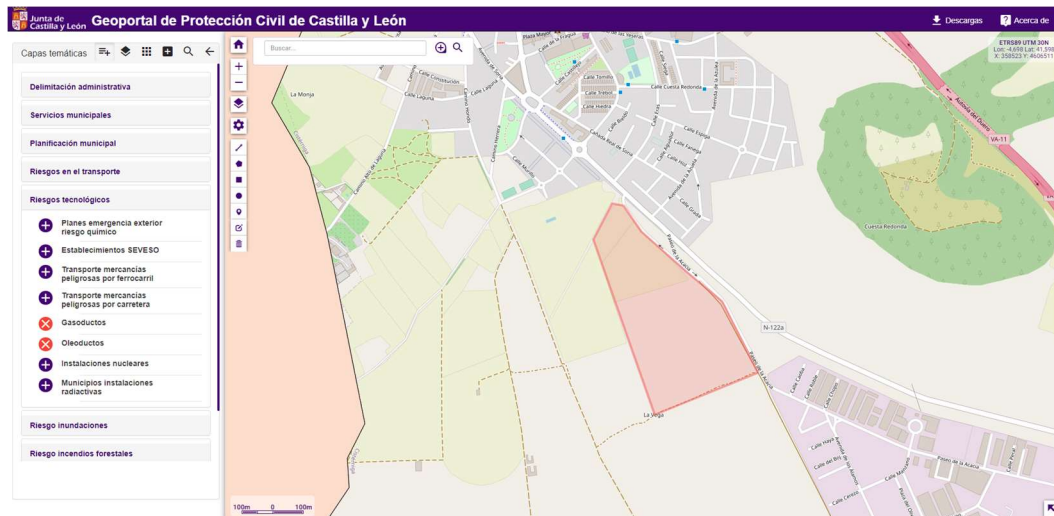
Por otro lado, no hay riesgo por las vías de tráfico rodado en esta zona, porque en este tramo la velocidad de tráfico de N-122 A está limitada a 80 km/hora y entre ella y el Sector se encuentra la Cañada Real, que está funcionando como un corredor verde y que es el utilizado por el tránsito peatonal.

### B5. Riesgos por proximidad de oleoductos o gasoductos

El ámbito del Plan Parcial no se encuentra afectado por instalaciones de oleoductos ni gasoductos, por lo que el riesgo es inexistente en este aspecto.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros



*Riesgo por oleoductos y gasoductos. Fuente: Geoportal de Protección Civil*

Por último, y en relación con la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética, cabría decir que los principales riesgos asociados al cambio climático en esta zona son los derivados de la ocurrencia de eventos meteorológicos extremos, que pudieran llegar a afectar a los servicios urbanos, y la posibilidad del aumento de frecuencia de las olas de calor, que pueden incrementar la mortalidad y morbilidad de la población más vulnerable.

En relación con los riesgos derivados del cambio climático, se proponen una serie de medidas que contribuirán a su mitigación tal y como se justifica en el apartado 5.6 de esta Memoria.

Por consiguiente, y tras analizar el ámbito que nos ocupa, se constata que son bajos o inexistentes los posibles riesgos naturales o tecnológicos tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendios forestales, contaminación o cualquier otra perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas que pudieran afectar al futuro enclave residencial ni al resto de usos y actividades que se proponen en el mismo.

Ninguna de las actuaciones que se planifican, ni los diferentes usos que se asignan al suelo, incrementa el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente.

## 5.5. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 11/2022, DE 28 DE JUNIO, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES.

Según el artículo 49 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, “las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados coadyuvan a la consecución de un fin de interés general, constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes. Su instalación y despliegue constituyen obras de interés general”.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros



De acuerdo con este artículo, el Plan Parcial prevé el despliegue en el sector de la red pública de comunicaciones electrónicas, que dará servicio a todas las parcelas, tal y como se recoge en los planos del Proyecto Básico de Urbanización del Plan Parcial.

El despliegue de esta red pública de comunicaciones electrónicas deberá tener en cuenta en todo caso la normativa sectorial de aplicación; en particular, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.5 de la Ley General de Telecomunicaciones, se deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas a los que se refiere la disposición adicional decimotercera de la citada Ley 11/2022, de 28 de junio.

## 5.6. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 7/2021, DE 20 DE MAYO, DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA.

Como se ha justificado en el apartado 5.4 de esta Memoria Vinculante, los principales riesgos derivados del cambio climático que se deben tener en cuenta en el desarrollo del Sector 13 son el derivado de los eventos meteorológicos extremos sobre las infraestructuras y servicios públicos esenciales, y los riesgos de mortalidad y morbilidad derivados de las altas temperaturas, en especial aquellos que afectan normalmente a las poblaciones vulnerables.

Para minimizar estos riesgos, se han implementado una serie de medidas que propician la adaptación progresiva y la resiliencia frente al cambio climático, la reducción de las emisiones y la mitigación del efecto "isla de calor".

Estas medidas son las siguientes.

- Se ha establecido un índice de permeabilidad en todas las parcelas, y se permiten pavimentos permeables en algunas zonas, de forma que se permita la recarga de los acuíferos, se eviten las sobrecargas de la red de saneamiento en los momentos de aguaceros extremos y se minimicen las radiaciones de calor a la atmósfera.
- Se ha contemplado el uso de electrogasolineras como uso compatible en el viario público, de forma que se puedan instalar en el futuro puntos de suministro para vehículos eléctricos en el sector, junto a las bandas de aparcamiento.
- El 50% de la superficie de los espacios libres públicos debe ser destinada a plantaciones de especies vegetales, al menos la mitad de especies autóctonas, con preferencia por aquellas con baja demanda hídrica. El arbolado será preferentemente de gran porte y hoja caduca, para que contribuya a mitigar tanto el calor en verano como el frío en invierno.
- Se incluyen en las condiciones de edificación la posibilidad de ejecución de cubiertas planas y vegetales y los acabados que minimicen las emisiones de calor.
- Se incluye como criterio de urbanización la utilización de materiales permeables y/o bajos en emisiones, lámparas de bajo consumo, etc.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

### 5.7. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 37/2007, DE 19 DE ABRIL, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEÓN.

De acuerdo con lo indicado en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de 11 de mayo de 2022, y en cumplimiento del artículo 93 del Decreto 37/2003, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se ha encargado a la empresa arqueológica *Strato, Gabinete de Estudios sobre Patrimonio Histórico y Arqueológico SL*, la prospección arqueológica intensiva del Sector.

El "Informe final de los Trabajos de prospección arqueológica intensiva del Plan Parcial del Sector 13 de La Cistérniga" se incorpora como Anejo VIII de esta Memoria Vinculante. No obstante, se recogen aquí las principales conclusiones de dicho informe:

Tras la preceptiva autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Valladolid, concedida por ese órgano administrativo en su reunión ordinaria celebrada el 13 de octubre de 2022, los trabajos de campo se realizaron en la jornada del 15 de noviembre de 2022.

La dirección técnica de la intervención ha corrido a cargo de D. Jesús Carlos Misiego Tejeda, arqueólogo de la referida empresa, bajo la supervisión de D Eduardo. Carmona Ballester, Arqueólogo del Servicio Territorial de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León en Valladolid. El Informe de los Trabajos de prospección arqueológica intensiva se presentó electrónicamente en el Servicio Territorial de Cultura de Valladolid, de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, el 17 de noviembre de 2022.

**Durante estos trabajos no se ha documentado ningún material arqueológico que haga pensar en la existencia de algún yacimiento soterrado, ni se han constatado vestigios arqueológicos susceptibles de ser inventariados**, ya que se trata de parcelas bastante antropizadas dada la proximidad al propio núcleo urbano, existiendo construcciones muy próximas, tanto del propio casco urbano de La Cistérniga como del Polígono Industrial de La Mora, tanto al noroeste como al suroeste.

De igual forma, todos los enclaves y hallazgos aislados compilados en el Inventario Arqueológico de Castilla y León de La Cistérniga están a una distancia suficiente para garantizar que no se verán afectados por las futuras obras que se desarrollen en este nuevo desarrollo urbanístico.

**Por lo tanto, el Informe concluye que "no hay ningún impedimento desde el punto de vista patrimonial en estas seis fincas incluidas en este Plan Parcial, ya que no se conoce la existencia de ningún yacimiento arqueológico en ellos ni se ha constatado la presencia de elementos de interés patrimonial que deban ser protegidos".**

No obstante, "si en el transcurso de las futuras obras que se ejecuten en este sector urbanístico se pusieran al descubierto restos arqueológicos que no se evidenciaban en superficie antes del inicio de las mismas, deberá procederse de acuerdo con lo recogido en el artículo. 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, "Hallazgos casuales".

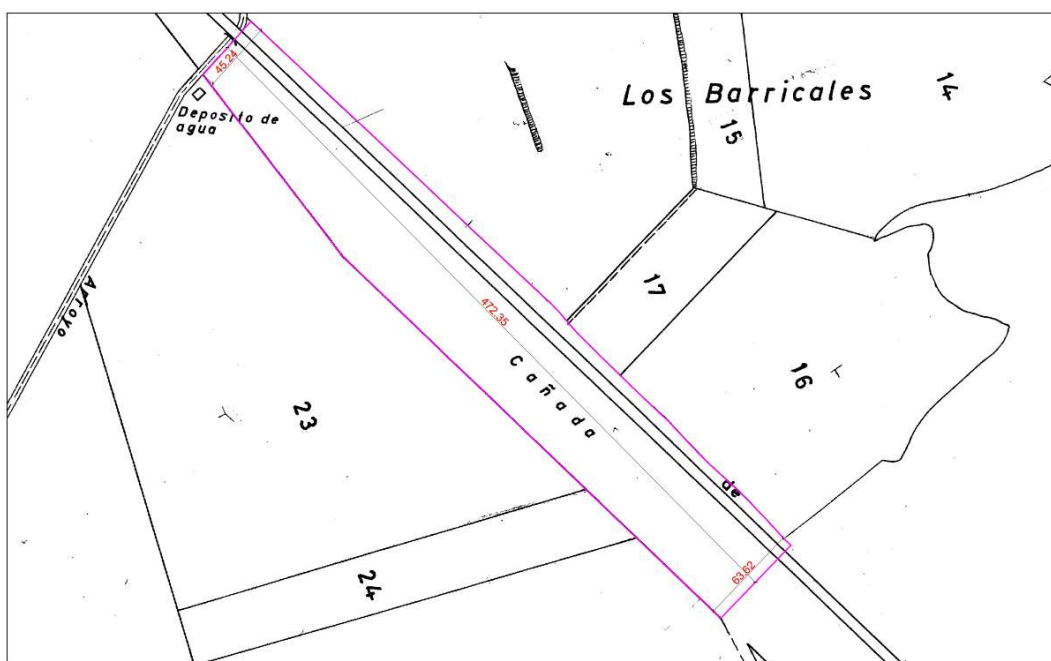
**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## 5.8. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 3/1995, DE 23 DE MARZO, DE VÍAS PECUARIAS Y DE LA LEY 4/2015, DE 24 DE MARZO, DE PATRIMONIO NATURAL DE CASTILLA Y LEÓN.

Como se ha recogido en el apartado 5 de la Memoria Informativa del Plan Parcial, el trazado de la *Cañada Real Soriana* discurre frente al Sector 13 en un tramo de 472,35 m de longitud, atravesado por la carretera N-122 A.

La clasificación de esta vía pecuaria se aprueba por Orden Ministerial de 22 de febrero de 1969, otorgándole un ancho de 75,22 metros; aunque posteriormente en esta zona se realizó una concentración parcelaria, aprobada con fecha de 1 de mayo de 1971, tras la cual este tramo quedó con un ancho variable entre 45,24m, al norte, y 63,62 m, al sur, medidos perpendicularmente entre las parcelas resultantes de la concentración parcelaria; lo que supone una superficie de 30.159,17 m<sup>2</sup>.



Detalle del trazado concentrado de la Cañada Real de Soria frente al Sector 13

Conforme a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León, las vías pecuarias dentro del plan “deberán calificarse como dotaciones urbanísticas no constructivas, preferentemente de espacios protegidos o espacios libres, al objeto de garantizar la compatibilidad entre su conservación, sus usos legales y su integración en la trama urbana”. Y al mismo tiempo, se deberá asegurar la integridad superficial de la vía, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, junto con el tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y complementarios de éste.

Estas condiciones se han tenido en cuenta en la ordenación del Plan Parcial de la siguiente manera:

### 1. Mantenimiento de la integridad superficial de la vía pecuaria.

En cuanto al mantenimiento de la integridad superficial de la Cañada Real, hay que señalar en primer lugar que, de acuerdo con lo dispuesto en el punto 2 del artículo

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

8, *Superficies excluidas del proceso de concentración*, del Decreto 1/2018, de 11 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Concentración Parcelaria de la Comunidad de Castilla y León, publicado en el BOE el 15 de enero de 2018, **las vías pecuarias resultantes de la reordenación parcelaria se consideran "a todos los efectos clasificadas, deslindadas y amojonadas"**.

No obstante, la ordenación detallada propuesta por el Plan Parcial no solo ha tenido en cuenta la delimitación del trazado de la Cañada Real de Soria resultante del plano de concentración parcelaria de La Cistérniga de 1971, sino también la superficie correspondiente al ancho de 75,22 m establecido en el Proyecto de Clasificación de 1969.



*Plano de Ordenación 2.3, Zonificación, del Plan Parcial*

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

Para ello, el tramo de Cañada que da frente al Sector tendrá un ancho variable, entre 69,98 m, al norte, y 77,36 m, al sur, que a tal efecto se acotan en el plano de zonificación del PP.

Así, la ordenación detallada del Sector propone una parcela de Espacios Libres Públicos en la zona norte —aumentando hasta 69,98 m el ancho mínimo de 45,24 m previsto en la concentración parcelaria— y establece unas nuevas alineaciones de forma que se vaya ensanchando el trazado en este tramo hasta los 77,36 m en la zona situada más al sur, manteniendo así la integridad superficial que se corresponde con el ancho de 75,22m.

**Longitud Cañada Real en el tramo del Sector 13: 472,35 m**

Ancho del trazado según proyecto de clasificación: 75,22 m

**Superficie de este tramo (Pryto. clasif.): 472,35 m x 75,22 m = 35.530,17 m<sup>2</sup>**

Ancho del trazado (concentración parcelaria): Variable (45,24m – 63,62 m)

**Superficie de este tramo, tras la concentración: 30.159,17 m<sup>2</sup>**

**Superficie tras ordenación detallada del Plan Parcial = 35.530,17 m<sup>2</sup>**

Por lo tanto, **el Plan Parcial asegura la continuidad del trazado y la integridad superficial de la Cañada Real Soriana de acuerdo tanto con el Proyecto de Clasificación como con el resultante de la concentración parcelaria.**

## **2. Calificación de los terrenos correspondientes a la vía pecuaria**

De acuerdo con el artículo 21 de la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León, “cuando estén situados en entorno urbano, **las vías pecuarias** y el dominio público hidráulico **se calificarán como dotaciones urbanísticas públicas no constructivas**, preferentemente de espacios protegidos o espacios libres, al objeto de garantizar la compatibilidad entre su conservación, sus usos legales y su integración en la trama urbana”.

En cumplimiento de este precepto, las superficies dentro de la delimitación del Plan Parcial que afectan al trazado de la vía pecuaria se han calificado como espacios libres públicos o como viario público

Por un lado, en la zona norte del sector, donde tras la concentración parcelaria el ancho de la vía pecuaria había quedado reducido a 45,24 m, se ha reservado una parcela de espacios libres (la P.O.14) con el objeto de eliminar en lo posible el estrechamiento resultante de la concentración. El ancho mínimo en esta zona, entre las alineaciones de las viviendas existentes y las previstas será de 69,98m.

Por otro lado, los terrenos exteriores a las alineaciones de las parcelas P02, P03 y P013, colindantes con la vía pecuaria, se han calificado como viario público, de forma que el tramo de la vía pecuaria se vaya ensanchando hasta los 77,36 m previstos en la zona sur.

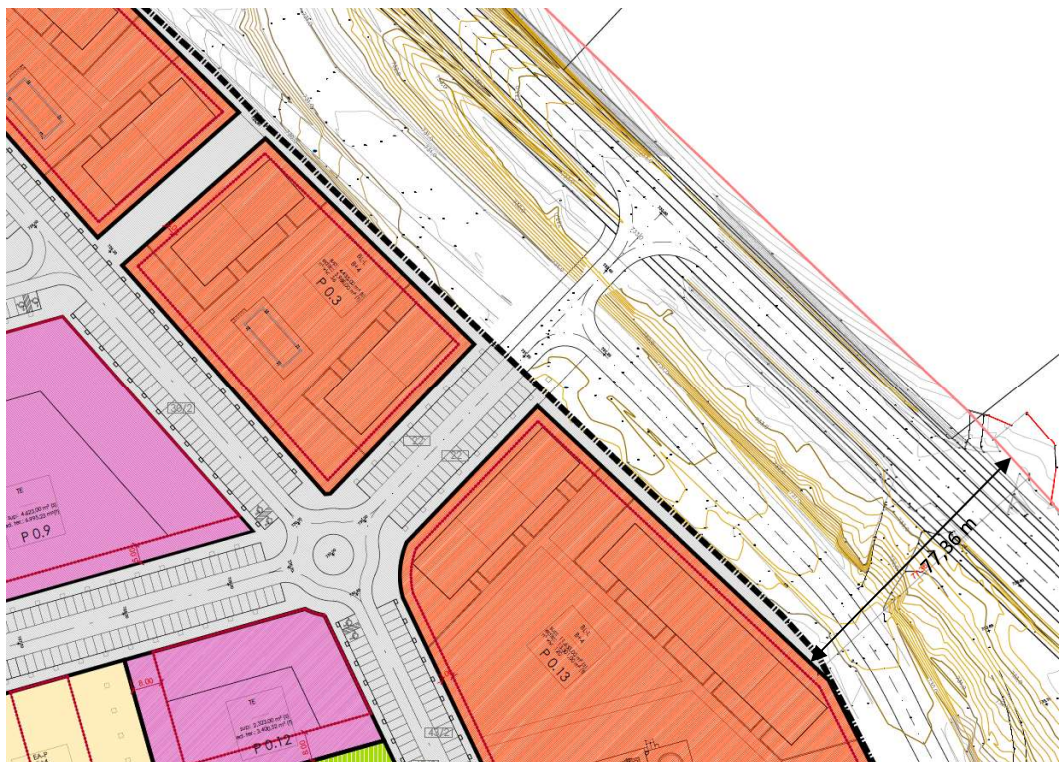
---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros



*Detalle zonificación del Plan Parcial: calificación como espacio libre público de los terrenos de la Cañada en la zona norte.*



*Detalle zonificación del Plan Parcial: calificación como viario público de los terrenos de la Cañada incluidos en el Sector.*

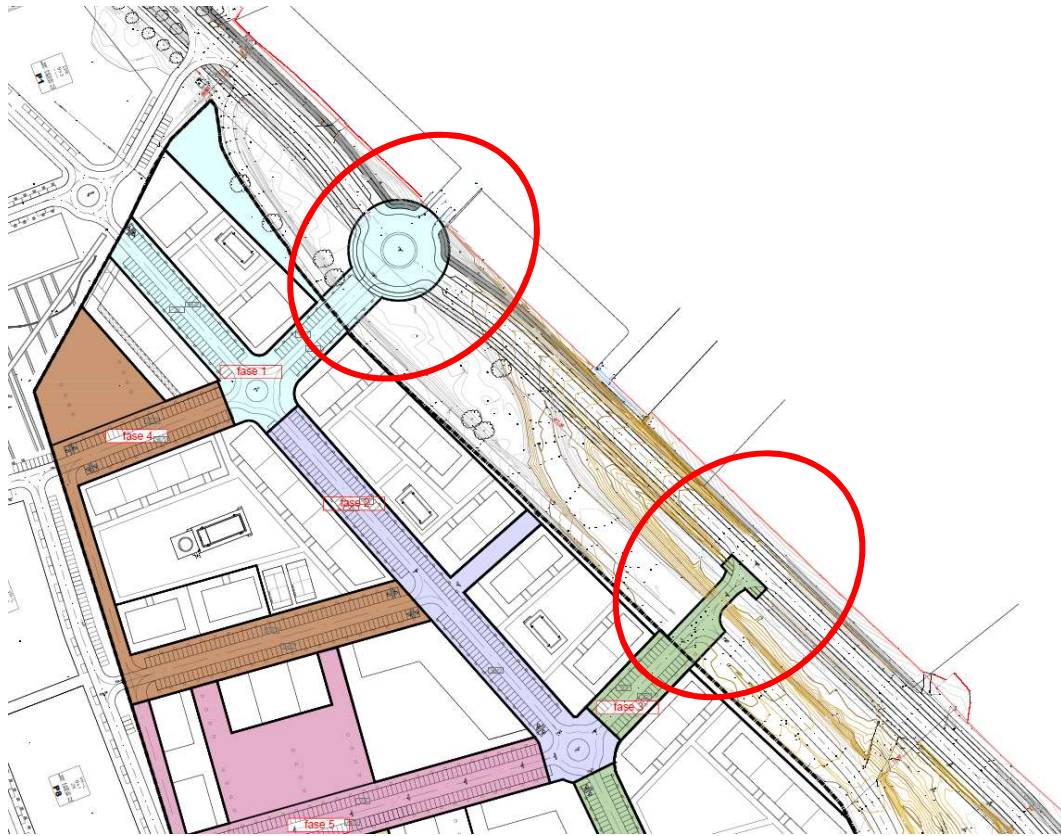
Por último, la Cañada Real Soriana se verá también afectada por las conexiones exteriores del Sector con la N-122. El Plan Parcial del sector 13 lo ha tenido en

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

cuanta, de forma que la ordenación propuesta minimice los usos de viario sobre la vía pecuaria.

Así, la solución de los accesos al sector 13 propuesta por el Plan Parcial consigue acortar o eliminar parte de los trazados del Camino de Pesquera y del Paseo de la Acacia que hoy discurren sobre la Cañada Real, concentrando el cruce del tráfico rodado en dos puntos de la misma, como se puede ver en la imagen siguiente:



*Conexiones exteriores del PP que afectan a la Cañada Real sobre plano de fases*

De esta manera, se excluyen gran parte de los terrenos de los usos rodados, facilitando la recuperación de su carácter tradicional mediante su posible adecuación como un espacio libre público en todo el frente del Sector, que incluiría la continuación del carril bici existente en la Avenida de Soria.

Para ello, en el apartado 3.8.6 de la presente Memoria Vinculante se establece que “el desarrollo completo del correspondiente Proyecto de Urbanización deberá recoger expresamente la adecuación e integración del tramo de la Cañada colindante con el Sector, como frente del mismo”.

Por lo tanto, la ordenación detallada propuesta por el sector garantiza la compatibilidad del desarrollo con la continuidad de la vía pecuaria, sus usos legales y su integración en la trama urbana.

3. **Idoneidad de los itinerarios y continuidad de los trazados para asegurar el tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y complementarios de este.**

La ordenación propuesta en el Plan Parcial garantiza la continuidad del trazado de la vía pecuaria, ya que califica los terrenos incluidos en el Sector 13 como Espacios Libres Públicos y Viario Público.

La idoneidad de la propuesta se sustenta en la eliminación del estrechamiento resultante de la concentración parcelaria, y en la reducción del tráfico rodado existente hoy en día sobre la misma limitándolo a dos puntos de cruce.

Los usos previstos en la vía pecuaria son todos compatibles con los del tránsito ganadero, puesto que únicamente se prevén los usos de viario y de espacios libres públicos.

Dado que se procederá a la adecuación de la vía en todo el frente del sector para solucionar las conexiones exteriores e integrarla en la trama urbana, **se deberá contar con la preceptiva autorización del Servicio Territorial de Medio Ambiente con carácter previo a la ejecución de cualquier actuación que afecte a los terrenos de la vía pecuaria, cumpliendo en todo caso las condiciones establecidas en dicho expediente.**

En La Cistérniga, febrero de 2023

**Los arquitectos**



Javier Corta Echaniz



Patxi Corta Echaniz



Javier Corta Martínez

**Arquitecto colaborador**

Gonzalo Alarcía Fernández  
G33 SLP

**Ingeniería**

1A Ingenieros

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcía Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros



---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## Documento "2" ORDENANZAS REGULADORAS

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## CAPITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1. ALCANCE

1. Las presentes Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial del Sector 14 de Suelo Urbanizable del PGOU de la Cistérniga contienen las determinaciones suficientes para la completa regulación de los usos y las tipologías permitidas sobre el mismo.
2. Estas determinaciones, contenidas en la documentación tanto gráfica como escrita, son vinculantes, a no ser que se indique lo contrario, y habrán de respetarse en todas las actuaciones necesarias para llevar a cabo la urbanización y edificación que se desarrolle en el ámbito del Plan Parcial.

### Artículo 2. ÁMBITO

Estas ordenanzas son de aplicación en el ámbito del Sector 13, conforme a la delimitación realizada por el PGOU, y tal como queda ajustado tras el levantamiento topográfico y definido en los planos de ordenación que integra la documentación gráfica del Plan Parcial.

### Artículo 3. NORMATIVA SUBSIDIARIA Y COMPLEMENTARIA

Para las situaciones o aspectos no regulados por estas Ordenanzas, será de aplicación en primer lugar Plan General de Ordenación Urbana de La Cistérniga y, en su ausencia, el resto de la normativa urbanística y sectorial. En caso de contradicción, prevalecerá la normativa de rango superior.

### Artículo 4. CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

1. El alcance del Plan Parcial deriva del contenido normativo de los documentos que lo integran, que tendrá carácter obligatorio.
2. Este Plan Parcial contiene la siguiente documentación:
  - a. Documentación escrita
    - Memoria Informativa
    - Memoria Vinculante
    - Ordenanzas Regulatoras
    - Fichas de parcelas
    - Anejos:
      - I. Justificación del número de viviendas
      - II. Estudio económico e informe de sostenibilidad económica
      - III. Resumen ejecutivo
      - IV. Proyecto Básico de Urbanización
      - V. Estudio ambiental estratégico (incluye Estudio Acústico y Catálogo Arqueológico)

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

- VI. Informe Ambiental Estratégico
- VII. Estudio de Movilidad
- VIII. Prospección arqueológica intensiva

b. Documentación gráfica

- Planos de información
  - 1.1 Situación
  - 1.2 Estado actual
  - 1.3 Relación de Parcelas Aportadas
- Planos de ordenación
  - 2.1 Ordenación indicativa de la edificación
  - 2.2 Ordenación superpuesta al estado actual
  - 2.3 Calificación urbanística: Zonificación pormenorizada
  - 2.4 Geometrización de las parcelas, alineaciones de la edificación y pendientes y rasantes del sistema viario
  - 2.5 Delimitación unidad de actuación. Reservas para dotaciones públicas.
  - 2.6 Fases de Urbanización y edificación
  - 2.7 Usos y edificaciones fuera de ordenación

3. La cartografía, que constituye el soporte gráfico sobre el que se ha dibujado la planimetría, tendrá el carácter de cartografía oficial, y su uso será obligatorio para reflejar el emplazamiento y determinaciones de cualquier actuación de planeamiento o de cualquier petición de licencia urbanística.

## Artículo 5. INTERPRETACIÓN

La interpretación de las determinaciones del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de La Cistérniga. Serán de aplicación a tal efecto las reglas establecidas por el artículo 176 del RUCyL.

## Artículo 6. VIGENCIA

La vigencia del Plan Parcial es indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación, de acuerdo con lo expuesto en la legislación vigente.

Aprobado el Plan Parcial con carácter definitivo y publicado el documento que contenga la Normativa y Ordenanzas en el BOCYL, éstos serán inmediatamente ejecutivos. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, carecerán de ejecutoriedad las determinaciones a que se refieren éstas, mientras no se presenten las subsanaciones.

## Artículo 7. MODIFICACIONES

Cualquier modificación de las determinaciones del Plan Parcial deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 58 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que se desarrolla en los artículos 169 y siguientes del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## CAPITULO 2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### Artículo 8. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

1. Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85% del aprovechamiento medio del sector.
2. Se deberán ceder al Ayuntamiento de La Cistérniga los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, conforme a las reglas establecidas en el artículo 48.b del RUCyL.

### Artículo 9. CESIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS

Los terrenos reservados para las dotaciones urbanísticas públicas se cederán de forma gratuita al Ayuntamiento de La Cistérniga, completamente urbanizados, excepto los destinados a Sistemas Generales, y libres de cargas y gravámenes.

### Artículo 10. COSTES DE URBANIZACIÓN

Los propietarios asumirán la totalidad de los costes de urbanización, incluidos el mantenimiento, conservación y vigilancia de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento ya que la cesión obligatoria al Ayuntamiento comprende los terrenos ya urbanizados. Dichos costes serán los recogidos en el RUCYL, conforme a los artículos 198 y 199 del mismo, y se detallarán en los correspondientes proyectos de actuación y urbanización.

### Artículo 11. GESTIÓN URBANÍSTICA

1. La gestión urbanística del Sector 13 de Suelo Urbanizable del PGOU de La Cistérniga se desarrollará sobre una única unidad de actuación, cuya delimitación incluye la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del Sector 13 más los sistemas generales adscritos.
2. La gestión urbanística se efectuará mediante el correspondiente Proyecto de Actuación, de acuerdo con lo regulado en los artículos 240 y siguientes del RUCyL.

### Artículo 12. PLAZOS PARA CUMPLIR CON LOS DEBERES URBANÍSTICOS

Se establece un plazo de diez años para cumplir con el conjunto de los deberes urbanísticos, a contar desde la entrada en vigor de este Plan Parcial.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## CAPITULO 3 DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES

### Artículo 13. DEFINICIÓN

Se consideran como dotaciones urbanísticas locales al conjunto de los sistemas y elementos destinados al servicio de la población, que comprenden los equipamientos públicos, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos, integrados en la ordenación detallada establecida por el presente Plan Parcial del Sector 13.

### Artículo 14. CLASIFICACIÓN

Dentro de las dotaciones urbanísticas locales se distinguen las siguientes:

- Sistema de vías públicas, compuesto por los viales de nueva creación en el desarrollo del presente Plan Parcial.
- Sistema de equipamientos públicos, compuesto por los terrenos destinados a la reserva de equipamientos prevista.
- Sistema de espacios libres públicos, compuesto por las diferentes zonas verdes, parques, jardines y zonas estanciales previstas.
- Sistema de servicios urbanos, compuesto por las redes de infraestructuras e instalaciones técnicas necesarias para el buen funcionamiento de los servicios urbanos del sector: redes de abastecimiento de aguas, saneamiento, electricidad y alumbrado, gas, y telecomunicaciones.

### Artículo 15. RED VIARIA

El sistema local de vías públicas será de uso y dominio público en todo caso. Se deberán seguir las indicaciones recogidas al efecto en los planos de ordenación del Plan Parcial, así como lo expuesto para los viales en la memoria y las ordenanzas reguladoras; siendo el correspondiente Proyecto de Urbanización el documento de precisión y definitorio de los mismos.

### Artículo 16. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Los espacios libres y zonas verdes, así como las áreas estanciales, de juego y recreativas previstas en el Plan Parcial, serán de dominio y uso público en todo caso, en ejecución de las determinaciones del Plan Parcial, y tras la aprobación del Proyecto de Actuación. Deberán permanecer abiertas al menos por uno de sus frentes, y tendrán tratamiento de jardín con masa de árboles en la mayoría de su superficie.

### Artículo 17. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Los terrenos reservados para el sistema local de equipamientos públicos del sector serán de uso y titularidad pública, sin perjuicio del sistema de gestión que utilice el Ayuntamiento de La Cistérniga para su ejecución, explotación y mantenimiento.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## CAPITULO 4 NORMAS DE URBANIZACIÓN

### Sección primera. Disposiciones generales

#### **Artículo 18. DEFINICIÓN**

Las Normas de Urbanización son las que fijan las condiciones mínimas de los servicios de pavimentación, abastecimiento de agua, saneamiento, telecomunicaciones, gas, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, sin perjuicio de las condiciones especiales que determine y defina el Proyecto que establezca las determinaciones completas sobre urbanización.

Para lo no previsto en estas disposiciones comunes, son de aplicación las condiciones generales reguladas en el Capítulo 9, Normas de Urbanización, del PGOU de La Cistérniga.

#### **Artículo 19. OBLIGATORIEDAD**

Serán de aplicación obligatoria para la totalidad de las redes de servicios urbanos y vías públicas que se ejecuten.

#### **Artículo 20. PROYECTO DE URBANIZACIÓN: ALCANCE Y CONTENIDO**

1. Las obras de urbanización del sector y de implantación de los servicios urbanos, se concretarán a través del correspondiente Proyecto de Urbanización, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento de La Cistérniga.
2. Dicho documento desarrollará las previsiones de viario y de los servicios urbanos contempladas en la documentación gráfica del Plan Parcial del Sector 14 y en el Proyecto Básico que se incluye como Anejo IV. Será coherente con los criterios y condiciones que figuran en la Memoria Vinculante y en las presentes Ordenanzas Reguladoras, y dará cumplimiento en todo caso a las condiciones de urbanización establecidas en el PGOU de La Cistérniga y en el resto de normativa técnica y sectorial que resulte de aplicación, definiendo las soluciones técnicas que garanticen los niveles adecuados de los distintos servicios urbanísticos. Así mismo, deberá justificar y cumplir la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
3. A los efectos anteriores, los planos de implantación del viario y servicios urbanos del Plan Parcial tendrán carácter indicativo en cuanto al detalle, aunque se mantendrá el carácter vinculante de su concepción general.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros



4. El Proyecto de Urbanización tendrá el contenido mínimo establecido por el PGOU y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### **Artículo 21. MODIFICACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

El Proyecto de Urbanización establecerá las determinaciones concretas en cuanto a la ejecución de las obras de urbanización se refiere; pudiendo ser modificadas y redefinidas por los servicios técnicos municipales correspondientes.

#### **Artículo 22. SIMULTANEIDAD**

1. Podrán realizarse simultáneamente las obras de edificación y urbanización, siempre que se apliquen las reglas establecidas en el artículo 214 del RUCyL, y se garantice el compromiso de no utilización de la edificación hasta que no estén terminadas las obras de urbanización correspondientes a la fase en la que se incluyan.
2. Para ello deberán estar ejecutadas, al menos, las obras de urbanización que comprendan los movimientos de tierras necesarios para establecer el trazado de los viales que circunden a la manzana que acoja las parcelas que se pretenda edificar simultáneamente. Esto permitirá tomar la referencia de las rasantes oficiales para poder establecer las alineaciones de las parcelas, y con ello permitir el replanteo de la edificación.
3. Para simultanear las obras de urbanización y edificación se presentará una garantía por alguno de los medios dictados en el artículo 202 del RUCYL, de forma que quede garantizada la totalidad de las obras de urbanización, tal y como establece el dicho Reglamento.

## **Sección segunda. Red viaria**

### **Artículo 23. CLASIFICACIÓN**

Los viales se ajustarán a las condiciones de diseño previstas en los correspondientes planos de ordenación y descritas en la memoria del Proyecto Básico de Urbanización, que se incorpora como Anejo IV del Plan Parcial, y cumplirán asimismo las condiciones establecidas para los mismos en la normativa del PGOU y en estas Ordenanzas.

### **Artículo 24. ACCESIBILIDAD**

1. El Proyecto de Urbanización del Sector tendrá en cuenta en todo caso lo dispuesto en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
2. La formalización de los cruces deberá permitir unos radios de giro tales que permitan la circulación de los vehículos de emergencias.

### **Artículo 25. PAVIMENTACIÓN**

1. Para el diseño de los firmes y pavimentos se tendrá en cuenta la Norma 6.1-IC "Secciones de firme" de la Instrucción de Carreteras, aprobada por la Orden FOM/3460/2003, de 28 de noviembre, y los criterios establecidos en el PGOU de La Cistérniga.
2. El pavimento de las zonas de aparcamiento podrá ser permeable, de forma que las aguas de lluvia sean dirigidas al subsuelo.

### **Artículo 26. AJARDINAMIENTO**

1. El arbolado será preferentemente de hoja caduca. Se elegirán preferentemente especies autóctonas de baja demanda hídrica.
2. La red de riego en el arbolado de las aceras será por goteo y enterrado, al objeto de que las raíces busquen el agua en profundidad y evitar que se levanten las aceras. Los alcorques tendrán un tamaño adecuado.

### **Artículo 27. MOBILIARIO URBANO**

1. El mobiliario urbano que se instale en las aceras de los viales no podrá invadir el espacio destinado exclusivamente al paso de los peatones, respetando en todo caso los itinerarios accesibles y las condiciones impuestas en la normativa vigente sobre accesibilidad y no discriminación.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

2. En los itinerarios accesibles se deberá disponer al menos un banco de 1,50 m de longitud cada 50 metros.
3. Todos los elementos de mobiliario urbano que se fijen al suelo, serán de materiales duraderos que no precisen apenas mantenimiento.

#### **Artículo 28. TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS**

1. El Proyecto de Urbanización deberá prever zonas específicas para la ubicación de los contenedores de residuos sólidos urbanos, de forma que impidan su ocupación por los vehículos y faciliten tanto la accesibilidad de los usuarios como la recogida selectiva por parte de los servicios municipales
2. Los contenedores de residuos sólidos urbanos se dispondrán enterrados, en número adecuado para las viviendas previstas, y distribuidos de forma homogénea en el viario público.

#### **Artículo 29. SEÑALIZACIÓN**

1. Las señales verticales generales de tráfico se dispondrán, de acuerdo en todo caso a lo que disponga en esta materia la legislación vigente.
2. Deberá señalizarse la limitación de velocidad en el viario del sector, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento General de Circulación en vigor.

#### **Artículo 30. PENDIENTES**

1. Las pendientes del viario serán las suficientes para permitir una correcta evacuación de aguas pluviales a los sumideros de la red de saneamiento.
2. En los recorridos accesibles no se superarán las pendientes máximas del viario establecidas por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

#### **Artículo 31. APARCAMIENTOS**

Se dispondrán las plazas de aparcamiento en las condiciones y con las dimensiones mínimas previstas en los planos, así como en las especificaciones que determine el PGOU en esta materia.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

### Sección tercera. Red de abastecimiento, riego e hidrantes

#### **Artículo 32. TIPO DE RED**

1. La red de abastecimiento será separativa: de distribución de agua potable e hidrantes contra incendios, que soporte los consumos de suministro residencial, dotacional y de protección contra incendios, por un lado; y una red destinada al riego, por otro.
2. Los criterios de cálculo y diseño se adaptarán a las prescripciones municipales; siendo necesario garantizar la correcta conexión de la red de abastecimiento de agua al servicio de la red municipal de forma que quede correctamente garantizada la capacidad de la red para dar suministro.

#### **Artículo 33. CONDICIONES NECESARIAS**

1. La red partirá del punto de conexión con la red municipal distribuyéndose de forma ramificada, por los ramales distribuidos bajo las aceras que forman parte del Sector. Estos ramales llegarán hasta las distintas acometidas que darán servicio a las parcelas, que a su vez abastecerán a cada bloque de viviendas a través de depósitos independientes. Estos depósitos suministrarán el agua a las viviendas por medio de grupos de presión.
2. En el trazado y dimensionado de redes principales se tendrán en cuenta las posibles conexiones con actuaciones contiguas, en base a la capacidad y características de las redes generales previstas y los posibles enlaces con zonas perimetrales, su dependencia, y para conseguir equilibrios adecuados en los ramales y mallas hidráulicas.
3. El suministro de la red de riego procederá de la red general de abastecimiento. Esta red dará servicio al arbolado de los viales que contará con riego por goteo y a las zonas verdes, para las que se colocarán bocas de riego.
4. En la red general se dispondrán hidrantes para incendios, con diámetro no inferior a 100 mm. La acometida será directa a la red y la dotación mínima será de un hidrante cada 50.000 m<sup>2</sup> y situados a distancias no mayores de 100 metros.

#### **Artículo 34. MATERIALES**

1. Las conducciones de la red de distribución serán de tubería de polietileno de alta densidad PN10, con un diámetro de 110 mm, con uniones electrosoldadas. Sobre ésta se apoyan tuberías de polietileno de alta densidad para uso alimentario de acceso a las parcelas.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

2. Todas las conducciones irán colocadas en zanja bajo la acera. Se respetarán las distancias mínimas marcadas por el PGOU de La Cistérniga entre la red de agua y el resto de los servicios medidas entre generatrices exteriores de conducciones.

### Sección cuarta. Red de saneamiento

#### **Artículo 35. SISTEMA EMPLEADO**

La red de saneamiento será separativa, recogiendo por un lado las aguas residuales y por otro las pluviales.

#### **Artículo 36. CAUDALES DE CÁLCULO**

El cálculo se realizará dando cumplimiento a lo especificado en la Normativa del P.G.O.U. de La Cistérniga y demás normativa de aplicación. La red se diseñará siguiendo el trazado viario, bajo calzada y por el centro de la misma.

#### **Artículo 37. CONDICIONES TÉCNICAS**

1. Los distintos componentes de las redes serán herméticos e impermeables, de modo que no se produzcan fugas.
2. Todas las obras complementarias de la red, pozos de registro, unión de colectores, acometidas y restantes obras especiales, estarán calculadas para resistir, tanto las acciones del terreno, como las sobrecargas definidas en el proyecto y serán ejecutadas conforme al Proyecto de Urbanización correspondiente.
3. Se procederá a la conducción de las aguas de lluvia hasta los espacios libres públicos. Asimismo, en cada parcela se reservará una parte de terreno no hormigonado por el cual se filtren las aguas de lluvia de las cubiertas.

#### **Artículo 38. MATERIALES**

El dimensionamiento y los materiales de los distintos elementos que forman las redes de saneamiento cumplirán con las prescripciones del Ayuntamiento de La Cistérniga y el estudio exhaustivo se llevará a cabo en el Proyecto de Urbanización correspondiente

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

### Sección quinta. Red de energía eléctrica y alumbrado público

#### **Artículo 39. OBLIGACIONES**

1. Se dotará al sector de una red de distribución y suministro de energía eléctrica y alumbrado, realizando la obra civil correspondiente a las canalizaciones subterráneas y las arquetas que servirá para la disposición del cableado de Media y de Baja Tensión, que se realizará en otra fase específicamente eléctrica.
2. Las instalaciones eléctricas serán objeto de proyectos independientes, redactados por técnicos competentes en cada materia, que dirigirán las obras correspondientes.

#### **Artículo 40. CONDICIONES TÉCNICAS**

1. A partir del punto de conexión exterior se dispondrá una línea de media tensión que discurrirá enterrada bajo acera hasta el Sector 13, al que llegará a través de la nueva rotonda de acceso.
2. Se instalarán dos centros de transformación y en cada centro de transformación, se implantarán dos transformadores de MT a BT de 13,2 KVa, a partir de los cuales se distribuirá la electricidad en baja tensión a las viviendas. Los centros de transformación deberán incluir los equipos necesarios para implantar los sistemas de Telegestión y Telemida, según se establece en el RD 1110/2007, de 24 de agosto, y en la Orden ITC/3860/2007, de 28 de diciembre, adecuada a las características de la red de I-de redes eléctricas inteligentes.
3. Se desarrollará una red de baja tensión entubada bajo la acera, que servirá el suministro eléctrico a las diferentes parcelas del Sector.
4. El trazado de la red estará sujeto a las previsiones y directrices de la Compañía suministradora, que se desarrollarán en el correspondiente proyecto específico de electricidad.

#### **Artículo 41. CONDICIONES DE ALUMBRADO**

La red de alumbrado público del viario y de los espacios libres se resolverá mediante las luminarias correspondientes que serán alimentadas por red ramificada derivando del centro de mando municipal, alimentándose desde los circuitos de baja tensión, en puntos próximos a los centros de transformación. Las redes de alumbrado serán en todo caso acorde con lo dispuesto en el PGOU y con la normativa sectorial de aplicación.

#### **Artículo 42. NORMATIVA**

Para el cálculo de las instalaciones eléctricas se tendrá en cuenta el RBT "Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión" e Instrucciones Técnicas Complementarias (Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto de 2002), la ITC-BT-07, Redes subterráneas para

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

distribución en baja tensión y la ITC-BT-21, Instalaciones interiores o receptores, tubos y canales protectores, y los manuales técnicos de las empresas suministradoras.

### Sección sexta. Red de gas natural

#### **Artículo 43. OBLIGACIONES**

La red de gas del sector se conectará a la red existente, que discurre enterrada a lo largo de la Avda. Soria, por el margen izquierdo de la N-122. El punto de conexión se situará en las inmediaciones de la entrada al Sector 13 a través de la rotonda, según disponga la compañía suministradora.

#### **Artículo 44. TIPOLOGÍA DE LA RED**

La instalación de gas propuesta será de tipo ramificado y dará servicio a las futuras edificaciones a construir. El trazado de la red estará sujeto a las previsiones y directrices de la compañía suministradora, y se desarrollarán en el correspondiente proyecto específico de gas.

#### **Artículo 45. CONDICIONES TÉCNICAS**

1. La red de distribución cumplirá las condiciones técnicas que establezca la compañía suministradora. Irá enterrada bajo la acera sobre cama de arena y se señalará su ubicación mediante la colocación de una banda plástica, 30 cm por encima de la conducción.
2. La generatriz superior de la tubería quedará a una profundidad de 60 centímetros bajo acera y 0,8 cm en cruces de calzada, siendo, la anchura mínima de la zanja de 20 centímetros. Además, cuando la canalización discurra bajo cruces de calzada, se incluirá sobre el relleno de arena, una losa de hormigón HM-20 de 15 centímetros de espesor.
3. Desde la red proyectada, partirán las diversas acometidas que atenderán el suministro de viviendas, a los dos lados de la calle. A lo largo de la red de distribución se colocarán válvulas de corte, derivación y acometida para mayor seguridad y operatividad de la misma. En general se instalará el menor número posible de válvulas, que permita una correcta explotación de la red.

#### **Artículo 46. NORMATIVA**

Para el cálculo de las instalaciones y el servicio de gas natural, se tendrá en cuenta lo establecido en la "Instrucción Técnica Complementaria ITC-MIG", Normas UNE de aplicación, Normas PLI, ANSI, ASTM, MSS-SP, la "Ley de hidrocarburos", aprobada por el RD 34/1998 de 7 de octubre, el RD 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el "Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos" y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ICG 01 a 11.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

### Sección séptima. Red de telecomunicaciones

#### **Artículo 47. OBLIGACIONES**

1. Las obras de urbanización incluirán el soterramiento de la línea aérea de telecomunicaciones en los terrenos del Sector 13, que discurre por la parte oeste paralela a la Avda. Soria
2. La red de telecomunicaciones del Sector 13 incluirá la conexión con las redes existentes de comunicaciones y ejecutará las canalizaciones necesarias para dotar a las viviendas y usos previstos de todos los servicios de telecomunicaciones necesarios.

#### **Artículo 48. TIPOLOGÍA**

La red será de tipo ramificado y dará servicio a las futuras edificaciones a construir. El trazado de las canalizaciones de la red estará sujeto a las previsiones y directrices de la compañía suministradora, y se desarrollarán en el correspondiente proyecto específico.

#### **Artículo 49. CONDICIONES TÉCNICAS**

1. Los tubos serán de material plástico no propagador de la llama. Los correspondientes a las canalizaciones externa, de enlace y principal serán de pared interior lisa. Todos los tubos vacantes estarán provistos de guía para facilitar el tendido de las acometidas de los servicios de telecomunicaciones entrantes al inmueble. Las canalizaciones principales estarán formadas por un prisma de 4 tubos de PE de 110 mm envueltos en hormigón, que parten de arquetas existentes y que se distribuyen de forma subterránea por todo el Sector para dar servicio a las viviendas y equipamientos de la zona.
2. Las arquetas a utilizar serán del tipo "D", "H" y "M" normalizadas por la compañía, registrables, colocadas bajo las aceras, y servirán para hacer cambios de dirección, derivaciones o ramificaciones. Se realizarán en hormigón armado de resistencia 150 kg/cm<sup>2</sup>, con tapas homologadas de la compañía. Los conductores accederán a las arquetas mediante huecos dejados al efecto en las mismas a distancias normalizadas.
3. La Compañía Suministradora fijará la determinación concreta de las características de los distintos elementos que componen la instalación, de acuerdo en todo caso con la normativa sectorial de aplicación; la documentación precisa se recogerá en el proyecto de ejecución de la urbanización.

#### **Artículo 50. NORMATIVA**

En el diseño de la red de telecomunicaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Norma UNE 133.100-1:2002. "Canalizaciones subterráneas", la Norma UNE 133.100-2:2002 "Arquetas y Cámaras de Registro" y la Norma UNE 133.100-3:2002 "Tramos interurbanos".

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros



### Sección octava. Parques, jardines y espacios verdes

#### **Artículo 51. DEFINICIÓN Y ÁMBITO**

Comprende los espacios destinados a zonas verdes, al esparcimiento y recreo de los ciudadanos. Serán de dominio y uso público y no edificables, excepto edificaciones puntuales con las condiciones establecidas en la ordenanza. Contarán con mobiliario urbano para reposo, superficies ajardinadas aisladas y arbolado de defensa.

#### **Artículo 52. CONDICIONES GENERALES**

1. Los espacios libres públicos deberán acondicionarse con superficie permeable destinada a la plantación de arbolado y otras especies vegetales al menos en el 50% de su superficie; al menos la mitad de las especies serán autóctonas y con baja demanda de riego.
2. Admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios para el ocio, el recreo y la cultura. Estas instalaciones o construcciones serán de uso y dominio público y no limitarán o interferirán el normal uso del parque o jardín ni perjudicarán su calidad vegetal ni las vistas.

#### **Artículo 53. COMPONENTES PARA EL DISEÑO DE PARQUES Y JARDINES**

1. Las condiciones de diseño de los parques y jardines son las siguientes:
  - Áreas de juego infantiles:
    - Tendrán una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>, que se formalizará mediante materiales flexibles o arena.
    - Contendrán al menos tres aparatos de juegos, área de arena y una fuente de agua potable.
    - Deberán disponer de bancos y arbolado de hoja caduca.
  - Zonas estanciales, con bancos y zonas de sombra.
  - Zona de juegos o deporte no reglado para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
  - Áreas de plantación y ajardinamiento.
  - Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y setos que sirvan tanto de protección acústica como de retención de partículas contaminantes.
2. Asimismo, se procurará habilitar siempre que sea posible una zona deportiva, con campos de juegos al aire libre y aparatos de gimnasia de mantenimiento.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## CAPITULO 5 REGLAMENTACIÓN DE USOS

### Artículo 54. USO GLOBAL ASIGNADO

Las presentes Ordenanzas desarrollan la regulación del uso global RESIDENCIAL ENSANCHE (RE) asignado al Sector 13 por el PGOU de La Cistérniga.

### Artículo 55. DEFINICIÓN DE USOS BÁSICOS

A los efectos de este Plan Parcial se consideran los siguientes usos básicos:

#### USO RESIDENCIAL:

Se corresponde con los edificios o parte de ellos destinados a vivienda, residencia o alojamiento temporal.

Se puede dar en dos niveles:

1. **Residencial colectivo:** aquel que se desarrolla en una parcela independiente y que da acceso a través de unos servicios comunes a varias viviendas, en las condiciones establecidas por el PGOU. Puede ser libre o estar sujeto a algún régimen de protección pública.
2. **Residencial comunitario:** corresponde a espacios locales, y dependencias destinados a residencia o alojamiento en régimen de comunidad (religiosos, ancianos, estudiantes, etc.) así como aquellos otros que se destinan a alojamiento eventual o temporal para transeúntes como hoteles, hostales, apartamentos turísticos, etc.

#### USO INDUSTRIAL, TALLERES Y ALMACENES:

**Taller:** locales destinados a la realización de trabajos manuales y/o mecánicos de pequeña o mediana envergadura, tales como oficios artesanos, reparación de vehículos, electrodomésticos, artes gráficas, joyería, hornos de panadería, montaje de piezas y similares.

**Industria:** edificios e instalaciones dedicados a la obtención y/o transformación de materias primas; procesos de producción de otra serie de materiales, incluso su almacenaje y distribución.

**Almacén:** locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, materiales y mercancías en general, con posibilidad de venta a profesionales, aunque no al público en general.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

### USOS PRODUCTIVOS TERCIARIOS:

**Despachos profesionales:** Comprende despachos profesionales de asesoramiento jurídico, económico, fiscal, financiero, técnico en edificación e ingeniería, gestoría, representación de seguros, representación comercial, consultas médicas de carácter privado y otros profesionales.

**Oficina:** locales en los que se desarrollan actividades administrativas, tecnológicas, empresariales y/o burocráticas, de carácter público o privado.

**Comercio y servicios:** locales abiertos al público destinados a exposición, venta y reparación de productos y mercancías, incluyendo su almacenamiento inmediato; así como los destinados a la prestación de otros servicios privados destinados al público ya sean de tipo personal (como tintorerías, peluquerías, centros de estética, mensajería, lavanderías...).

**Espectáculo, reunión y hostelería:** locales de uso público donde se desarrollan actividades culturales y/o recreativas, tales como teatros, cines, salas de conferencias, de exposiciones, discotecas, salas de fiesta, así como restauración y expedición de bebidas en restaurantes, bares, etc.

### USO EQUIPAMIENTO:

Corresponden a este uso los espacios, instalaciones, locales y edificaciones destinados a cualquiera de los posibles usos colectivos ya sean de titularidad pública o privada (aunque a los efectos de los deberes de cesión y urbanización, solo las de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas). Se incluyen usos deportivos, docente, sanitario, administrativo, religioso, comercial, social y asistencial, cultural, recreo y ocio, servicios funerarios, transporte, etc.

### USO DE ESPACIO LIBRE

**Espacios libres públicos:** 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, aun cuando no estén recepcionados por el Ayuntamiento, y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas. Dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales tienen la consideración de zonas verdes.

**Espacios libres privados:** Espacios sin edificar, de uso privado, situados en el interior de las parcelas, destinados a recreo, expansión y ventilación de la edificación.

### USO VIARIO Y COMUNICACIÓN

Corresponde a este uso, el sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por las alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia,

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

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, aun cuando no estén recepcionados por el Ayuntamiento, y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas

#### USO SERVICIOS URBANOS

**Servicios urbanos:** espacios, edificios y locales destinados a albergar servicios urbanos específicos, ya sean públicos o privados, de abastecimiento, saneamiento, energía, comunicaciones, y en general todos aquellos necesarios para complementar el desarrollo urbano: abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, residuos urbanos (tratamiento y eliminación), infraestructura eléctrica, instalaciones térmicas, infraestructura gasística y almacenamiento de gas, telefonía, telecomunicación y antenas. Se incluyen aquí también los puntos de recarga para vehículos eléctricos.

**Gasolinera:** Toda instalación para el suministro de carburantes en la que puedan existir otros servicios relacionados con vehículos a motor. Se incluyen las electrolíneas.

#### **Artículo 56. COMPATIBILIDAD DE USOS BÁSICOS**

Pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos básicos, en las proporciones que fija la ordenanza, excepto los usos básicos expresamente prohibidos y salvo indicación expresa de permisión únicamente en edificio exclusivo. En cualquier caso, los usos que pretendan instalarse deberán ajustarse a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental, en su texto en vigor en el momento de la ejecución.

#### **Artículo 57. PLAZAS DE APARCAMIENTO**

Se establecen unas previsiones mínimas de plazas de aparcamiento dentro de cada parcela del suelo urbano en las siguientes condiciones:

Residencial..... 1 plaza por vivienda.  
Resto de usos..... 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

El número mínimo de plazas de aparcamiento por edificio será la suma de los mínimos establecidos para cada uso básico previsto. Las plazas podrán estar cerradas o abiertas en el interior de la parcela.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## Artículo 58. RELACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

1. El presente Plan Parcial define los siguientes usos pormenorizados, que mantienen una correlación con las distintas ordenanzas de edificación:
  - 1.- Bloque Lineal
  - 2.- Edificación Abierta
  - 3.- Terciario
  - 4.- Equipamiento
  - 5.- Espacios libres
  - 6.- Red viaria
2. Se asigna a cada parcela el uso pormenorizado que le corresponde, de entre los señalados en el apartado anterior.
3. Para los usos pormenorizados, que se detallan en las distintas ordenanzas, se establecen los usos básicos predominantes, propuestos como principales, y los usos básicos prohibidos en cada parcela o unidad proyectual. Aquellos usos básicos que no figuren expresamente como "prohibidos" deben entenderse como compatibles.
4. Los usos básicos de viario y comunicación, servicios urbanos y espacios libres son compatibles con todos los demás, salvo las limitaciones establecidas en el uso pormenorizado de "espacio libre público". Los usos básicos equipamiento y espacio libre pueden suponer un 100% siempre que ello no suponga la conversión de un uso público en privado.

## CAPITULO 6 NORMAS DE EDIFICACIÓN

### *Sección primera. Disposiciones comunes*

#### **Artículo 59. DEFINICIONES GENERALES**

Las normas de edificación definen las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno. Estas disposiciones se complementarán con las normas particulares para cada zona de ordenanza, así como con las establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de La Cistérniga.

Para lo no previsto en estas disposiciones comunes, son de aplicación las condiciones generales reguladas en el Capítulo 7, Normativa Técnica de Diseño y Calidad de la Edificación, del PGOU de La Cistérniga.

#### **Artículo 60. CONDICIONES DE LA VIVIENDA PROTEGIDA**

En viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, se aplicará la normativa propia de este régimen en todos sus apartados, incluidas las condiciones de patio.

#### **Artículo 61. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES**

Las instalaciones de calefacción, aire acondicionado, agua caliente, teléfono, antenas de TV, depósitos de combustible, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones señaladas por la Normativa del PGOU de La Cistérniga y la Normativa sectorial vigente y en ningún caso podrán constituir peligro o molestia para los vecinos.

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizará de forma que garanticen tanto al vecindario como a los viandantes la supresión de molestias, olores, vibraciones, etc., y deberán cumplir con su respectiva reglamentación.

#### **Artículo 62. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD**

Junto con el proyecto de edificación de cada parcela se deberá presentar un esquema de la distribución del área de movimiento interior, con la configuración de los espacios y edificaciones, incluido alumbrado interior, zonas de ocio etc., donde se justifiquen las condiciones de seguridad y accesibilidad de los espacios interiores de parcela, según la normativa vigente.

Por lo que respecta al acceso a las viviendas y escaleras, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en esta materia, debiendo respetarse la normativa técnica de aplicación.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

Asimismo, deberá respetarse el contenido de la legislación en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, en la medida en que sea exigible, de conformidad con las condiciones establecidas.

#### **Artículo 63. ALINEACIONES, RETRANQUEOS Y VALLADOS**

Las alineaciones oficiales de cada parcela serán las definidas en los planos de ordenación. Los planos de fachadas de los proyectos cumplirán siempre con los retranqueos mínimos dispuestos en este documento, para cada una de las ordenanzas de edificación y se contarán desde la citada alineación.

Los espacios privados del interior de la parcela debidos a los retranqueos de la edificación respecto a la alineación o el límite de la parcela se deberán cerrar mediante vallado o cerramiento de parcela.

El cerramiento o vallado del límite de las parcelas tendrá una altura máxima de 2,5m. En los linderos de separación con el viario público o los espacios libres públicos se permitirá realizar un cierre continuo de fábrica de 1m de altura máxima, pudiendo llegar hasta los 2,50 m con cierres diáfanos o vegetales en al menos un 60% de su longitud.

#### **Artículo 64. RASANTES**

Las rasantes de las vías serán las reflejadas en los planos de ordenación del presente documento. Vendrán marcadas por los perfiles longitudinales resultantes de la mecanización de los ejes de los viales. Estos quedarán perfectamente definidos, y tendrán carácter de oficiales, una vez realizado y aprobado el Proyecto de Actuación.

Las rasantes oficiales de las parcelas (terreno modificado) serán las definidas en el Proyecto que establezca las determinaciones completas de urbanización; y absorberán los desniveles que se produzcan en el terreno. La altura máxima de la edificación se medirá desde la rasante del terreno, obtenida con estas cotas.

#### **Artículo 65. VUELOS**

Los cuerpos salientes de la fachada, cerrados o abiertos, solo se considerarán vuelos si sobrepasan la línea de alineación. En ese caso, se regularán según lo dispuesto en el Plan General de La Cistérniga.

#### **Artículo 66. EDIFICABILIDAD**

Para el cómputo de este parámetro se tendrá en cuenta lo establecido por el planeamiento vigente.

Se considera que computan edificabilidad todas y cada una de las superficies accesibles construidas sobre rasante que queden cerradas, excepto las que se indican a continuación.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

**Se exceptúan del cómputo de edificabilidad:**

- Garajes y zonas de estacionamiento
- Los sótanos o semisótanos cuando se destinen a garaje o estacionamiento o bien a zonas de instalaciones, no superando estas últimas un 5% de la superficie construida total del edificio.
- No computarán cuartos de instalaciones en el resto de plantas, hasta un máximo del 7% de la superficie construida de cada planta.
- Las terrazas que estén descubiertas.
- Las construcciones livianas, fácilmente desmontables que puedan considerarse eventuales, tales como pérgolas, toldos, marquesinas, etc.
- Los trasteros vinculados a cada vivienda, oficina o local, siempre que no se encuentren en la misma planta vividera, con superficie útil igual o menor de 12,00m<sup>2</sup>. Si son mayores computará lo que sobrepase de 12,00 m<sup>2</sup>, en cualquier planta.
- Las superficies edificadas en la planta bajo cubierta, siempre que su altura libre sea igual o inferior a 1,50 m.
- Los porches, terrazas y balcones cubiertos computarán la mitad de su superficie.
- Se autoriza soportal en la planta baja de los edificios sin limitación alguna de superficie y sin computar su edificabilidad.
- Los primeros tres metros cuadrados de superficie destinada a terraza-tendedero (que deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público) en cada vivienda.
- Los ascensores y sus cuartos de maquinaria
- En portales de edificaciones de uso residencial colectivo, no computará la superficie que exceda de 15 m<sup>2</sup>.
- Los rellanos de acceso a las viviendas en cada planta.

**Artículo 67. PENDIENTES DE RAMPAS DE GARAJES**

Las rampas de acceso a los garajes en sótanos no podrán invadir la vía pública.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros



## Sección segunda. Ordenanzas

### **Artículo 68. RELACIÓN DE ORDENANZAS**

A los efectos de la regulación detallada de los diferentes usos pormenorizados y las correspondientes condiciones particulares de edificación, se definen las siguientes ordenanzas:

- |                            |       |
|----------------------------|-------|
| • Bloque Lineal            | BL    |
| • Edificación Abierta      | EA    |
| • Terciario                | TE    |
| • Equipamiento público     | EQ-PU |
| • Espacios libres públicos | EL-PU |
| • Red Viaria               | --    |

### **Artículo 69. ORDENANZA DE “BLOQUE LINEAL” BL**

Se corresponde con el uso predominante residencial colectivo del uso pormenorizado Bloque Lineal, en una tipología de edificación adosada entre medianeras que da lugar a unas manzanas con frente edificado mayoritariamente continuo, retranqueado con respecto a la alineación oficial, y que conforma patios de manzana en su interior. En el plano de ordenación se expresa su altura máxima, su área de movimiento y la edificabilidad materializable, y se dibuja una solución indicativa.

#### Condiciones de uso

Las condiciones de uso pormenorizado de esta zona de ordenanza son las siguientes:

1. Uso básico predominante: Residencial, en los niveles colectivo y comunitario.
2. El uso básico residencial comunitario se permitirá únicamente en edificio exclusivo, con acceso e instalaciones independientes de los edificios destinados a residencial colectivo.
3. Los usos básicos “comercio y servicios” y “espectáculo, reunión y hostelería” solo se permiten en planta baja.
4. Son usos prohibidos: Industria, taller y almacén incompatibles con vivienda, salas de fiesta y discotecas, gasolinera.

#### Condiciones de edificación.

- Edificabilidad .....Según plano de zonificación y ficha
- Parcela mínima .....250 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo de parcela a vía pública.....8 m
- Altura máxima en nº plantas .....5 plantas (B + 4)
- Altura máxima de cornisa .....16,50 m

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

- Altura máxima de cumbrera .....20,50 m
- Retranqueo a alineación oficial:.....3,00 m (ver plano)
- Retranqueo a fondo, y linderos laterales:.....no se fija
- Pendiente máxima de cubierta .....35%

Otras condiciones:

- La situación y numeración de las parcelas edificables es la que se refleja en el plano de zonificación del Plan Parcial que define la ordenación detallada del Sector.
- Para segregaciones y/o divisiones de las parcelas deberán respetarse las condiciones de parcela mínima.
- Se permitirán aperturas en el frente de la manzana para contribuir a la permeabilidad peatonal del sector. La separación mínima entre fachadas de edificios dentro de la misma parcela deberá ser como mínimo 2/3 de la altura de cornisa.
- Se autorizan soluciones de cubierta plana, y cubiertas vegetales.
- Se permiten áticos, retranqueados 3,00 m de la fachada principal y posterior, o los usos bajocubierta, en las condiciones de cubierta inclinada en suelo urbano del PGOU, siempre que no se supere en ninguno de los casos el volumen máximo permitido. Si se opta por la solución de ático, se prohíbe cualquier edificación en los 3 m de retranqueo.
- 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.
- Se prohíben las soluciones de cubierta a base de fibrocemento como material visto.
- Queda expresamente prohibido en fachadas el uso de chapados de baldosín, gres o similares salvo como elementos ornamentales no dominantes.
- 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 invada la vía pública.
- En los patios de manzana se permitirá el uso de estacionamiento al aire libre y también las construcciones auxiliares de carácter deportivo o comunitario tales como pádel, piscina, vestuarios, salas de encuentro, etc. de una sola planta.
- El 5% de la parcela deberá ser permeable, para permitir la evacuación de las pluviales y la recarga de los acuíferos.
- En los espacios interiores libres de edificación por retranqueo o área de movimiento, los límites de las parcelas se cerrarán según lo dispuesto en el artículo 63 de estas Ordenanzas Reguladoras.

**Artículo 70. ORDENANZA DE “EDIFICACIÓN ABIERTA” EA**

Se corresponde con el uso predominante residencial colectivo, del uso pormenorizado Edificación Abierta, en una tipología de edificación exenta, en bloque aislado o torre, que no conforma un frente continuo de manzana. En el plano de ordenación se expresa su altura máxima y la edificabilidad materializable y se dibuja una solución indicativa.

Condiciones de uso:

Las condiciones de uso pormenorizado de esta zona de ordenanza son las siguientes:

1. Uso básico predominante: Residencial, en los niveles colectivo y comunitario.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

2. El uso básico residencial comunitario se permitirá únicamente en edificio exclusivo, con acceso e instalaciones independientes de los edificios destinados a residencial colectivo.
3. Los usos básicos “comercio y servicios” y “espectáculo, reunión y hostelería” solo se permiten en planta baja.
4. Son usos prohibidos: Industria, taller y almacén incompatibles con vivienda, salas de fiesta y discotecas, gasolinera.

Condiciones de edificación:

- Edificabilidad .....Según plano de zonificación y ficha
- Parcela mínima ..... 500 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo de parcela .....20 m
- Ocupación máxima .....La que resulte de aplicar los retranqueos mínimos
- Altura máxima en nº plantas .....5 plantas (B + 4)
- Altura máxima de cornisa .....16,50 m
- Altura máxima de cumbrera .....20,50 m
- Retranqueo a alineación oficial:.....según plano
- Retranqueo a linderos laterales y fondo de parcela:.....3 m
- Separación mínima entre bloques en una misma parcela: 2/3 de la altura de cornisa
- Longitud máxima de bloque.....50 m
- Pendiente máxima de cubierta .....35%

Otras condiciones:

- La situación y numeración de las parcelas edificables es la que se refleja en el plano de zonificación del Plan Parcial que define la ordenación detallada del Sector.
- Para segregaciones y/o divisiones de las parcelas deberán respetarse las condiciones de parcela mínima.
- Se autorizan soluciones de cubierta plana y cubiertas vegetales.
- Se permiten áticos, retranqueados 3,00 m de la fachada principal y posterior, o los usos bajocubierta, en las condiciones de cubierta inclinada en suelo urbano del PGOU, siempre que no se supere en ninguno de los casos el volumen máximo permitido. Si se opta por la solución de ático, se prohíbe cualquier edificación en los 3 m de retranqueo.
- Los patios interiores cumplirán las condiciones establecidas en el PGOU.
- 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.
- Se prohíben las soluciones de cubierta a base de fibrocemento como material visto.
- Queda expresamente prohibido en fachadas el uso de chapados de baldosín, gres o similares salvo como elementos ornamentales no dominantes.
- 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 invada la vía pública.
- En el espacio libre de parcela se permitirá el uso de estacionamiento al aire libre y también las construcciones auxiliares de carácter deportivo o comunitario tales como pádel, piscina, vestuarios, salas de encuentro, etc, de una sola planta, que deberán respetar los retranqueos establecidos.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

- El 5% de la parcela deberá ser permeable, para permitir la evacuación de las pluviales y la recarga de los acuíferos.
- En los espacios interiores libres de edificación por retranqueo o área de movimiento, los límites de las parcelas se cerrarán según lo dispuesto en el artículo 63 de estas Ordenanzas Regulatoras.

## Artículo 71. ORDENANZA DE "TERCIARIO" TE

Se corresponde con zonas de uso pormenorizado terciario en las que se desarrollan los usos productivos terciarios y de equipamientos en tipologías edificatorias, cuya morfología y disposición son singulares en relación con el resto de la edificación del entorno.

### Condiciones de uso.

Las condiciones de uso pormenorizado de esta zona son las siguientes:

1. Usos básicos predominantes: Comercio y servicios, espectáculo, reunión y hostelería, residencial comunitario y equipamiento.
2. Son usos prohibidos: Residencial colectivo e industria.
3. El uso básico de gasolinera se podrá establecer como uso compatible únicamente cuando se trate de unidades de suministro para vehículos eléctricos y el servicio a vehículos de motor que no incluyan la distribución de combustibles líquidos.
4. Cualquiera de los usos permitidos puede ser exclusivo de parcela.

### Condiciones de edificación.

- Edificabilidad .....Según plano de zonificación y ficha
- Sup. mínima de parcela .....500 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo de parcela ..... 15 m
- Altura máxima en nº plantas .....4 plantas (B + 3)
- Altura máxima de cornisa .....16,50 m
- Altura máxima de edificación: 19,50 m exceptuando los elementos singulares que, por razones técnicas o funcionales sean necesarios para el funcionamiento de la instalación.
- Retranqueo a alineación oficial.....Libre
- Retranqueo mínimo a linderos de parcelas residenciales.....8,00m
- Pendiente máxima de cubierta .....35 %
- Tipologías edificatorias permitidas .....Edificación singular

### Otras condiciones:

- El diseño de los edificios deberá adecuarse al carácter de los mismos y a la incidencia que como edificios singulares tienen sobre el entorno.
- Se permiten soluciones de cubierta plana.
- Se cumplirán en todo caso las ordenanzas de carácter sectorial que resulten de aplicación.
- El 5% de la parcela deberá ser permeable, para permitir la evacuación de las pluviales y la recarga de los acuíferos.
- La separación mínima entre fachadas de distintos edificios dentro de la parcela deberá ser como mínimo 2/3 de la altura de cornisa.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

- En los espacios interiores libres de edificación por retranqueo o área de movimiento, los límites de las parcelas se cerrarán según lo dispuesto en el artículo 63 de estas Ordenanzas Reguladoras.

## **Artículo 72. ORDENANZA DE “EQUIPAMIENTO PÚBLICO” EQ-PU**

Se corresponde con aquellas zonas de reserva para el sistema local de equipamientos públicos, en las que se desarrollan edificaciones singulares destinadas a alojar las actividades al servicio de la población.

### Condiciones de uso.

Las condiciones de uso pormenorizado de esta zona son las siguientes:

1. Uso básico predominante: Equipamiento y residencial comunitario.
2. Usos prohibidos: Residencial colectivo, industria, taller, y gasolinera.
3. Cualquiera de los usos permitidos puede ser exclusivo de parcela.
4. El uso básico de gasolinera se podrá establecer como uso compatible únicamente cuando se trate de unidades de suministro para vehículos eléctricos.

### Condiciones de edificación.

Las que se definan en los programas de necesidades de las edificaciones que se prevean.

### Otras condiciones:

- No se impone ninguna condición de índole proyectual, aunque el diseño de los edificios deberá adecuarse al carácter de los mismos y a la incidencia que como edificios singulares tienen sobre el entorno.
- Con carácter general se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos en el interior de la parcela, estando el 10% de las plazas adaptadas para discapacitados.
- Los proyectos que se desarrollen deberán tener en cuenta el ajardinamiento de al menos el 10% de la superficie no ocupada por la edificación; la mitad de esta superficie deberá ser permeable, para permitir la evacuación de las pluviales y la recarga de los acuíferos.
- La separación mínima entre fachadas de distintos edificios dentro de la parcela deberá ser como mínimo 2/3 de la altura de cornisa.
- En los espacios interiores libres de edificación por retranqueo o área de movimiento, los límites de las parcelas se cerrarán según lo dispuesto en el artículo 63 de estas Ordenanzas Reguladoras.
- Se cumplirán en todo caso las ordenanzas de carácter sectorial que resulten de aplicación.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

### **Artículo 73. ORDENANZA DE “ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS” EL-PU**

Zona de reserva para el sistema local de espacios libres públicos, en las que se podrán levantar pequeñas edificaciones no residenciales al servicio de los usos permitidos y compatibles.

#### Condiciones de uso.

Las condiciones de uso pormenorizado de esta zona son las siguientes:

1. Uso básico predominante: Espacios libres públicos. Mínimo: 80% de la superficie.
2. Usos prohibidos: Residencial, en todos los niveles, Oficinas, Despachos profesionales, Industrial, Taller, y gasolinera.
3. El uso básico de gasolinera se podrá establecer como uso compatible únicamente cuando se trate de unidades de suministro para vehículos eléctricos.

#### Condiciones de edificación.

- Edificabilidad: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (exceptuando la necesaria para el equipamiento deportivo)
- Altura máxima: 1 planta (3.5 m a cornisa, salvo en elementos de ornamentación de jardines y parques, pérgolas, y deportivos permitidos, etc.).
- Podrán preverse equipamientos deportivos, lúdicos o recreativos al aire libre.
- Únicamente se permiten pequeñas edificaciones provisionales o de escasa entidad constructiva (kioscos, mercadillos, ferias, templetos, pérgolas, terrazas, bares de temporada, etc.), siempre que en su conjunto no sobrepasen el 20% de la superficie total de la zona de espacio libre.
- También se permiten las construcciones vinculadas a las diferentes infraestructuras urbanas (cabines telefónicas, transformadores, marquesinas de paradas de autobuses, etc.).

#### Otras condiciones:

- Al menos el 50% de la superficie de los espacios libres serán zonas verdes, es decir, estarán ocupados por plantaciones vegetales en las condiciones dispuestas por esta normativa.
- En las zonas colindantes con las parcelas edificables, se dispondrá una franja mínima de 3m, pavimentada a modo de acera o camino para el paso peatonal, que se ejecutará de forma que se eviten problemas de humedades en los edificios colindantes.

### **Artículo 74. ORDENANZA DE “RED VIARIA”**

Zona de reserva para el sistema local de viario público, en el que se podrán levantar pequeñas edificaciones no residenciales al servicio de los usos permitidos y compatibles, de titularidad pública.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

Condiciones de uso.

Las condiciones de uso pormenorizado de esta zona son las siguientes:

1. Uso básico predominante: viario, servicios urbanos y espacios libres.
2. Usos prohibidos: Residencial, en todos los niveles, Oficinas, Despachos profesionales, Industrial, y Taller.
3. El uso básico de gasolinera se podrá establecer sobre el viario público únicamente cuando se trate de unidades de suministro para vehículos eléctricos.

Condiciones de edificación.

Se permite la instalación de elementos constitutivos del mobiliario urbano o vinculados a las diferentes infraestructuras urbanas (bancos, fuentes, kioscos, cabinas telefónicas, transformadores, marquesinas de paradas de autobuses, etc.) que tendrán una superficie máxima construida de 25 m<sup>2</sup>, y una altura máxima de 4,00 m.

Estos elementos se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones, ni la circulación o el estacionamiento de vehículos.

En La Cistérniga, febrero de 2023

**Los arquitectos**



Javier Corta Echaniz



Patxi Corta Echaniz



Javier Corta Martínez

**Arquitecto colaborador**

Gonzalo Alarcia Fernández  
G33 SLP

**Ingeniería**

1A Ingenieros

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## FICHAS INDIVIDUALES DE LAS PARCELAS

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

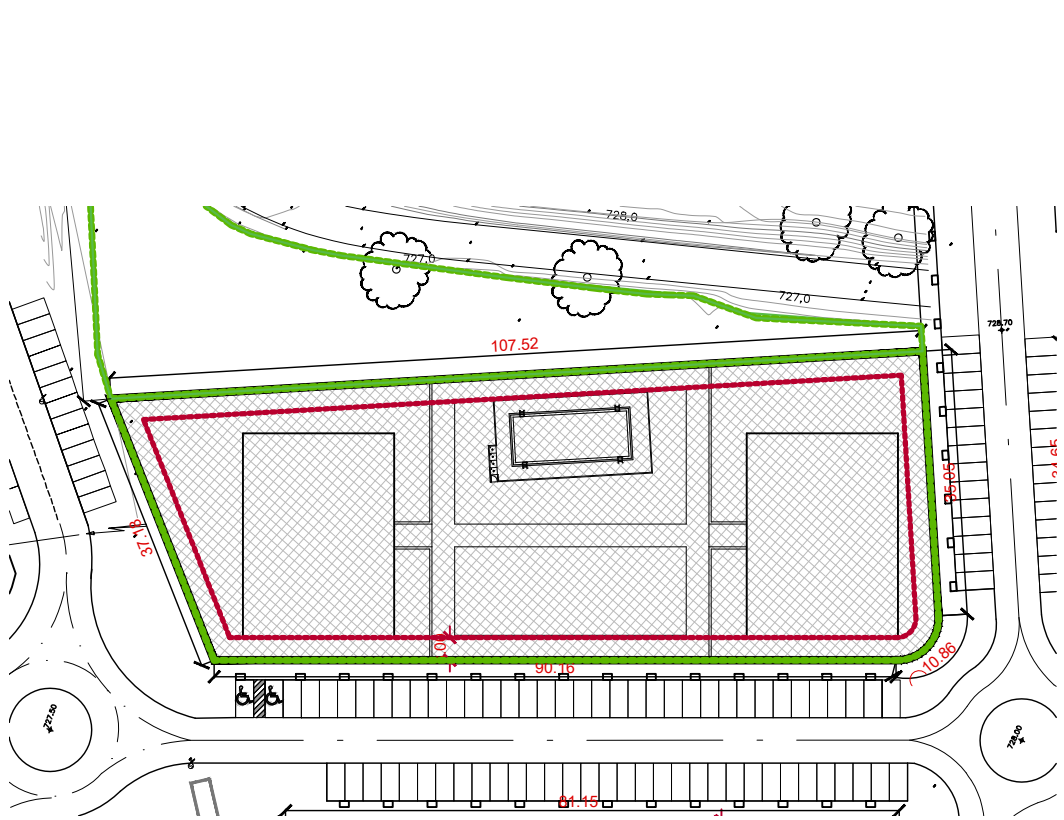
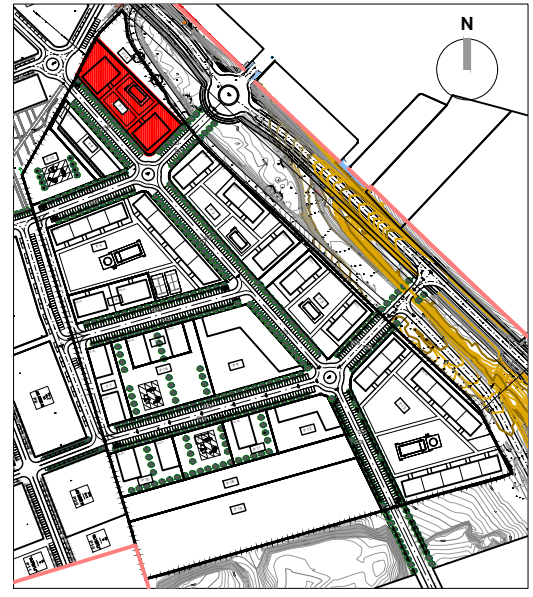






---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

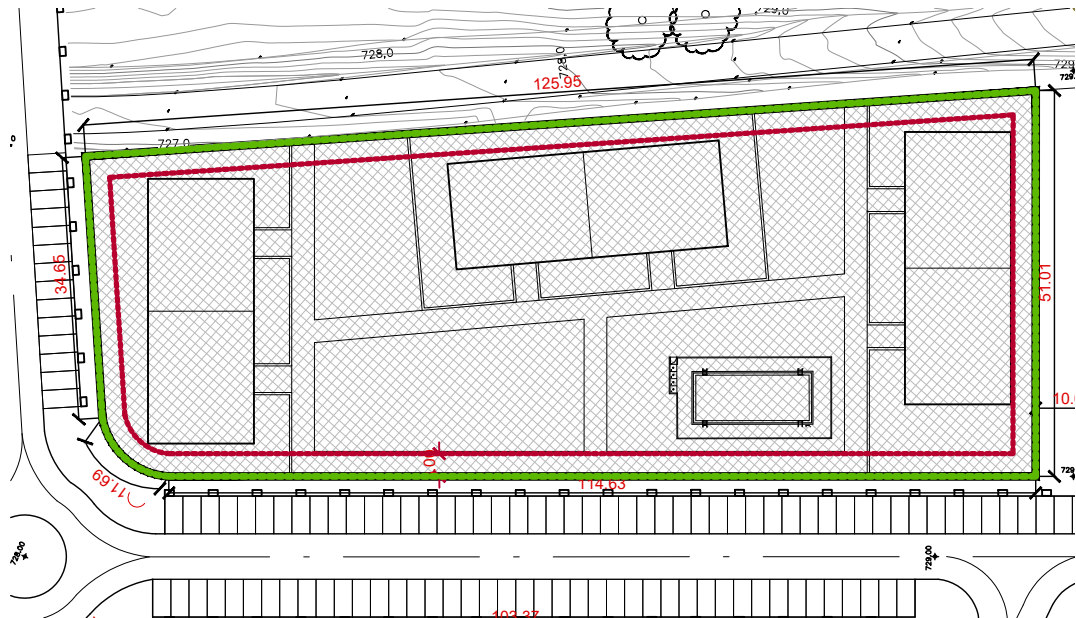
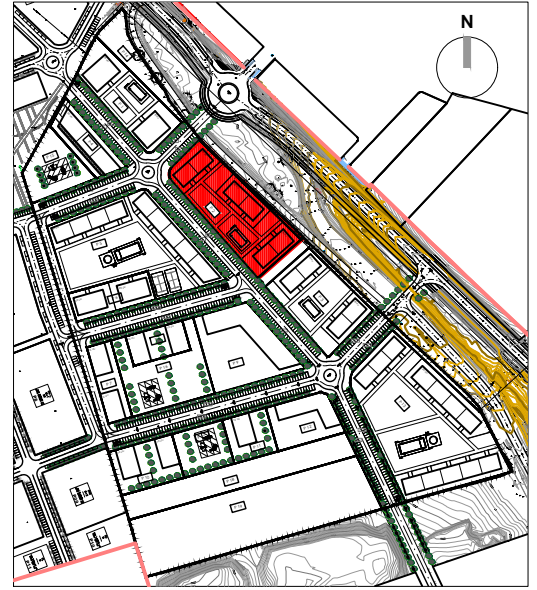
**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros





Parcela P.1	
Superficie parcela	3.855,00 m <sup>2</sup> (S)
Edificabilidad residencial	3.988,00 m <sup>2</sup> (e)
Edificabilidad total	3.988,00 m <sup>2</sup> (e)
ORDENANZA-RÉGIMEN/TIT.	EA-L Edificación Abierta
Altura máxima	B+4
Nº Viviendas	36



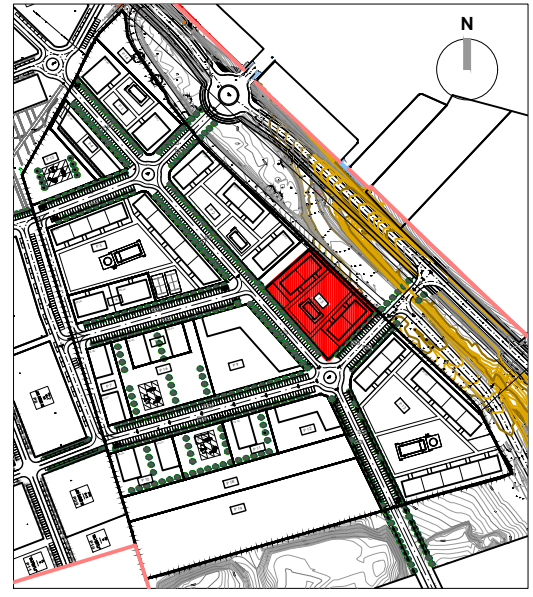
-  Delimitación de parcela
-  Área de movimiento de la edificación sobre rasante
-  Alineación
-  La ordenación grafiada en el interior de las parcelas es orientativa no vinculante





Parcela P.2	
Superficie parcela	5.790,00 m <sup>2</sup> (S)
Edificabilidad residencial	5.982,00 m <sup>2</sup> (e)
Edificabilidad total	5.982,00 m <sup>2</sup> (e)
ORDENANZA-RÉGIMEN/TIT.	BL-L Bloque Lineal
Altura máxima	B+4
Nº Viviendas	54



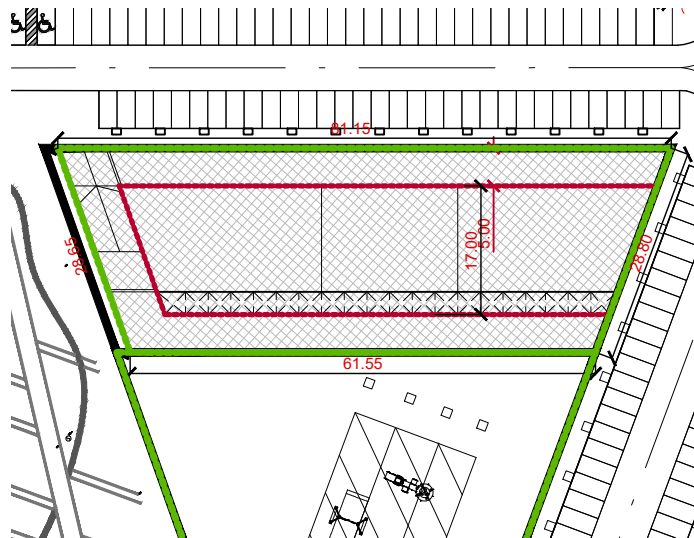
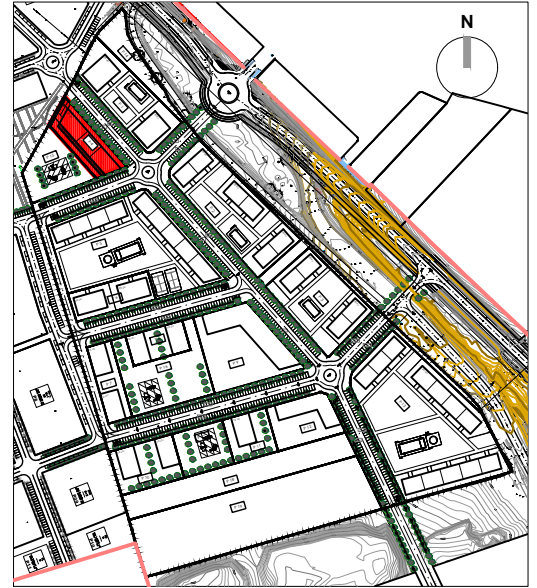
-  Delimitación de parcela
-  Área de movimiento de la edificación sobre rasante
-  Alineación
-  La ordenación grafiada en el interior de las parcelas es orientativa no vinculante





Parcela P.3	
Superficie parcela	4.435,00 m <sup>2</sup> (S)
Edificabilidad residencial	3.988,00 m <sup>2</sup> (e)
Edificabilidad total	3.988,00 m <sup>2</sup> (e)
ORDENANZA-RÉGIMEN/TIT.	BL-L Bloque Lineal
Altura máxima	B+4
Nº Viviendas	36



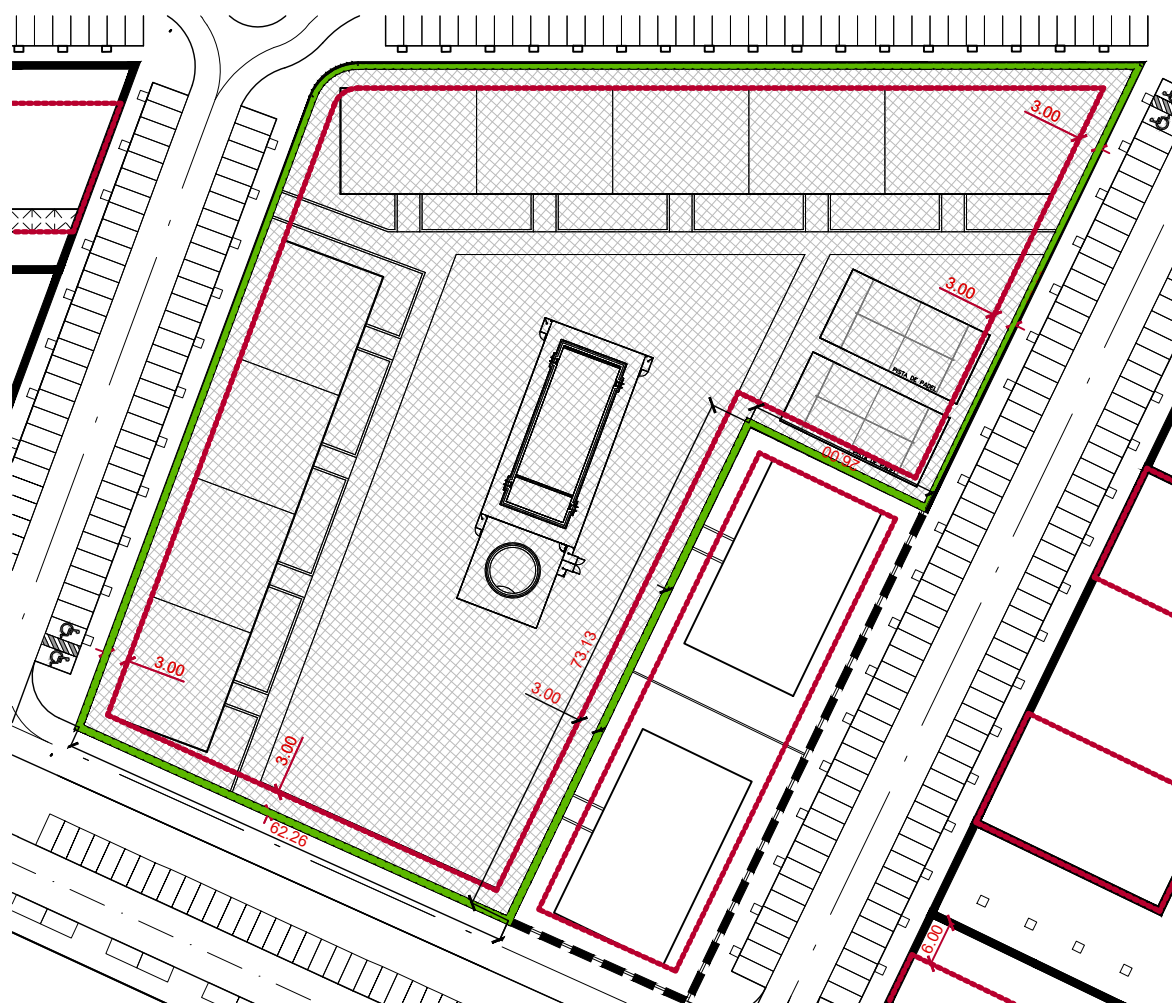
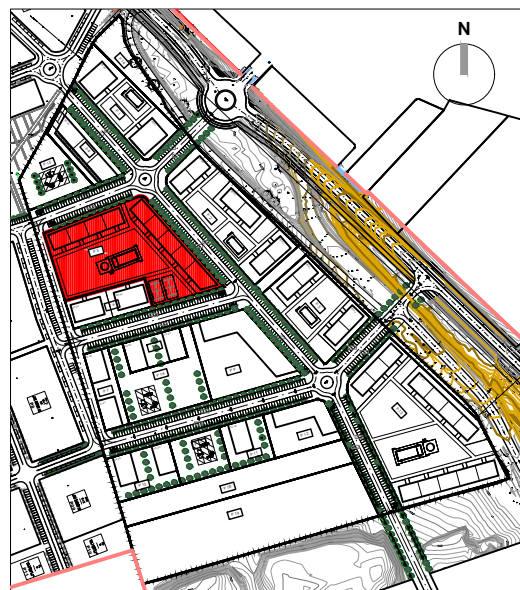
-  Delimitación de parcela
-  Área de movimiento de la edificación sobre rasante
-  Alineación
-  La ordenación grafiada en el interior de las parcelas es orientativa no vinculante





Parcela P.4	
Superficie parcela	1.926,00 m <sup>2</sup> (S)
Edificabilidad residencial	3.324,00 m <sup>2</sup> (e)
Edificabilidad comercial	700,00 m <sup>2</sup> (e)
Edificabilidad total	4.024,00 m <sup>2</sup> (e)
ORDENANZA-RÉGIMEN/TIT.	BL-L Bloque Lineal
Altura máxima	B+4
Nº Viviendas	30



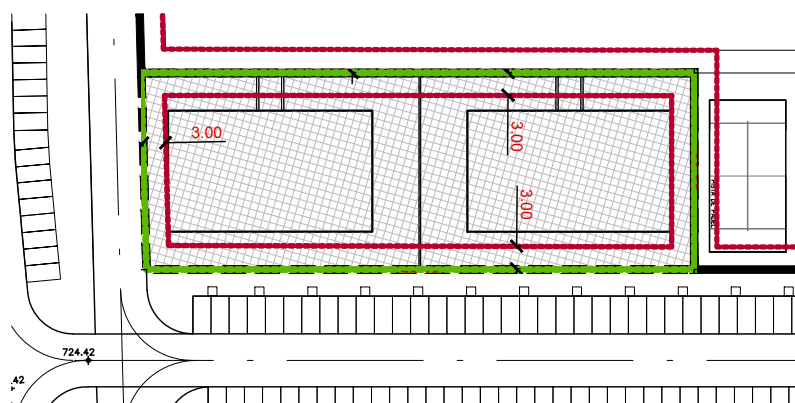
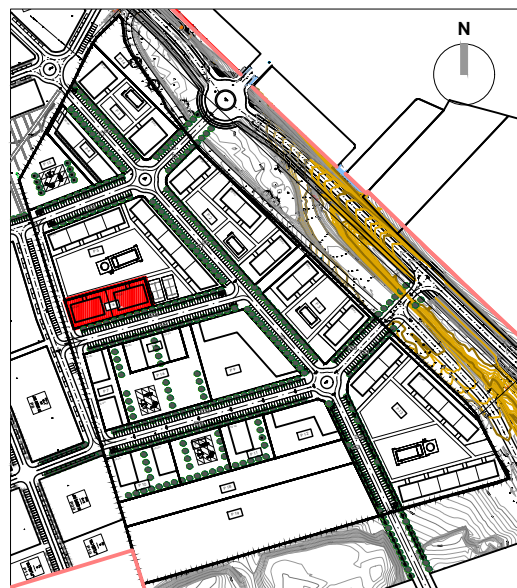
-  Delimitación de parcela
-  Área de movimiento de la edificación sobre rasante
-  Alineación
-  La ordenación grafiada en el interior de las parcelas es orientativa no vinculante





Parcela P.5	
Superficie parcela	8.885,00 m <sup>2</sup> (S)
Edificabilidad residencial	9.305,11 m <sup>2</sup> (e)
Edificabilidad total	9.305,11 m <sup>2</sup> (e)
ORDENANZA-RÉGIMEN/TIT.	BL-L Bloque Lineal
Altura máxima	B+4
Nº Viviendas	84



-  Delimitación de parcela
-  Área de movimiento de la edificación sobre rasante
-  Alineación
-  La ordenación grafiada en el interior de las parcelas es orientativa no vinculante

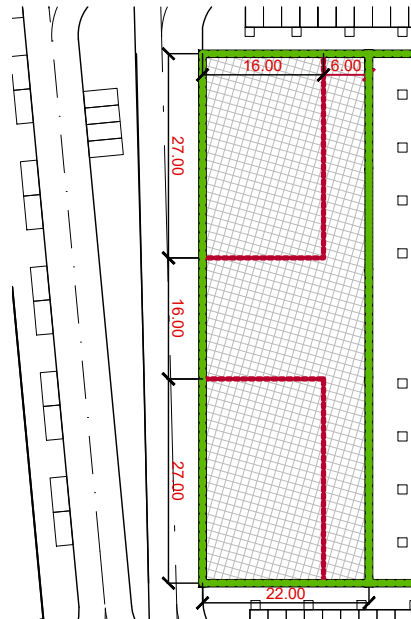
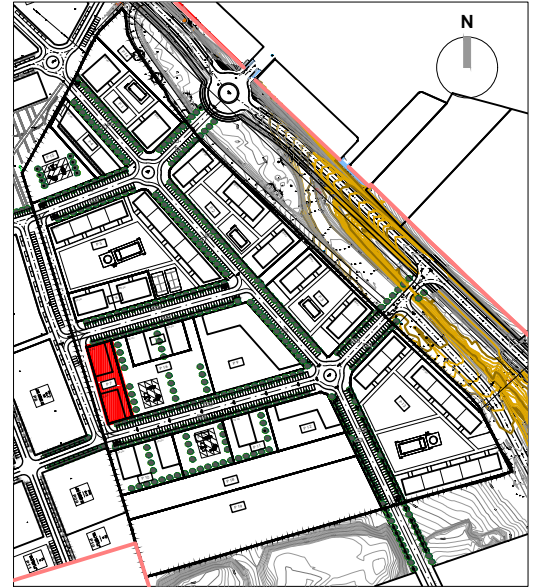
Parcela P.6	
Superficie parcela	1.893,00 m <sup>2</sup> (S)
Edificabilidad residencial	4.384,00 m <sup>2</sup> (e)
Edificabilidad total	4.384,00 m <sup>2</sup> (e)
ORDENANZA-RÉGIMEN/TIT.	EA-P Edificación Abierta
Altura máxima	B+4
Nº Viviendas	40







-  Delimitación de parcela
-  Área de movimiento de la edificación sobre rasante
-  Alineación
-  La ordenación grafiada en el interior de las parcelas es orientativa no vinculante

## Parcela P.7

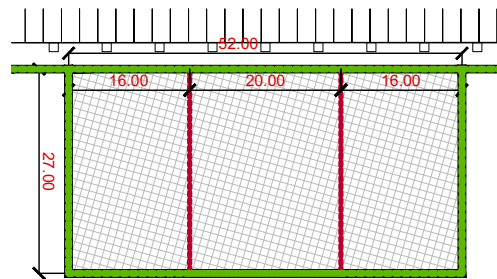
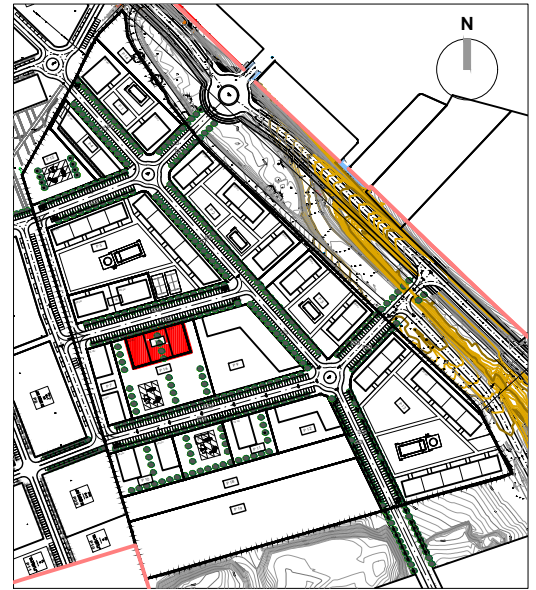
<b>Superficie parcela</b>	1.540,00 m <sup>2</sup> (S)
<b>Edificabilidad residencial</b>	3.505,00 m <sup>2</sup> (e)
<b>Edificabilidad comercial</b>	900,00 m <sup>2</sup> (e)
<b>Edificabilidad total</b>	4.405,00
<b>ORDENANZA-RÉGIMEN/TIT.</b>	EA-P Edificación Abierta
<b>Altura máxima</b>	B+4
<b>Nº Viviendas</b>	32







-  Delimitación de parcela
-  Área de movimiento de la edificación sobre rasante
-  Alineación
-  La ordenación grafiada en el interior de las parcelas es orientativa no vinculante

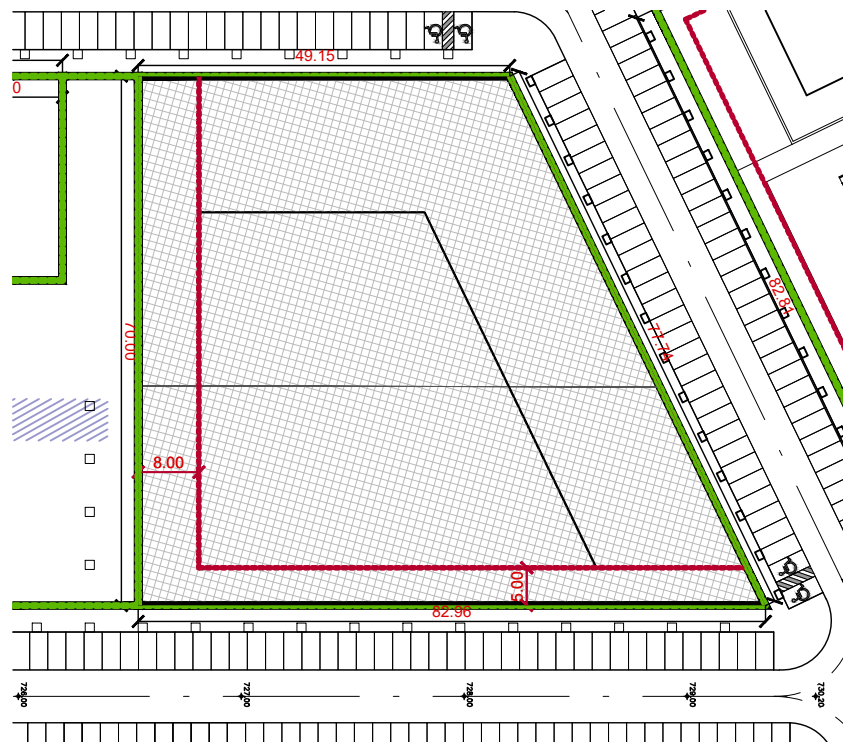
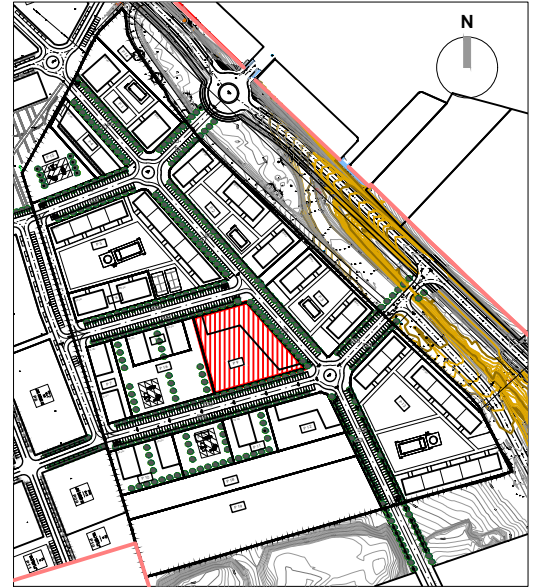






Parcela P.8	
Superficie parcela	1.404,00 m <sup>2</sup> (S)
Edificabilidad residencial	3.505,00 m <sup>2</sup> (e)
Edificabilidad comercial	900,00 m <sup>2</sup> (e)
Edificabilidad total	4.405,00
ORDENANZA-RÉGIMEN/TIT.	EA-P Edificación Abierta
Altura máxima	B+4
Nº Viviendas	32



-  Delimitación de parcela
-  Área de movimiento de la edificación sobre rasante
-  Alineación
-  La ordenación grafiada en el interior de las parcelas es orientativa no vinculante

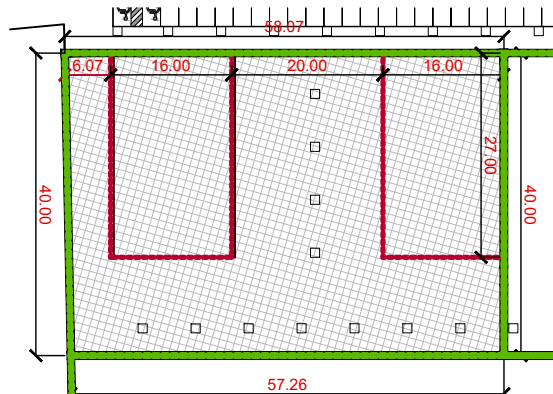
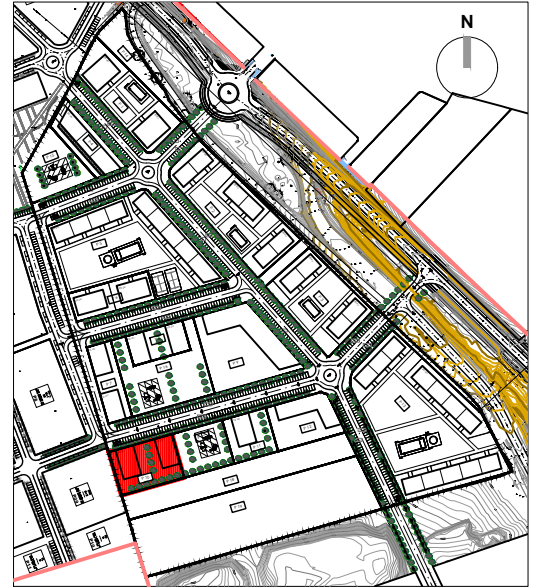
Parcela P.9	
Superficie parcela	4.623,00 m <sup>2</sup> (S)
Edificabilidad comercial	6.995,23 m <sup>2</sup> (e)
Edificabilidad total	6.995,23 m <sup>2</sup> (e)
ORDENANZA-RÉGIMEN/TIT.	TE
Altura máxima	B+3
Nº Viviendas	-







-  Delimitación de parcela
-  Área de movimiento de la edificación sobre rasante
-  Alineación
-  La ordenación grafiada en el interior de las parcelas es orientativa no vinculante

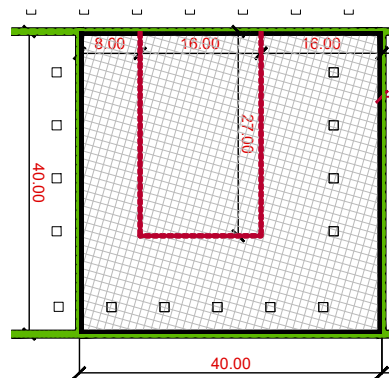
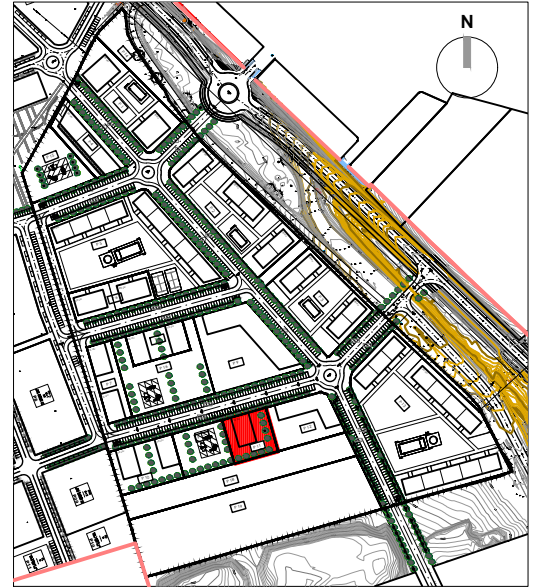
## Parcela P.10





<b>Superficie parcela</b>	2.306,00 m <sup>2</sup> (S)
<b>Edificabilidad residencial</b>	3.800,60 m <sup>2</sup> (e)
<b>Edificabilidad comercial</b>	900,00 m <sup>2</sup> (e)
<b>Edificabilidad total</b>	4.700,60 m <sup>2</sup> (e)
<b>ORDENANZA-RÉGIMEN/TIT.</b>	EA-P Edificación Abierta
<b>Altura máxima</b>	B+4
<b>Nº Viviendas</b>	32



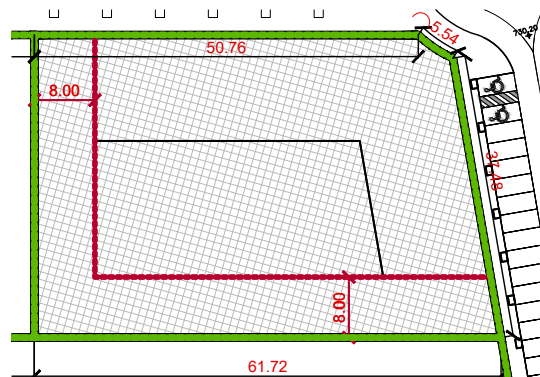
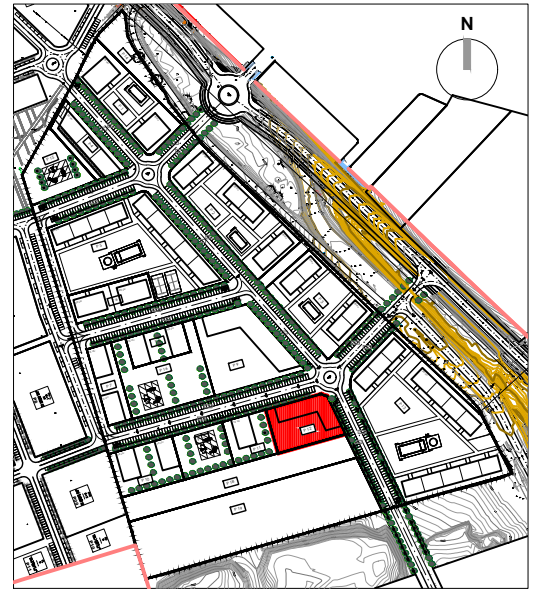
-  Delimitación de parcela
-  Área de movimiento de la edificación sobre rasante
-  Alineación
-  La ordenación grafiada en el interior de las parcelas es orientativa no vinculante





Parcela P.11	
Superficie parcela	1.600,00 m <sup>2</sup> (S)
Edificabilidad vivienda	1.900,30 m <sup>2</sup> (e)
Edificabilidad comercial	450,00 m <sup>2</sup> (e)
Edificabilidad total	2.350,30 m <sup>2</sup> (e)
ORDENANZA-RÉGIMEN/TIT.	EA-P Edificación Abierta
Altura máxima	B+4
Nº Viviendas	16



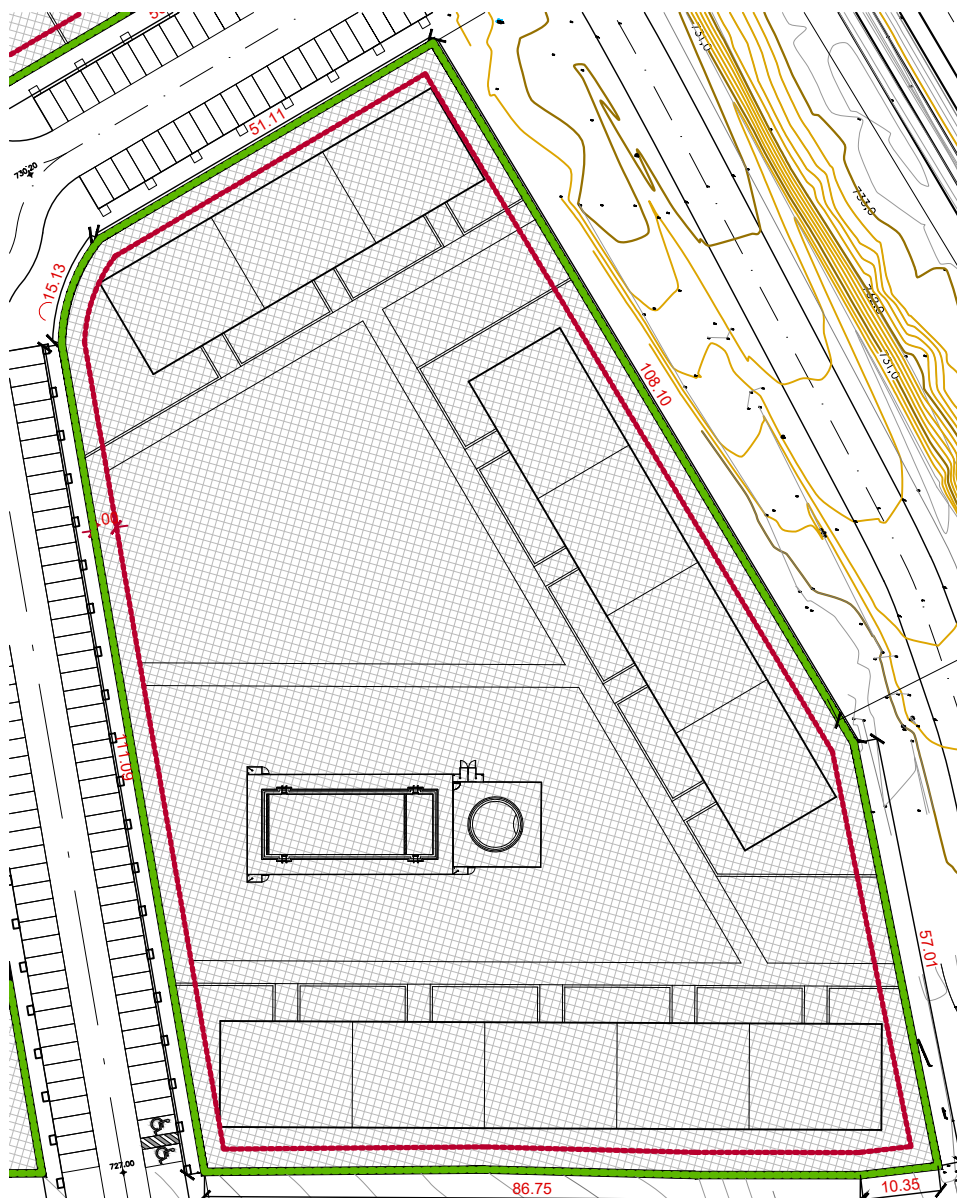
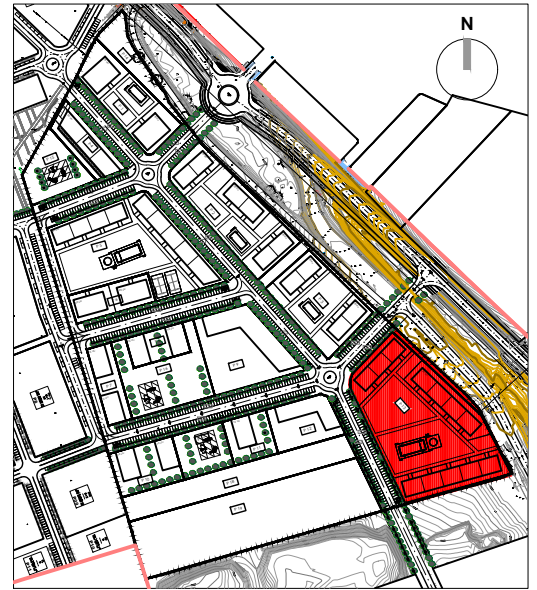
-  Delimitación de parcela
-  Área de movimiento de la edificación sobre rasante
-  Alineación
-  La ordenación grafiada en el interior de las parcelas es orientativa no vinculante





Parcela P.12	
Superficie parcela	2.323,00 m <sup>2</sup> (S)
Edificabilidad comercial	3.400,52 m <sup>2</sup> (e)
Edificabilidad total	3.400,52 m <sup>2</sup> (e)
ORDENANZA-RÉGIMEN/TIT.	TE
Altura máxima	B+3
Nº Viviendas	-



-  Delimitación de parcela
-  Área de movimiento de la edificación sobre rasante
-  Alineación
-  La ordenación grafiada en el interior de las parcelas es orientativa no vinculante

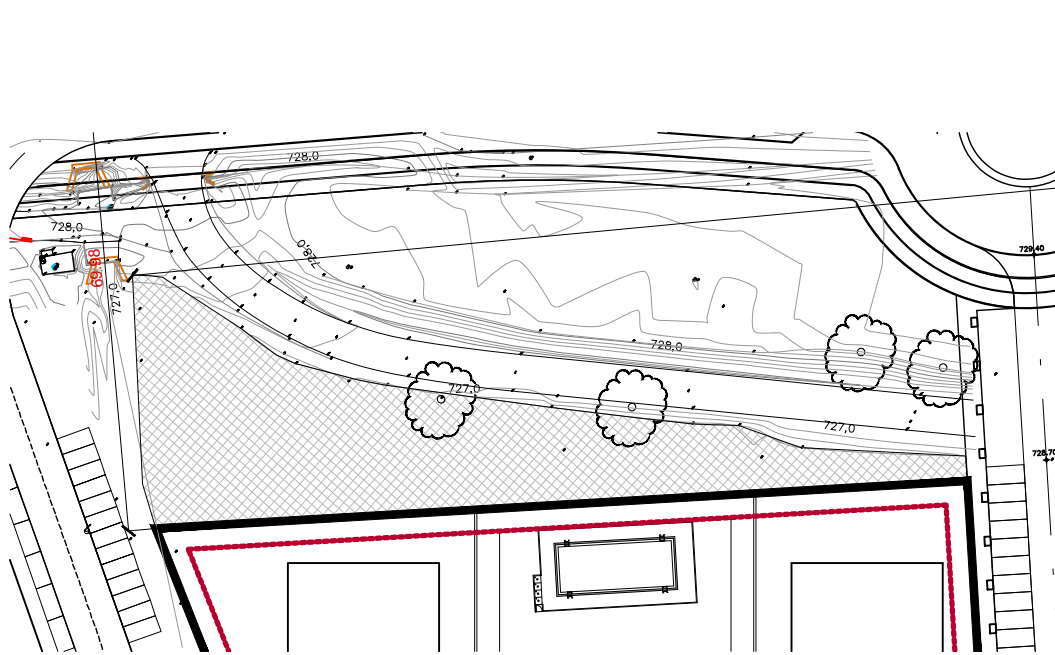
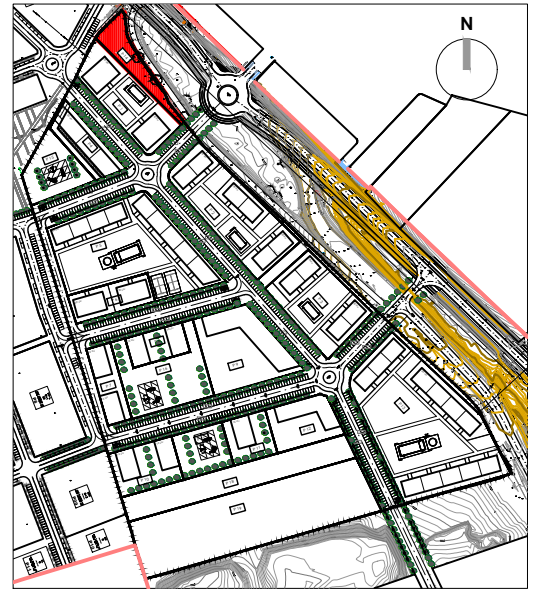
Parcela P.13	
Superficie parcela	11.633,00 m <sup>2</sup> (S)
Edificabilidad residencial	13.301,00 m <sup>2</sup> (e)
Edificabilidad total	13.301,00 m <sup>2</sup> (e)
ORDENANZA-RÉGIMEN/TIT.	BL-L Bloque Lineal
Altura máxima	B+4
Nº Viviendas	120





-  Delimitación de parcela
-  Área de movimiento de la edificación sobre rasante
-  Alineación
-  La ordenación grafiada en el interior de las parcelas es orientativa no vinculante

ORDENACIÓN Y ALINEACIONES E: 1/1.000

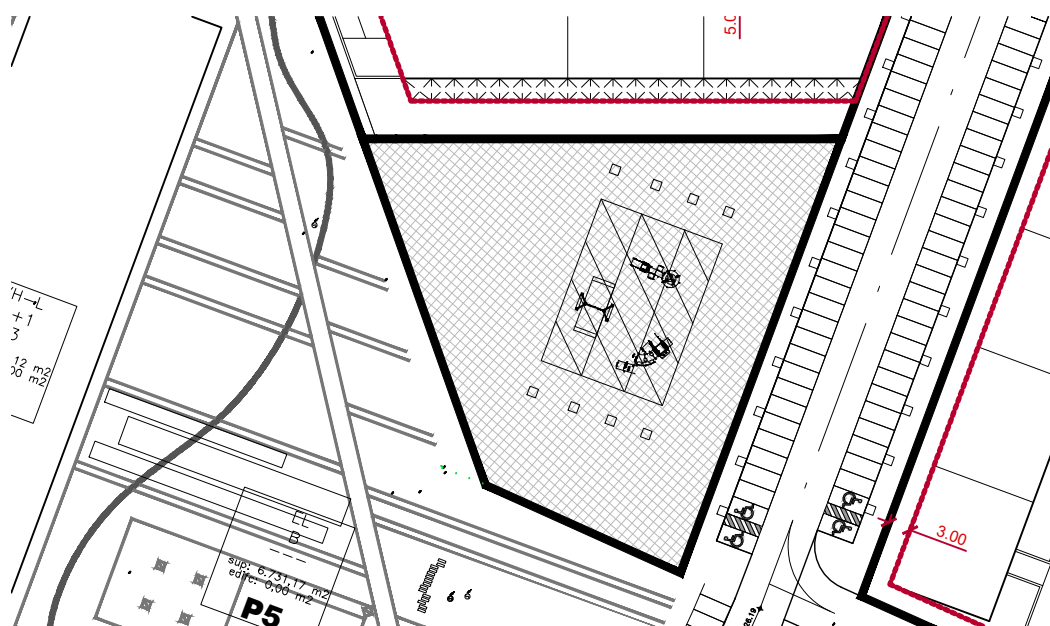
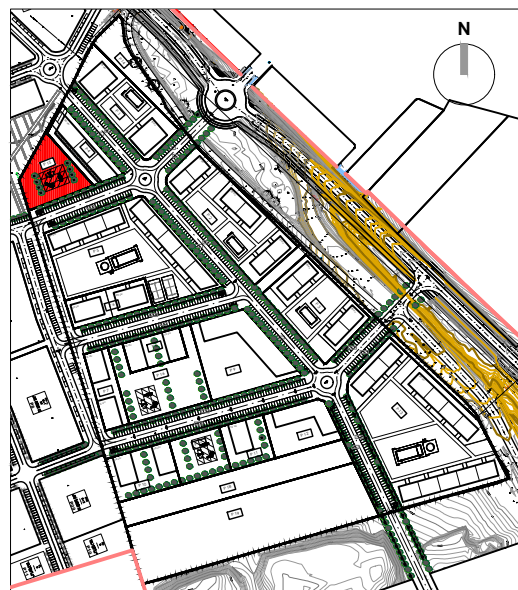
Parcela P.14	
Superficie parcela	1.555,45 m <sup>2</sup> (S)
Edificabilidad total	0,00 m <sup>2</sup> (e)
ORDENANZA-RÉGIMEN/TIT.	EL-PU
Nº Viviendas	-





-  Delimitación de parcela
-  La ordenación grafiada en el interior de las parcelas es orientativa no vinculante

## Parcela P.15

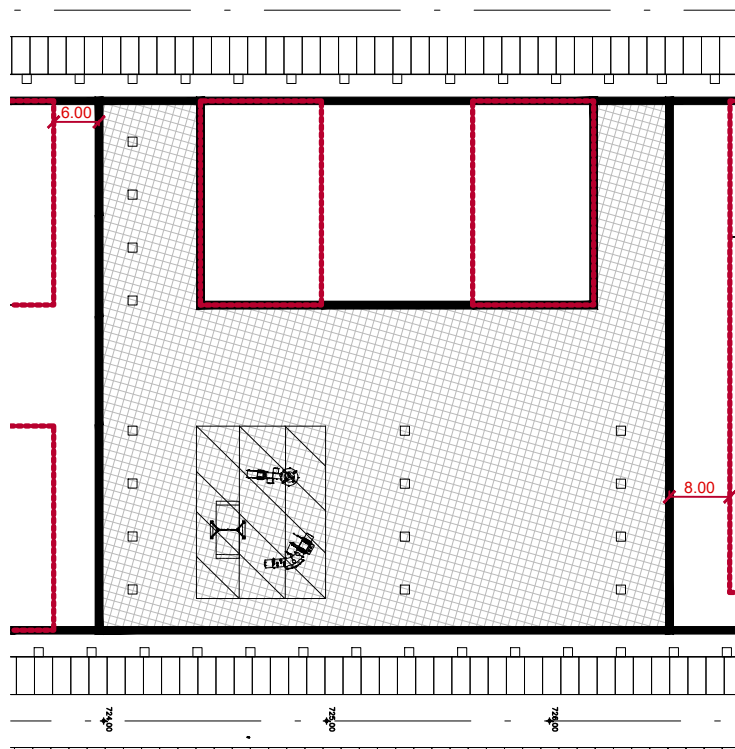
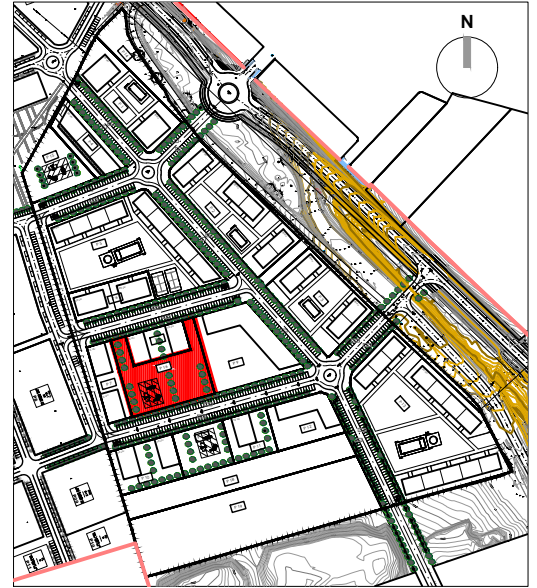
<b>Superficie parcela</b>	2.313,00 m <sup>2</sup> (S)
<b>Edificabilidad total</b>	0,00 m <sup>2</sup> (e)
<b>ORDENANZA-RÉGIMEN/TIT.</b>	EL-PU
<b>Nº Viviendas</b>	-





-  Delimitación de parcela
-  La ordenación grafiada en el interior de las parcelas es orientativa no vinculante

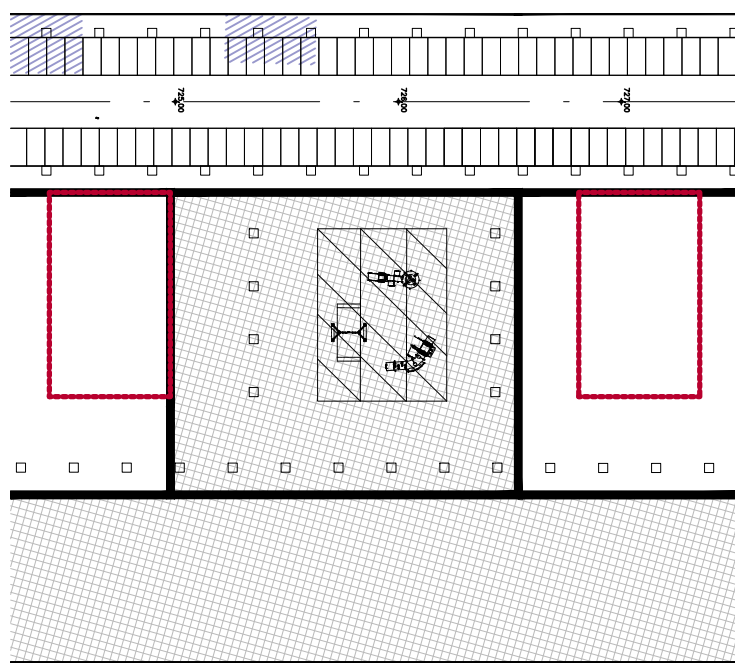
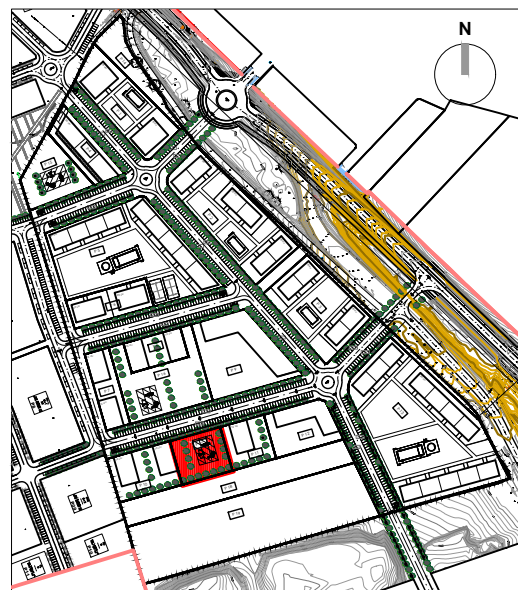




Parcela P.16	
Superficie parcela	3.876,00 m <sup>2</sup> (S)
Edificabilidad total	0,00 m <sup>2</sup> (e)
ORDENANZA-RÉGIMEN/TIT.	EL-PU
Nº Viviendas	-



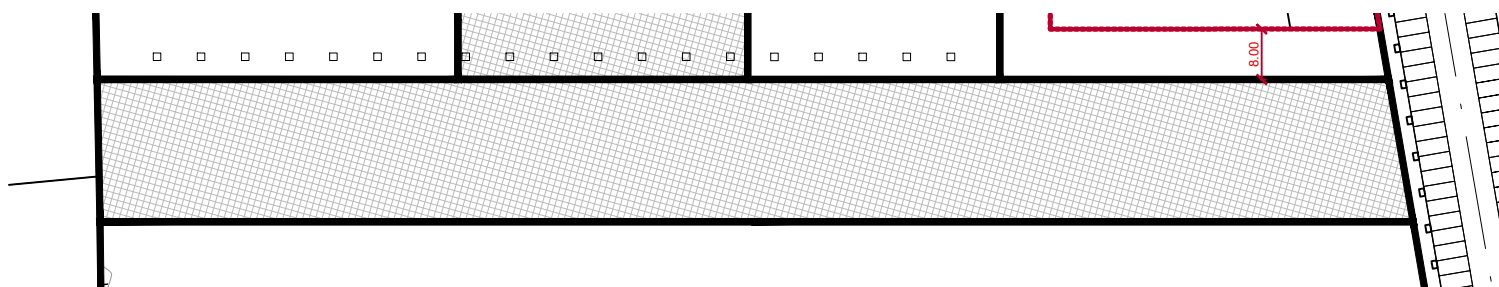
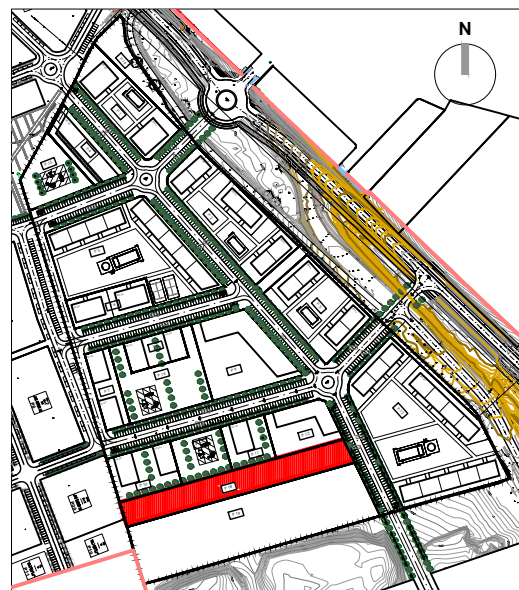
-  Delimitación de parcela
-  La ordenación grafiada en el interior de las parcelas es orientativa no vinculante



Parcela P.17	
Superficie parcela	1.839,00 m <sup>2</sup> (S)
Edificabilidad total	0,00 m <sup>2</sup> (e)
ORDENANZA-RÉGIMEN/TIT.	EL-PU
Nº Viviendas	-



-  Delimitación de parcela
-  La ordenación grafiada en el interior de las parcelas es orientativa no vinculante

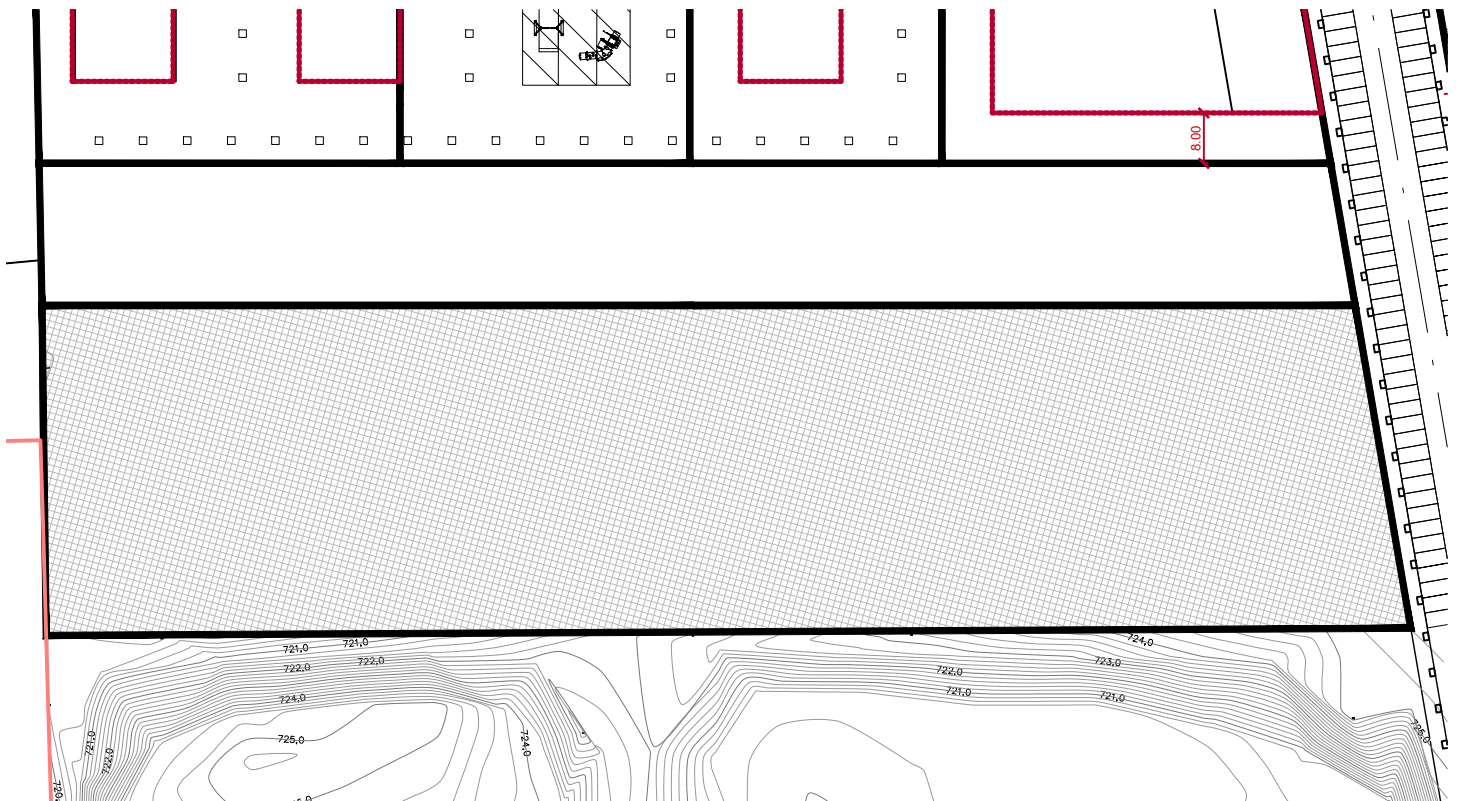
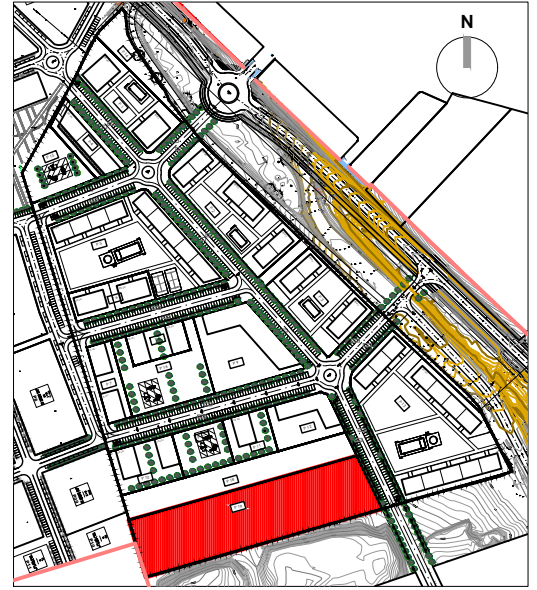
Parcela P.18	
Superficie parcela	4.662,30 m <sup>2</sup> (S)
Edificabilidad total	0,00 m <sup>2</sup> (e)
ORDENANZA-RÉGIMEN/TIT.	EL-PU
Nº Viviendas	-





-  Delimitación de parcela
-  La ordenación grafiada en el interior de las parcelas es orientativa no vinculante

## Parcela P.19

Superficie parcela	11.023,25 m <sup>2</sup> (S)
Edificabilidad total	0,00 m <sup>2</sup> (e)
ORDENANZA-RÉGIMEN/TIT.	EL-PU
Nº Viviendas	-



-  Delimitación de parcela
-  La ordenación grafiada en el interior de las parcelas es orientativa no vinculante

## Documento "3" DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

---

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## Índice

### PLANOS DE INFORMACIÓN

1.1	Situación .....	var.
1.2	Estado actual.....	1/1000
1.3	Relación de Parcelas Aportadas.....	1/1000

### PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

2.1	Ordenación indicativa de la edificación .....	1/1000
2.2	Ordenación superpuesta al estado actual.....	1/1000
2.3	Calificación urbanística: Zonificación pormenorizada .....	1/1000
2.4	Geometrización de las parcelas, alineaciones de la edificación y pendientes y rasantes del sistema viario .....	1/1000
2.5	Delimitación de la Unidad de Actuación. Reserva para dotaciones urbanísticas públicas.....	1/1000
2.6	Fases de Urbanización y edificación.....	1/1000
2.7	Usos y edificaciones fuera de ordenación .....	1/1000

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros



## Documento "4" ANEJOS A LA MEMORIA

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## Anejo "I" Justificación número de viviendas

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## JUSTIFICACIÓN NÚMERO DE VIVIENDAS

### A.- Momento temporal para el que se deben analizar las necesidades de la población.

La experiencia nos indica que desde el momento en que se presenta este documento de Plan Parcial hasta que se inicia la construcción del primer edificio en el Sector, pasarán un mínimo de 3 años, en el mejor de los casos.

En base a la tramitación necesaria, se estima que el plazo de aprobación definitiva de un Plan Parcial puede fijarse en una horquilla de entre 12 y 18 meses. Este es el tiempo que se necesita para recabar los informes previos de los técnicos municipales, con sus diferentes departamentos, subsanaciones, presentación de nuevos refundidos o anexos, nuevos informes, etc. incluso la Declaración de Impacto Ambiental. Posteriormente tendrá lugar la aprobación inicial, exposición al público e informes sectoriales; nuevos refundidos, hasta su aprobación definitiva.

Posteriormente hay que redactar, tramitar y aprobar el Proyecto de Actuación, con determinaciones completas de urbanización y reparcelación; lo cual suele dilatarse un plazo que puede variar en torno a 12 o 18 meses.

Una vez aprobados estos documentos deben llevarse a cabo las obras de urbanización, que se estiman en un plazo de entre 10 y 12 meses.

	Plazos estimados en meses		
	Mínimo	Máximo	Media
Plan parcial	12	18	14
Proyecto de actuación	12	18	14
Obras de urbanización	10	12	11
	34 (2,8 años)	48 (4 años)	41 (3,4 años)

En base a estas horquillas orientativas, se obtiene un plazo medio de 3,4 años, desde el inicio de la tramitación de este Plan Parcial hasta que se comiencen a edificar las primeras viviendas. Este es, por tanto, el escenario real temporal en el que se debe pensar a la hora de planificar esta actuación, y analizar las necesidades de vivienda en el municipio de La Cistérniga: **a partir de 2024 y años sucesivos.**

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## B.- Determinación de las necesidades de la población.

Para poder hacer una estimación de la demanda de viviendas que la población de La Cistérniga va a requerir en 2024 y años sucesivos hay que tener en cuenta muchos y variados factores.

Tradicionalmente se han considerado dos conceptos: el crecimiento demográfico potencial, más como “impulso” que como crecimiento puro, y el crecimiento del parque de viviendas. Son dos conceptos diferentes, ya que cada vez las unidades familiares son más pequeñas y un mismo número de personas necesitan más unidades de vivienda.

Sin embargo en los momentos actuales han entrado en escena nuevos conceptos y nuevas formas de vida que obligan a replantearse o complementar estos dos aspectos, que si bien es cierto que no permiten fijar una fórmula única para realizar un cálculo matemático, si que nos pueden avanzar una tendencia y unos criterios en que basar una hipótesis de trabajo.

### B.1. Evolución de la población

En los últimos años se ha producido un desplazamiento de la población desde la capital a los municipios del Alfoz. Este desplazamiento ha conllevado un aumento en la demanda de viviendas en estos municipios, entre los que se encuentra La Cistérniga.

POBLACIÓN DE DERECHO										
AÑO	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
ALDEAMAYOR	3.904	4.322	4.560	4.730	4.891	4.968	5.077	5.292	5.455	5.524
ARROYO	12.758	14.461	15.680	16.643	17.572	18.491	19.042	19.421	19.632	20.179
BOECILLO	3.686	3.862	3.928	3.921	3.989	4.016	4.083	4.104	4.154	4.206
CABEZÓN	3.440	3.520	3.576	3.679	3.622	3.605	3.657	3.678	3.693	3.713
CIGALES	4.572	4.743	4.871	5.026	5.008	5.071	5.032	5.067	5.160	5.235
CISTÉRNIGA	8.055	8.253	8.449	8.578	8.734	8.789	8.895	8.984	9.049	9.034
FUENSALDAÑA	1.443	1.455	1.435	1.455	1.468	1.518	1.563	1.607	1.640	1.773
LAGUNA	22.110	22.334	22.455	22.590	22.555	22.601	22.696	22.691	22.645	22.725
RENEDO	3.000	3.113	3.259	3.370	3.507	3.620	3.697	3.724	3.764	3.788
SANTOVENIA	3.845	3.965	4.005	4.023	4.155	4.203	4.241	4.298	4.346	4.480
SIMANCAS	5.291	5.357	5.360	5.406	5.331	5.265	5.254	5.214	5.242	5.276
TUDELA	8.630	8.746	8.836	8.733	8.717	8.683	8.582	8.551	8.547	8.564
VILLANUEVA	1.205	1.209	1.200	1.184	1.202	1.193	1.196	1.165	1.170	1.184
ZARATÁN	5.245	5.621	5.843	5.880	6.029	6.124	6.201	6.201	6.212	6.233
VALLADOLID	315.522	313.437	311.501	309.714	306.830	303.905	301.876	299.715	298.866	298.412
ALFOZ	89.376	93.242	95.824	97.662	99.264	100.712	101.831	102.668	103.401	104.627
VALLADOLID + ALFOZ	404.898	406.679	407.325	407.376	406.094	404.617	403.707	402.383	402.267	403.039
VALLADOLID PROVINCIA	533.640	534.874	534.280	532.284	529.157	526.288	523.679	521.130	519.851	519.546

Como se puede comprobar en el cuadro anterior, la mayor parte de los municipios del Alfoz de Valladolid han aumentado su población en los últimos años, todos excepto la propia capital, que ha perdido población de forma continuada.

En este cuadro, de elaboración propia, a partir de los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística, INE, se pueden extraer una serie de conclusiones:

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

- Desde 2011 la población total de la provincia ha ido disminuyendo a un ritmo de unas 3.000 personas entre 2013 y 2017, empezando a atenuarse esta pérdida en los dos últimos años: de 2018 a 2019 solo se han perdido 300 habitantes.
- Valladolid capital lleva más de una década perdiendo población, entre 2.000 y 3.000 habitantes por año, si bien es cierto que en los dos últimos años han descendido estas cifras: de los 2.161 entre 2016 y 2017, hemos pasado a perder 849 en el año siguiente y 454 entre 2018 y 2019. La caída se va frenando.
- Por el contrario, los municipios que conforman el Alfoz de Valladolid han ganado población a medida que la capital la perdía. Aumentaba de una manera más importante al principio de la década, para estabilizarse en torno a los 1.000 habitantes más cada año en los últimos cinco.
- Algunos otros municipios también han perdido población de forma ocasional en algunos años, tratándose de bajadas muy poco significativas por el porcentaje que supone, excepto el caso de tres municipios concretos, y seguramente por razones diferentes:
  - o Villanueva de Duero que se mantiene en torno a los 1.200 habitantes, y que se encuentra a caballo entre la capital y la zona de los vinos de Rueda, y cuyos habitantes pueden sufrir la tensión propia de la falta de definición de su puesto de trabajo: en la capital o vinculados al mundo del vino, lo que facilitaría su implantación en la zona.
  - o Otro caso es Simancas, que tuvo un importante crecimiento a principios del Siglo XXI, como municipio un poco más elitista y que posiblemente la crisis ha afectado más a esa clase media que podía aspirar a vivir en un entorno con ese nivel más elevado.
  - o Finalmente está el caso de Tudela, donde se ha producido una ligera pero continua pérdida de población durante seis años consecutivos, con un ligero repunte en el último año. Esta situación puede ser achacable a una falta de suelo disponible para nuevas edificaciones. Tudela lleva años con su planeamiento general paralizado por la anulación del último PGOU que aprobó, lo que no ha permitido que se desarrollen determinados suelos que podrían ser aptos para construir viviendas. Ante la falta de viviendas, su población, no solo no ha crecido, sino que se ha podido trasladar a otros municipios cercanos o a la propia capital.

NÚMERO DE HABITANTES EN VALLADOLID Y SU ALFOZ					
MUNICIPIO	1970	1981	1991	2001	2011
ALDEAMAYOR	1.022	998	1.090	1.506	4.322
ARROYO	571	795	1.406	4.085	14.461
BOECILLO	795	690	910	1.740	3.862
CABEZÓN	1.816	1.514	1.522	1.848	3.520
CIGALES	1.744	1.656	1.687	6.045	4.743
CISTÉRNIGA	1.077	1.023	1.666	4.184	8.253
FUENSALDAÑA	676	631	697	1.041	1.455
LAGUNA	3.428	6.289	11.579	17.811	22.334
RENEDO	947	760	814	1.146	3.113
SANTOVENIA	817	841	1.078	2.418	3.965
SIMANCAS	1.476	1.471	1.996	3.678	5.357
TUDELA	4.300	4.537	4.889	6.654	8.746
VILLANUBLA	1.040	1.018	936	1.026	2.281
VILLANUEVA	832	814	839	955	1.290
ZARATÁN	1.299	1.172	1.145	1.602	5.621
VALLADOLID	233.974	320.293	330.700	318.293	313.437
ALFOZ	21.840	24.209	32.254	55.739	93.323
VALLADOLID + ALFOZ	255.814	344.502	362.954	374.032	406.760
VALLADOLID PROVINCIA	413.024	480.928	494.418	497.961	534.874

La Cistérniga ha mantenido un crecimiento sostenido de unos 100 habitantes / año, con una ligera bajada de 15 habitantes en el último año, muy poco significativa.

NÚMERO DE HOGARES EN VALLADOLID Y SU ALFOZ					
MUNICIPIO	1970	1981	1991	2001	2011
ALDEAMAYOR	260	277	314	568	1.835
ARROYO	130	219	396	1.528	6.365
BOECILLO	190	180	266	614	1.505
CABEZÓN	415	416	455	686	1.405
CIGALES	496	521	504	1.115	1.850
CISTÉRNIGA	293	285	491	1.534	3.270
FUENSALDAÑA	180	160	192	365	595
LAGUNA	797	1.675	3.192	6.129	8.375
RENEDO	228	206	226	392	1.165
SANTOVENIA	197	212	323	846	1.560
SIMANCAS	333	385	556	1.214	1.765
TUDELA	1.086	1.252	1.483	2.397	3.320
VILLANUBLA	259	266	266	413	920
VILLANUEVA	178	207	234	347	505
ZARATÁN	250	278	245	597	2.360
VALLADOLID	59.703	88.016	97.535	109.281	129.150
ALFOZ	5.292	6.539	9.143	18.745	36.795
VALLADOLID + ALFOZ	64.995	94.555	106.678	128.026	165.945
VALLADOLID PROVINCIA	106.779	134.891	147.851	171.883	215.840

Promotor: ANTIGUO BERRI S.L.

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
Arquitecto colaborador: Gonzalo Alarcia Fernández Ingeniero: 1A Ingenieros



RELACIÓN ENTRE HABITANTES Y HOGARES EN VALLADOLID Y SU ALFOZ					
MUNICIPIO	1970	1981	1991	2001	2011
ALDEAMAYOR	3,93	3,60	3,47	2,65	2,36
ARROYO	4,39	3,63	3,55	2,67	2,27
BOECILLO	4,18	3,83	3,42	2,83	2,57
CABEZÓN	4,38	3,64	3,35	2,69	2,51
CIGALES	3,52	3,18	3,35	5,42	2,56
CISTÉRNIGA	3,68	3,59	3,39	2,73	2,52
FUENSALDAÑA	3,76	3,94	3,63	2,85	2,45
LAGUNA	4,30	3,75	3,63	2,91	2,67
RENEDO	4,15	3,69	3,60	2,92	2,67
SANTOVENIA	4,15	3,97	3,34	2,86	2,54
SIMANCAS	4,43	3,82	3,59	3,03	3,04
TUDELA	3,96	3,62	3,30	2,78	2,63
VILLANUBLA	4,02	3,83	3,52	2,48	2,48
VILLANUEVA	4,67	3,93	3,59	2,75	2,55
ZARATÁN	5,20	4,22	4,67	2,68	2,38
VALLADOLID	3,92	3,64	3,39	2,91	2,43
ALFOZ	4,13	3,70	3,53	2,97	2,54
VALLADOLID + ALFOZ	3,94	3,64	3,40	2,92	2,45
VALLADOLID PROVINCIA	3,87	3,57	3,34	2,90	2,48

Ya solo por el hecho de que año tras año el número de habitantes por hogar vaya disminuyendo, con la existencia cada vez de más familias monoparentales o solo de dos miembros, se produce un aumento en la demanda de viviendas. Si en 2001 hacían falta en La Cistérniga 100 viviendas para alojar a 273 personas, en 2011 hicieron falta 108 viviendas; un 8% más en una década, solo por el cambio natural de la forma de vida de nuestra Sociedad.

## B.2. Demanda de viviendas

DATOS LICENCIAS CONCEDIDAS PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LA CISTÉRNIGA

AÑO	LICENCIAS CONCEDIDAS
2012	0
2013	0
2014	20 viviendas unifamiliares
2015	20 viviendas unifamiliares
2016	0
2017	10 viviendas unifamiliares 1 vivienda aislada
2018	20 viviendas unifamiliares 1 vivienda entre medianeras
2019	82 viviendas colectivas
En tramitación	20 viviendas colectivas (con proyecto presentado)

Datos facilitados por el Ayuntamiento de La Cistérniga.

Promotor: ANTIGUO BERRI S.L.

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
Arquitecto colaborador: Gonzalo Alarcia Fernández Ingeniero: 1A Ingenieros

En la tabla anterior se puede comprobar fácilmente como la tendencia de concesión de licencias cuenta con un carácter claramente ascendente, de forma exponencial en los últimos 4 o 5 años.

Este aumento en el número de licencias, sumado al aumento de la población del municipio en los últimos años, pone en evidencia el aumento de la demanda de vivienda en el municipio.

### C.- Disponibilidad actual de suelo para viviendas.

En la actualidad en el municipio de La Cistérniga, su Plan General prevé suelo suficiente de uso residencial para dar respuesta al previsible aumento de la demanda. El problema es que la mayor parte de ese suelo se encuentra en sectores de suelo urbanizable que no han comenzado su desarrollo, como es el caso del sector objeto de este documento.

En el momento en que se aprobó el Plan General, concretamente en 2009, había un total de 10 sectores de suelo urbanizable de uso residencial que, a un nivel más o menos avanzado, ya habían iniciado su desarrollo. En algunos casos solamente contaban con Plan Parcial aprobado, mientras que en otros casos se encontraban incluso realizadas las obras de urbanización.

Durante estos 10 años, estos sectores se han ido consolidado, hasta que en la actualidad el grado de desarrollo del suelo urbanizable es el siguiente:

	PLAN PARCIAL	GESTIÓN	URBANIZACIÓN	CONSOLIDACIÓN
SECTOR 1	Aprobado	Aprobada	Urbanizado	100%
SECTOR 2	Aprobado	Aprobada	Urbanizado	100%
SECTOR 3	Aprobado	Aprobada	Urbanizado	20%
SECTOR 4	Aprobado	Aprobada	Urbanizado	20%
SECTOR 5	Aprobado	No	Sin urbanizar	0%
SECTOR 6	Aprobado	Aprobada	Urbanizado	80%
SECTOR 7	Aprobado	Aprobada	Urbanizado	100%
SECTOR 8	Aprobado	Aprobada	Urbanizado	100%
SECTOR 9	Aprobado	Aprobada	Urbanizado	60%
SECTOR 10	Aprobado	No	Sin urbanizar	0%
SECTOR 11	Aprobado	No	Sin urbanizar	0%
SECTOR 12	Aprobado	No	Sin urbanizar	0%
SECTOR 13	No	No	Sin urbanizar	0%
SECTOR 14	No	No	Sin urbanizar	0%

En el cuadro anterior se puede comprobar como de 14 sectores totales, cuatro ya se encuentran totalmente desarrollados y sus parcelas edificadas al 100%, por lo que no hay suelo vacante para la construcción de nuevas viviendas. Se trata de los sectores **1, 2, 7 y 8**, de los cuales, los tres primeros se encuentran situados en torno a la Carretera de Soria, que ejerce de generador del desarrollo y actividad del municipio. No quedan, por tanto, parcelas vacantes en estos sectores en las que poder edificar más viviendas.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

Por otro lado nos encontramos con cuatro sectores de suelo urbanizable que ya cuentan con toda la tramitación urbanística realizada e incluso las obras de urbanización ejecutadas, si bien cuentan con parcelas de uso residencial vacantes. Se trata de los Sectores **3, 4, 6 y 9**. Se ha realizado una estimación del número de viviendas que se pueden construir teniendo en cuenta las parcelas vacantes, que se desarrolla en la siguiente tabla:

	Nº VIVIENDAS TOTAL	ESTIMACIÓN % LIBRE	ESTIMACIÓN Nº VIVIENDAS EN PARCELAS VACANTES
<b>SECTOR 3</b>	405	80%	324
<b>SECTOR 4</b>	286	80%	229
<b>SECTOR 6</b>	214	20%	43
<b>SECTOR 9</b>	189	40%	76
			672

Se debe hacer especial mención a que estos datos estimados de viviendas libres se han tomado en base a fotografías aéreas del año 2017, por lo que no incluyen las licencias que se han concedido en los últimos 2 años, o que se están tramitando en la actualidad. Según los datos facilitados por el Excmo. Ayuntamiento de la Cistérniga, en los años 2018 y 2019 se ha concedido licencia de obras para un total de 102 viviendas (excluyendo la vivienda entre medianeras, que se sitúa en una parcela del centro urbano).

Por tanto, el número de viviendas que se pueden edificar en parcelas vacantes de estos sectores se estima en **570 unidades**.

El desarrollo de los Sectores **5, 10, 11 y 12** se comenzó en los años previos a la crisis económica y en todos los casos se llegó a aprobar el Plan Parcial. Pero una vez que el mercado se hundió por culpa de la fuerte crisis, los propietarios de los terrenos paralizaron totalmente la tramitación y desarrollo urbanístico de esos suelos. Con el paso de los años, este desarrollo no se ha retomado, en muchos casos porque los propietarios no son los mismos o porque el modelo de desarrollo que se inició hace más de 10 años no es válido para la demanda actual.

Por ello, no se prevé ningún tipo de desarrollo ni a corto ni a medio plazo en estos sectores. Por ello, tenemos como previsión de viviendas en parcelas vacantes un total de 570, más los sectores de suelo urbanizable de uso residencial 13 y 14.

#### **D.- Justificación de la demanda.**

Teniendo en cuenta que la construcción de las viviendas del Sector 13 se prevén a partir de 2024, y con los datos analizados anteriormente, vamos a analizar el consumo previsto de viviendas en estos 3 años y medio hasta que el parque del Sector 13 empiece a comercializarse.

Para ello, en primer lugar se calcula la previsión de construcción de viviendas en estos próximos 3 años y medio con los datos de licencias municipales en base a la población actual y, en segundo lugar tenemos en cuenta la previsión de crecimiento de la población para los próximos 3,4 años:

1.- Licencias previstas si se mantienen los datos del último año:  $82 \times 3,4 \text{ años} = 279$  **licencias** de viviendas previstas hasta 2024. Este dato es muy conservador, puesto

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

que no toma el crecimiento exponencial que está produciéndose en la actualidad, sino que se queda con los datos de este último año 2019, con lo que el número de viviendas para las que previsiblemente se conceda licencia en esos años sea muy superior.

2.- Aumento de la población en 100 habitantes/año.

$100 \times 3,4 \text{ años} = 340 \text{ habitantes} / 2,52 \text{ hab.viv} = 135 \text{ nuevas viviendas}$  necesarias para abastecer la demanda generada por el crecimiento de la población.

Por tanto, hasta finales del año 2023, previsto para que las viviendas del Sector 13 salgan al mercado, se necesita un total de **414 viviendas para abastecer la demanda.**

Según los datos calculados en el anterior apartado C, los sectores de suelo urbanizable residencial ya desarrollados y con suelo vacante para la construcción de viviendas, permiten un total de **570 unidades**, lo que supone cubrir la demanda prevista, pero por una cantidad muy ajustada.

Es evidente que, si no se incorporan nuevas viviendas disponibles a la oferta del municipio, en poco tiempo serán claramente insuficientes para la demanda, incumpliendo la obligación establecida en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y favoreciendo la especulación debido a un parque de viviendas disponible claramente insuficiente:

*“Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:*

*a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al **suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él** y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.”*

En base a todo lo anterior, se evidencia que **hay una demanda real de suelo para construcción de viviendas en el municipio de La Cistérniga**, lo que hace necesario el desarrollo de suelos ya clasificados como urbanizable de uso residencial antes del año 2024.

#### **E.- Demanda de la población. No solo una cuestión cuantitativa, sino también cualitativa.**

Se deja este concepto para último lugar, puesto que, si bien no se trata de un aspecto tangible, es muy importante a la hora de prever el desarrollo previo de un sector frente a otros. Muchas veces nos encontramos con suelos que, partiendo de los mismos criterios previos y con características similares, unas veces se desarrollan muy rápidamente y otras más lentamente. Y esto tiene que ver con la calidad de los suelos.

Así, el concepto jurídico indeterminado que comporta el artículo 10.1.a) del TRLS cuando atribuye a la ordenación urbanística un destino que posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, no solo está hablando de satisfacer una necesidad cuantitativa, sino también, y en el caso de la vivienda con muchos más motivos, de la obligación de satisfacer una

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

demanda cualitativa en lo que se refiere a situación dentro del territorio, superficie, precio, entorno, servicios próximos, etc.

Pero es que, además, en el caso de la vivienda, estos conceptos tienen una importancia indudable y trascendental. En general, una persona, una familia, cuando compra una vivienda está haciendo la inversión (en cuanto que no es un gasto, sino un bien que se va a disfrutar y amortizar durante muchos años) más grande e importante de su vida. En este concepto la elección que se realice es para siempre, por lo que hay que meditarla mucho y analizando todos los aspectos que a la larga van a influir.

En el apartado anterior se ha estudiado la demanda cuantitativa de viviendas que previsiblemente se vaya a producir en los próximos años. **Esta demanda**, que progresivamente irá en aumento hasta satisfacer las necesidades que el crecimiento natural ha generado en los últimos años será una demanda selectiva. Y si dentro del municipio de La Cistérniga no encuentra una ubicación que considere adecuada, buscará vivienda en alguno de los municipios limítrofes. Siempre ha sido así, y siempre lo será, independientemente de los criterios más o menos justificados del planificador.

Estas preferencias o tendencias de la población responden a la percepción que los ciudadanos tienen de la imagen de la propia ciudad, de las zonas con mayor calidad urbana, ambiental o, simplemente mejor comunicadas con su entorno.

En este sentido es evidente que el sector 13 objeto de este documento forma parte de lo que podríamos denominar como demanda de alta calidad. En primer lugar, debido a su situación, puesto que se distribuye al eje principal del municipio, la Carretera de Soria, siendo un eje generador de actividad. En segundo lugar, por sus buenas conexiones con el exterior a través del mismo eje, tanto en dirección norte como al sur. Y por último, en cuanto a su situación con respecto al resto de desarrollos del municipio, puesto que este sector es colindante con el Sector 2, que es uno de los que se ha consolidado rápidamente y se encuentra colmatado al 100% de la edificación, lo que supone una densidad de viviendas que garantiza una mayor calidad de vida.

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## Anejo "II" Estudio Económico. Informe de Sostenibilidad Económica

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros





## ESTUDIO ECONÓMICO

El presente Estudio Económico se redacta en cumplimiento de los artículos 142.2 y 136.2.d. del RUCyL, aprobado por Decreto 22/2204, de 29 de enero, en los que se regula que la documentación de los Planes Parciales deberán incluir un estudio económico que recoja las determinaciones “sobre sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las haciendas Publicas afectadas por la actuación.

El estudio económico tiene como objeto ponderar la viabilidad económica de la actuación urbanística, considerando los gastos y los ingresos previstos.

La evaluación económica del presente documento se completará y perfeccionará con los correspondientes proyectos de actuación y edificación que sean necesarios. Por lo tanto, tiene un valor vinculante en tanto tales documentos de desenvolvimiento técnico y demás detalles no completen o amplíen la referida evaluación.

### a) GASTOS DE URBANIZACIÓN

Teniendo en cuenta la dificultad que entrañan las previsiones económicas sin la redacción previa de presupuestos elaborados con rigor sobre el proyecto técnico completo, se ha procedido a incluir en este Estudio Económico la estimación del coste de las obras de urbanización realizada en el Proyecto Básico de Urbanización, así como de los demás gastos de urbanización.

La evaluación económica, por tanto, se refiere siempre a unos esquemas técnicos de servicios y obras de urbanización, sujetos normalmente a un margen de variación de los presupuestos que se realicen sobre los proyectos de ejecución finalmente elaborados.

Tal y como se resume a continuación, y de acuerdo con el artículo 198 del RUCyL, los gastos de urbanización incluyen las obras de ejecución de material de urbanización; los gastos complementarios debidos a la elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como los gastos asociados a la gestión urbanística; las indemnizaciones y demás gastos que procedan, en caso de incompatibilidad con el planeamiento; y los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento. Estos gastos deberán ser sufragados en su totalidad por los particulares.

<b>EJECUCIÓN URBANIZACIÓN: RESUMEN POR CAPÍTULOS</b>	<b>IMPORTE (EUR)</b>
MOVIMIENTO DE TIERRAS Y EXPLANACIÓN	202.586,53
FIRMES Y PAVIMENTACIÓN	1.005.907,01
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE E HIDRANTES	76.660,74
RED DE RIEGO	57.383,19
RED DE SANEAMIENTO RESIDUALES	193.251,97

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES	240.740,83
RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	353.355,67
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	238.560,29
RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS	110.588,41
RED DE TELECOMUNICACIONES	65.002,70
JARDINERÍA	59.670,54
MOBILIARIO URBANO	170.934,87
SEÑALIZACIÓN	29.558,05
CONEXIÓN CON SISTEMAS GENERALES	436.207,15
CONTROL DE CALIDAD	15.609,00
GESTIÓN DE RESIDUOS	18.304,00
SEGURIDAD Y SALUD	28.790,00
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN</b>	<b>3.303.110,95</b>
13% GASTOS GENERALES	429.404,42
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	198.186,66
<b>TOTAL PRESUPUESTO GLOBAL CONTRACTUAL DE URBANIZACIÓN</b>	<b>3.930.702,03</b>
15% ELABORACIÓN INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN; GASTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN URBANÍSTICA	495.466,64
INDEMNIZACIONES Y DEMOLICIONES	39.600,00
GASTOS MANTENIMIENTO HASTA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	34.189,49
<b>TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN</b>	<b>4.499.958,16</b>

El habilitado como Urbanizador mediante el Proyecto de Actuación será quien asuma las obras de urbanización que se ejecuten en el sector. De igual forma, el Urbanizador llevará a cabo la contratación para la ejecución de las obras con la empresa que se determine en los términos que establece el artículo 275, 191 y 198 a 205 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y en general, realizará la gestión y ejecución de la urbanización, sin perjuicio de las facultades de vigilancia e inspección que atribuye al Ayuntamiento el ordenamiento jurídico.

Durante el tiempo que duren las obras de urbanización, éstas serán mantenidas por los propietarios, constituidos en Junta de Compensación. Una vez concluidas estas obras y recibidas por el Ayuntamiento, los costes de su mantenimiento deberán ser asumidos por el propio Ayuntamiento, pudiendo establecerse un convenio entre los propietarios y el Ayuntamiento para su conservación, tal y como establece el punto 3º del artículo 208 del RUCyL.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## b) VALOR DEL SUELO

Hoy en día es difícil estimar el valor del suelo clasificado como urbanizable, después del ajuste sufrido tras la crisis económica, de la que aún no se ha recuperado el sector inmobiliario.

La fuerte caída del precio de la vivienda repercute considerablemente sobre el valor del suelo en esta zona, donde estimamos se pueda estabilizar en torno a 20 €/m<sup>2</sup>.

De acuerdo con este valor, el coste total del precio de este suelo es el resultado de multiplicar la superficie bruta del Sector (que incluye los Sistemas Generales) por el precio unitario de compra:

$$\text{Coste de compra del suelo: } 123.797,99 \text{ m}^2 \times 20 \text{ €/m}^2 = \mathbf{2.475.595,76 \text{ €}}$$

## c) INGRESOS PREVISTOS

En cuanto a los ingresos que se producirán por la venta de las parcelas, se han calculado tomando como referencia los módulos de vivienda protegida, a los que se le aplicará un coeficiente reductor para ajustarlos a la realidad del mercado, aplicando un principio de prudencia valorativa a la hora de estimar la viabilidad de la actuación:

En el municipio de La Cistérniga, el módulo de vivienda protegida es de 1.212,80 m<sup>2</sup>, y el precio máximo de venta del suelo es el 20% de este módulo, es decir, 242,56 €/m<sup>2</sup> útil. No obstante, tendremos que minorar este valor en un 20%, si queremos ajustarlo a la realidad de venta del suelo actual, por lo que el precio de venta quedaría en 194,05 €/m<sup>2</sup> útil.

Como el valor de venta de las parcelas ya urbanizadas se realiza sobre la superficie construida, aplicaremos al valor anterior una ratio de 1/1,35 (ratio que ha aumentado en los últimos años, debido a las mayores exigencias en aislamiento del CTE); por lo tanto, el precio por metro construido de las VPP será de 194,05€/m<sup>2</sup> /1,35 = 143,74 €/m<sup>2</sup>.

Por lo tanto, y aplicando los coeficientes de ponderación a los distintos usos, los ingresos previstos por la venta de las parcelas en función del valor de los distintos usos es el siguiente:

VALORACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES					
USO	EDIFICAB.	COEF.	APROV.	€/m <sup>2</sup>	Valor parcelas
Vivienda Libre	39.888,11	1	39.888,11	179,6750	7.166.895,49
Vivienda VPO	17.094,90	0,8	13.675,92	143,7400	2.457.221,31
Terciario	14.245,75	0,5	7.122,88	89,8375	1.279.802,77
TOTAL	71.228,76		60.686,90		10.903.919,56
<b>Ingreso por venta de parcelas (85% Propietarios)</b>					<b>9.268.331,63</b>

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

#### d) VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

La viabilidad económico-financiera de esta actuación urbanística se obtiene de la diferencia entre los ingresos derivados de la venta de las parcelas resultantes y los gastos de compra del suelo y de urbanización previstos, cuyo balance se resume en la tabla siguiente:

<b>INGRESOS PREVISTOS</b>	
TOTAL INGRESOS	9.268.331,63 €
<b>INVERSIONES PREVISTAS</b>	
Costes de suelo	2.475.959,76 €
Gastos de urbanización estimados	4.499.958,16 €
TOTAL INVERSIONES	6.975.917,92 €
<b>BENEFICIOS TOTALES</b>	<b>2.292.413,71 €</b>

Como se puede comprobar, según los cálculos y estimaciones realizadas en el presente Estudio Económico, la viabilidad económica del proyecto está asegurada, ya que los ingresos previstos por la venta de las parcelas son mayores que los gastos de compra y urbanización del suelo.

#### e) PROGRAMACIÓN ECONÓMICA DEL PLAN PARCIAL

De acuerdo con lo previsto en el artículo 136.2.d del RUCyL, se incluye en el presente documento la programación económica de sus objetivos y propuestas.

Se contempla a tal efecto la ejecución de la urbanización en seis fases, con el objetivo de que se vayan compensando los gastos de la actuación con los ingresos por la venta de las parcelas y se puedan ir ejecutando simultáneamente las obras de urbanización y de edificación.

Además, estas fases se plantean de tal forma que se pueda dar servicio a las parcelas incluidas en cada fase sin necesidad de que estén terminadas las obras de las demás y para que las cesiones de dotaciones urbanísticas se vayan acompañando con la urbanización del resto de las parcelas lucrativas del sector.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros



---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En el apartado 4 del artículo 22 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de rango estatal se establece que “la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

En cumplimiento de este artículo se redacta el presente documento, que analiza la sostenibilidad económica de la presente actuación

El cálculo de la sostenibilidad económica de la actuación se realiza mediante la aplicación de las ratios actuales a precios constantes sobre conceptos de ingresos y costes que a continuación se detallan, durante los años de construcción y comercialización del producto inmobiliario (ingresos extraordinarios y ordinarios o regulares) y en periodos posteriores (ingresos ordinarios o regulares).

Las variables incluidas para el cálculo estimativo, así como las ratios utilizadas son las siguientes:

### 1) Ingresos extraordinarios asociados al desarrollo del sector:

Son los obtenidos durante el período edificatorio, al inicio por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y al final por la Licencia de primera ocupación.

Los módulos de costes de construcción unitarios aplicables para la obtención del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) son:

USOS	PEM. (euros /m <sup>2</sup> .e.)
Residencial libre	650
Residencia Vivienda Protegida	650
Comercial	400

Los ingresos se obtendrán de aplicar los tipos de gravamen al Presupuesto de Ejecución Material de la edificación.

A continuación, se aplica a la edificabilidad asignada a cada uno de los usos previstos en la ordenación detallada, el módulo de construcción tipo y el gravamen del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), para obtener los ingresos previstos por este impuesto.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

- Ingresos previstos por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.):

USOS	Tipo (%)	PEM	Edificabilidad	Ingresos
Residencial libre	3,70	650	39.888,11 m <sup>2</sup>	959.309,05 €
Residencia Vivienda Protegida	3,70	650	17.094,90 m <sup>2</sup>	411.132,35 €
Comercial	3,70	400	14.245,75 m <sup>2</sup>	210.837,10 €
TOTALES			<b>71.228,76 m<sup>2</sup></b>	<b>1.581.278,50 €</b>

- Ingresos previstos por la Licencia de Primera Ocupación:

USOS	Tipo (%)	PEM	Edificabilidad	Ingresos
Residencial libre	1,00	650	39.888,11 m <sup>2</sup>	259.272,72 €
Residencia Vivienda Protegida	1,00	650	17.094,90 m <sup>2</sup>	111.116,85 €
Comercial	1,00	400	14.245,75 m <sup>2</sup>	56.983,00 €
TOTALES			<b>71.228,76 m<sup>2</sup></b>	<b>427.372,57 €</b>

Total Ingresos extraordinarios asociados al desarrollo del sector: **2.008.651,07 euros.**

## **2) Ingresos ordinarios o regulares anuales:**

Del padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) se obtienen las ratios para estimar los ingresos directos generados por dicho impuesto y del padrón del Impuesto Municipal de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica (IMCVTM), se obtiene la cuota media ponderada por vehículo y de ambos padrones la ratio número de vehículos por vivienda.

Respecto de los Impuestos Municipales sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y de Actividades Económicas, en el primero se fija un porcentaje estimado de las previsiones de recaudación fijadas en el Presupuesto Municipal y el segundo, en función del porcentaje de usos lucrativos de tipo terciario, comercial e industrial del sector, respecto del porcentaje resultante entre las recaudaciones previstas por el IAE e IBI en el Presupuesto Municipal.

Al no contar con datos relativos al municipio de La Cistérniga, se han tomado los datos facilitados por otros municipios cercanos en el desarrollo de otros planeamientos.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros



*- Impuesto de Bienes Inmuebles:*

USOS	Ratio (€/m <sup>2</sup> .e.)	Edificabilidad	Ingresos
Residencial Vivienda libre	3,00	39.888,11 m <sup>2</sup>	119.664,33 €
Residencial Vivienda Protegida	2,00	17.094,90 m <sup>2</sup>	34.189,80 €
Comercio	3,03	14.245,75 m <sup>2</sup>	43.164,62 €
TOTALES		71.228,76 m <sup>2</sup>	<b>197.018,75 €</b>

*- Impuesto Municipal de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica:*

Cuota media ponderada (€/Vehículo)	Ratio (Vehículo /Vivienda)	Número Viviendas	Ingresos
110	1,2	512	<b>67.584,00 €</b>

*- Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana:*

Este impuesto se calcula con respecto a los ingresos previstos por el Impuesto de Bienes Inmuebles. Se estima que la relación entre ambos está en torno al 10%.

Los ingresos previstos por este impuesto, por tanto, ascenderán a:  $0,10 \times 197.018,75 = 19.701,88$  euros.

*- Impuesto de Actividades Económicas:*

Los ingresos previstos por este impuesto se estiman aplicando al porcentaje de edificabilidad con usos terciarios sobre la edificabilidad total (25,00%), el porcentaje que representa los ingresos previstos por el IAE respecto de los del IBI (aproximadamente el 20%) en los Presupuestos Municipales (estimado según datos de otros municipios al no disponer de datos de La Cistérniga).

Los ingresos previstos por este impuesto ascenderán a:

$$197.018,75 \text{ €} \times 25\% = 49.254,69 \times 25\% = 12.313,67 \text{ €}$$

Total Ingresos anuales ordinarios o regulares: 296.618,30 euros.

### **3) Ingresos Patrimoniales**

Son los obtenidos en el supuesto de enajenación de las parcelas recibidas en concepto de cesión obligatoria. Se valorarán por el método residual y tienen como destino la promoción de viviendas de protección pública, en función de los precios máximos de venta o como se determine por la normativa aplicable.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

#### 4) Gastos regulares anuales

Corresponde al Ayuntamiento de La Cistérniga el suministro y/o prestación de los siguientes servicios:

- Suministro de alumbrado público.
- Mantenimiento vías públicas (incluye alumbrado y señalización).
- Mantenimiento de las zonas verdes y el mobiliario urbano.
- Limpieza viaria, recogida de basuras y de residuos urbanos.
- Servicios de protección ciudadana (extinción de incendios y Policía Local).
- Resto de servicios contemplados en la legislación de régimen local de implantación no inmediata, tales como bibliotecas, guarderías, centros cívicos, equipamientos deportivos públicos, asistencia social etc. Estos últimos no forman parte de los que llamamos costes directos de la actuación, ya que se parte de la hipótesis de que serán financiados con los saldos positivos (ingresos directos menos gastos directos regulares generados por la actividad inmobiliaria en el sector), más los ingresos extraordinarios generados por la actuación urbanística y por otros recursos de la Hacienda Municipal.

Se han estimado las siguientes ratios en euros/m<sup>2</sup> construido para el coste de los anteriores servicios, tomando como referencia los datos de otros municipios cercanos, por no contar con datos concretos referentes al municipio de La Cistérniga:

$$\text{Ratio} = \text{Coste de mantenimiento} / \text{Superficie construida total}$$

$$\text{Ratio} = \text{Coste prestación del Servicio} / \text{Superficie construida total}$$

Para la obtención de estos datos se toma por un lado el coste del servicio obtenido de los presupuestos municipales. Por otro lado, el denominador de ambas ratios es el mismo, y se obtiene de sumar las superficies construidas de los distintos usos lucrativos que figuran en el padrón del impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

Servicios	Ratio (€/m <sup>2</sup> .e.)	Edificabilidad	Gasto
Alumbrado Público	0,11	71.228,76 m <sup>2</sup>	7.835,16 €
Mantenimiento zonas verdes y esp. libres	0,33	71.228,76 m <sup>2</sup>	23.505,49 €
Mantenimiento vías públicas	0,15	71.228,76 m <sup>2</sup>	10.684,31 €
Limpieza y recogida de basuras	0,76	71.228,76 m <sup>2</sup>	54.133,86 €
Servicio protección ciudadana (Bomberos)	0,28	71.228,76 m <sup>2</sup>	19.944,05 €
Servicio de protección ciudadana (Policía)	0,70	71.228,76 m <sup>2</sup>	49.860,13 €
<b>Total gastos anuales regulares</b>			<b>165.963,00 €</b>

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

#### 5) Resultado: Sostenibilidad económica de la actuación urbanística.

Una vez efectuado el cálculo estimativo de acuerdo con los parámetros expuestos, se analizará si el montante global es favorable a las arcas municipales en cuanto a ingresos y gastos totales y específicamente que también el balance es positivo o al menos está equilibrado en cuanto a cuentas anuales (ingresos regulares y gastos regulares anuales).

Ingresos extraordinarios asociados al desarrollo del sector	2.008.651,07 €
Ingresos anuales ordinarios o regulares	+296.618,30 €
Gastos anuales regulares	-165.963,00 €
<b>Balance anual entre ingresos y gastos</b>	<b>+130.655,30 €</b>

Se comprueba que al ser superiores los ingresos anuales regulares a los gastos anuales regulares con un superávit de 130.655,30 euros anuales, sin considerar los ingresos extraordinarios ni los patrimoniales, **la sostenibilidad económica de la operación está sobradamente garantizada.**

Consecuentemente, puede concluirse que no se prevén impactos negativos sobre la Hacienda Municipal.

#### 6) Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

Según el citado artículo 22.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, “la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular, el impacto de la actuación de 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 uso productivos**”.

A falta de jurisprudencia conocida, y de acuerdo con la opinión de destacados juristas, “**la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos**” (cuyo sentido no queda claro en la norma) **sería un requisito solo exigible al planeamiento general, ya que se viene entendiendo como una medida destinada a garantizar el empleo a la población total prevista por el desarrollo conjunto de los nuevos suelos urbanizables delimitados.** Por ello, desde el planeamiento general debe proponerse necesariamente una proporción equilibrada entre el suelo destinado a usos residenciales y el previsto para llevar a cabo actividades productivas.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

De acuerdo con esto, no tiene sentido que el Informe de Sostenibilidad de un Plan Parcial deba justificar la adecuación de sus usos productivos, cuando ya se ha determinado desde el planeamiento general su uso global, ya sea residencial o industrial, en cumplimiento del citado artículo de la Ley del Suelo.

Por otro lado, hay otra interpretación al respecto que refiere que se podría justificar la reserva de un porcentaje de suelo destinado a usos productivos en cada sector con el objeto de salvaguardar la complejidad funcional de medio urbano. En este sentido, también debería exigirse esta justificación al planeamiento general, que es el que, en cumplimiento del artículo 86 del Reglamento de Urbanismo, ha introducido ya en cada sector un índice de variedad de uso; en este caso del 20%, (superior al mínimo del 10% que marca la Ley), lo que garantiza la complejidad funcional del nuevo desarrollo.

Por lo tanto, el **Plan Parcial no afecta a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en el municipio, ya que cumple con las determinaciones de ordenación general del PGOU de la Cistérniga.**

En La Cistérniga, febrero de 2023

#### Los arquitectos



Javier Corta Echaniz



Patxi Corta Echaniz



Javier Corta Martínez

#### Arquitecto colaborador

Gonzalo Alarcía Fernández  
G33 SLP

#### Ingeniería

1A Ingenieros

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcía Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## Anejo "III" Resumen ejecutivo

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## 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.

### 1. ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE Y ALCANCE DE DICHA ALTERACIÓN

#### 1.1 ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

El ámbito en el que se desarrollará la ordenación detallada establecida por el Plan Parcial coincide con las cuatro parcelas incluidas en la delimitación del Sector 13 de Suelo Urbanizable del PGOU de La Cistérniga (Valladolid) y los terrenos correspondientes a los Sistemas Generales que se adscriben al Sector.

La relación de propiedades y la superficie adoptada tras el levantamiento topográfico realizado es la siguiente:

FINCA	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE
1	LG SECTOR 13 Polígono 3 Parcela 23. LA VEGA.	47053A003000230000RF	51.875,68
2	LG SECTOR 13 Polígono 3 Parcela 24. LA VEGA.	47053A003000240000RM	10.006,48
		47053A003000240001TQ	
3	LG SECTOR 13 Polígono 3 Parcela 25. LA VEGA.	47053A003000250000RO	21.400,21
4	LG SECTOR 13 Polígono 3 Parcela 56. LA VEGA.	47053A003000560000RM	19.882,62
		47053A003000560001TQ	
SSGG	LG SISTEMAS GENERALES Polígono 4 Parcela 17. LAS OVEJERAS.	47053A004000170000RW	12.409
SSGG	LG SISTEMAS GENERALES Polígono 4 Parcela 14. LAS OVEJERAS.	47053A004000140000RZ	8.224
Superficie del Sector más los Sistemas Generales			<b>123.797,99</b>

#### 1.2 ALCANCE DE DICHA ALTERACIÓN

Según lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL) y en el artículo 137 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 45/2009 (en adelante RUCyL), el objeto del presente Plan Parcial es el de establecer las determinaciones de ordenación detallada que permitan el desarrollo de los suelos contenidos en su delimitación.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

De igual modo servirá, según se desprende del punto 4 del artículo 17 de la LUCyL, y del punto 2 del artículo 44 del RUCyL, como instrumento necesario para promover la urbanización de los terrenos del área incluida en el Sector 13.

Al tratarse de un suelo urbanizable sin ordenación detallada establecida directamente por el planeamiento, los propietarios tendrán la obligación de cumplir los deberes urbanísticos definidos en el dicho artículo 20 de la LUCyL, el 48 del RUCyL y en la ficha del PGOU de La Cistérniga.

Las determinaciones de ordenación detallada se han fijado dando cumplimiento en primer lugar a las condiciones de ordenación general y condiciones particulares establecidas específicamente en la ficha del Sector 13 que figura en el documento del PGOU de La Cistérniga y de acuerdo en todo caso con las determinaciones sobre ordenación detallada en suelo urbanizable que establecen los artículos 101 a 108 y 140.2 del RUCyL.

### 1.2.1 Desarrollo de las determinaciones de ordenación general y detallada

Para desarrollar esta ordenación se parte de las condiciones que, en base a la legislación urbanística y la ficha del Sector son de aplicación:

SUPERFICIE DEL SECTOR				103.164,99	
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES: 20%				20.633,00	
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO				123.797,99	
EDIFICABILIDAD TOTAL	0,6904354	X	103.164,99	=	71.228,76
RESIDENCIAL 80%	80,00%	X	71.228,76	=	56.983,01
OTROS USOS 20%	20,00%	X	71.228,76	=	14.245,75
	RESIDENCIAL LIBRE 70,00%	X	56.983,01	=	39.888,11
	RESIDENCIAL PROTEGIDA 30,00%	X	56.983,01	=	17.094,90
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA 20%	20,00%	X	71.228,76	=	14.245,75
DENSIDAD DE POBLACIÓN	Mínimo 20 viv/ha				Máximo 50 viv/ha
RESERVA MÍNIMA DE ESPACIOS LIBRES					
20 m2 por cada 100 m2 edificables	0,20	X	71.228,76	=	14.245,75
mínimo 10% de la superficie del Sector	0,10	X	103.164,99	=	10.316,50
RESERVA MÍNIMA DE EQUIPAMI. PÚBLICOS					
15 m2 por cada 100 m2 edificables	0,15	X	71.228,76	=	10.684,31
mínimo 5% de la superficie del Sector	0,05	X	103.164,99	=	5.158,25
RESERVA MÍNIMA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO					
2 por cada 100 m2 edificables	0,02	x	71.228,76	=	1.425
1 de ellas de uso público	0,01	x	71.228,76	=	713
Plazas accesibles	713	/	40	=	18
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA: 48,62% > 20%					
Tipología predominante: Bloque Lineal	(36.600,11 m²e; 51,38%)				
Tipologías compatibles: Bloque abierto	(24.332,90 m²e; 34.02%)				
Terciario	(10.395,75 m²e; 14.60%)				

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros



## 1.2.2 Calificación urbanística

La plasmación de las cifras resultantes de la aplicación de la legislación sobre la superficie del sector y de sus Sistemas Generales se contiene en los planos del presente documento de Plan Parcial, y responden a una zonificación del ámbito, tal y como se señala a continuación:

### RESIDENCIAL:

- BL-L: Bloque Lineal en régimen libre
- EA-L: Edificación Abierta en régimen libre
- EA-P: Edificación Abierta en régimen protegido

### TERCIARIO:

- TE: Edificación destinada a acoger usos terciarios

### DOTACIONAL:

- EQ-PU: Equipamiento público.
- EL-PU: Espacios libres públicos
- RED VIARIA: Viario y comunicación

El detalle de las superficies y número de viviendas correspondientes a las distintas zonas de ordenanza se contiene en el cuadro siguiente:

NUMERO PARCELA	ORDENANZA-RÉGIMEN/TIT.	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> e)	EDIFICABILIDAD COMERCIAL (m <sup>2</sup> e)	NUMERO DE VIVIENDAS
01	EA-L	3.855,00	3.988,00	0,00	36
02	BL-L	5.790,00	5.982,00	0,00	54
03	BL-L	4.435,00	3.988,00	0,00	36
04	BL-L	1.926,00	3.324,00	700,00	30
05	BL-L	8.885,00	9.305,11	0,00	84
06	EA-P	1.893,00	4.384,00	0,00	40
07	EA-P	1.540,00	3.505,00	900,00	32
08	EA-P	1.404,00	3.505,00	900,00	32
09	TE	4.623,00	0,00	6.995,23	0
10	EA-P	2.306,00	3.800,60	900,00	32
11	EA-P	1.600,00	1.900,30	450,00	16
12	TE	2.323,00	0,00	3.400,52	0
13	BL-L	11.633,00	13.301,00	0,00	120
14	EL-PU	1.555,45	0,00	0,00	0
15	EL-PU	2.313,00	0,00	0,00	0
16	EL-PU	3.876,00	0,00	0,00	0
17	EL-PU	1.839,00	0,00	0,00	0
18	EL-PU	4.662,30	0,00	0,00	0
19	EQ-PU	11.023,25	0,00	0,00	0
	VIARIO	25.682,99	0,00	0,00	0
<b>TOTALES</b>		<b>103.164,99</b>	<b>56.983,01</b>	<b>14.245,75</b>	<b>512</b>

Promotor: ANTIGUO BERRI S.L.

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
Arquitecto colaborador: Gonzalo Alarcia Fernández Ingeniero: 1A Ingenieros

### Ordenanza de edificación en Bloque Lineal (BL)

En esta zona se incluyen las parcelas residenciales de tipología plurifamiliar en bloque lineal, con una altura máxima de cinco plantas (B+4).

Abarca las siguientes parcelas, todas ellas en régimen de vivienda libre:

<b>Edificación en bloque lineal (BL), en régimen de vivienda libre</b>				
<b>Parcela</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>Edificabilidad residencial (m2.e)</b>	<b>Edificabilidad uso productivo (m2.e)</b>	<b>Nº viviendas</b>
P.02	5.790,00	5.982,00	-	54
P.03	4.435,00	3.988,00	-	36
P.04	1.926,00	3.324,00	700,00	30
P.05	8.885,00	9.305,11	-	84
P.13	11.633,00	13.301,00	-	120
<b>Total</b>	<b>33.669,00</b>	<b>35.900,11</b>	<b>700,00</b>	<b>324</b>

La superficie total incluida en esta zona es de 33.669,00 m2 con una edificabilidad total de 35.900,11 m2.e, de uso residencial, con una cabida de 324 viviendas, y 700 m2 edificables en usos productivos en la parcela 04.

### Ordenanza de edificación abierta EA

En esta zona se incluyen una parcela residencial de tipología plurifamiliar en bloque aislado, tipo torre o palafito, con una altura máxima de cinco plantas (B+4).

Calificada bajo esta ordenanza tenemos en primer lugar la parcela P.01, destinada a vivienda libre:

<b>Edificación abierta en régimen libre (EA-L)</b>				
<b>Parcela</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>Edificabilidad residencial (m2.e)</b>	<b>Edificabilidad uso productivo (m2.e)</b>	<b>Nº viviendas</b>
P.01	3.855,00	3.988,00	-	36
<b>Total</b>	<b>3.855,00</b>	<b>3.988,00</b>		<b>36</b>

La superficie total de esta parcela es de 3.855,00 m2 con una edificabilidad total de 3.988,00 m2.e y una cabida de 36 viviendas en régimen libre.

Por otro lado, dentro de esta ordenanza se materializa la reserva de vivienda protegida en las siguientes parcelas:

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

<b>Edificabilidad abierta en régimen protegido (EA-P)</b>				
<b>Parcela</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>Edificabilidad residencial (m2.e)</b>	<b>Edificabilidad uso productivo (m2.e)</b>	<b>Nº viviendas</b>
P.06	1.893,00	4.384,00	-	40
P.07	1.540,00	3.505,00	900,00	32
P.08	1.404,00	3.505,00	900,00	32
P.10	2.306,00	3.800,60	900,00	32
P.11	1.600,00	1.900,30	450,00	16
<b>Total</b>	<b>8.743,00</b>	<b>17.094,90</b>	<b>3.150,00</b>	<b>152</b>

La superficie total de estas parcelas es de 8.743,00 m2 con una edificabilidad residencial total de 17.094,90 m2.e, más 3.150,00 m2.e destinados a uso productivo, y una cabida de 152 viviendas en régimen de protección pública.

#### Ordenanza de edificación TE (Terciario)

En esta zona se incluyen los terrenos destinados a usos terciarios y compatibles, de acuerdo con las condiciones establecidas en la ordenanza

La superficie del sector destinada en parcela exclusiva a usos terciarios y compatibles es de 6.946,00 m2, que se localiza en las parcelas P.09 y P.12, con una edificabilidad total de 10.395,75 m2.e. sobre la que se contemplan edificaciones de tipología exenta con alturas de cuatro plantas (B+3).

Comprende las siguientes parcelas:

<b>Terciario (TE)</b>				
<b>Parcela</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>Edificabilidad residencial (m2.e)</b>	<b>Edificabilidad uso productivo (m2.e)</b>	<b>Nº viviendas</b>
P. 09	4.623,00	-	6.995,23	-
P.12	2.323,00	-	3.400,52	-
<b>Total</b>	<b>6.946,00</b>	<b>-</b>	<b>10.395,75</b>	<b>-</b>

El resto de edificabilidad, 3.850,00 m2.e., destinada a usos terciarios se ubica en plantas bajas de las parcelas P.04, P.07, P.08, P.10 y P.11, para uso comercial. Todo ello hace una edificabilidad total destinada a equipamiento privado de 14.245,75 m2.e.

#### Ordenanza de edificación EQ-PU (Equipamiento Público)

En esta zona se incluyen los terrenos destinados a equipamiento público que, conjuntamente con los equipamientos de carácter privado, integran el sistema local de equipamientos del sector.

La superficie del sistema local de equipamiento público es de 11.023,25 m2 sobre la que se contemplan edificaciones de tipología exenta de cuatro plantas (B+3).

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

El equipamiento público carece de aprovechamiento lucrativo y su edificabilidad se asignará por el Ayuntamiento en función del programa concreto de necesidades de la actividad dotacional a implantar. Se localizan en la parcela P19 del PP:

<b>Equipamiento público (EQ-PU)</b>				
<b>Parcela</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>Edificabilidad (m2.e)</b>	<b>Edificabilidad uso productivo (m2.e)</b>	<b>Nº viviendas</b>
P.19	11.023,25	a concretar por el Ayto.en función del uso dotacional a implantar	-	-
<b>Total</b>	<b>11.023,25</b>	-	-	-

#### Ordenanza de edificación EL-PU (Espacios Libres Públicos)

La superficie de espacios libres públicos que abarca tanto parques y jardines como zonas de estancia destinadas a juegos de niños, es de 14.245,75 m2 y se distribuye en las siguientes parcelas:

<b>Espacios Libres Públicos (EL-PU)</b>				
<b>Parcela</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>Edificabilidad residencial (m2.e)</b>	<b>Edificabilidad uso productivo (m2.e)</b>	<b>Nº viviendas</b>
P. 14	1.555,45	-	-	-
P.15	2.313,00	-	-	-
P.15	3.876,00	-	-	-
P.17	1.839,00	-	-	-
P.18	4.662,30	-	-	-
<b>Total</b>	<b>14.245,75</b>	-	-	-

#### Viaro y comunicación (Red Viaria)

La superficie destinada a viario público es de 25.682,99 m2 y engloba tanto los ámbitos rodados, como los recorridos peatonales.

Los aparcamientos en superficie anexos a la red viaria se disponen en bandas integradas en las secciones viarias y distribuyen de forma homogénea sobre los viales del sector, incluyendo las zonas colindantes con espacios libres y equipamientos. Se disponen 713 plazas de aparcamiento situadas sobre viario público, verificando así el cumplimiento de la exigencia se aparcamientos, que contempla la previsión de al menos una plaza de uso público por cada 100 m2 construibles en el uso predominante. De las plazas totales se disponen de uso para minusválidos 18 plazas accesibles, una de cada 40, en cumplimiento de la legislación sectorial sobre accesibilidad y no discriminación para el acceso a los espacios públicos urbanizados.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

El viario propuesto responde a las determinaciones de la ficha del sector, pero realizando los siguientes ajustes, que se justifican a continuación:

- Por un lado, se modifica la ubicación del viario propuesto en el límite sur, situándolo más al norte, en continuidad con el propuesto en el colindante sector 11.

Esta modificación mejora la estructura viaria de esta zona, puesto que se elimina el fondo de saco del viario propuesto por el PGOU y se facilita la continuidad de los viarios de los sectores 11 y 13, de forma que los accesos propuestos desde la carretera sirvan para ambos desarrollos.

- Por otro lado, se abre una nueva calle junto al límite oeste del Sector, para permitir dar salida al viario transversal propuesto, evitando fondos de saco.

Este vial se diseña como una calle de coexistencia, de 7 m de ancho, de tal modo que cuando se desarrolle el viario del sector contiguo se pueda incorporar al mismo.

Por último, la Cañada Real de Soria es colindante con el sector y se ve afectada por sus conexiones exteriores viarias, que la atraviesan en dos puntos. El desarrollo propuesto mantiene la continuidad de la vía pecuaria, su integridad superficial y prevé unos usos compatibles con los propios de las vías pecuarias. El desarrollo completo del correspondiente Proyecto de Urbanización deberá recoger expresamente la adecuación e integración del tramo de la Cañada colindante con el Sector, como frente del mismo. A este respecto, se deberá tener en cuenta que cualquier actuación sobre la cañada requerirá la correspondiente autorización del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

### Servicios urbanos del sector

El Plan Parcial resuelve el ciclo del agua y el resto de los servicios urbanos diseñando unas redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado, gas natural y telecomunicaciones que se conectan a las redes municipales existentes y garantizan el suministro a todas las parcelas.

Las redes se proyectarán subterráneas y discurrirán bajo los viales o parcelas de dominio público. Cumplirán lo dispuesto en la Normativa del PGOU así como los condicionantes de las diferentes normativas sectoriales que sean de aplicación

Todas las parcelas quedarán dotadas de redes de abastecimiento de agua, saneamiento, gas, telecomunicaciones y distribución de energía eléctrica.

La distribución de todas estas redes se incluye en los planos del Proyecto Básico de Urbanización del Sector 13 en la Cistérniga (Valladolid) redactado por "1A Ingenieros" y que se incorpora como "ANEJO IV" del Plan Parcial, si bien a modo de esquema, puesto que el desarrollo completo se realizará en el correspondiente Proyecto de Ejecución de Urbanización, que definirá específicamente las determinaciones precisas pudiendo, si fuese necesario, variarlas incluso en trazado y materiales siempre que se justifique adecuadamente. Igualmente se ajustarán las acometidas a la parcelación resultante del Proyecto de Actuación.

En cualquier caso, el desarrollo del Proyecto de Urbanización conllevará el ajuste a las prescripciones establecidas en la Normativa sectorial de aplicación y las exigidas

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

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 con la red viaria y las infraestructuras existentes. Se deberá incluir la adecuación del espacio de la cañada en todo el tramo colindante con el Sector, contando siempre con la previa autorización del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

### 1.2.3 Unidad de Actuación

El Plan Parcial delimita una única Unidad de Actuación, que incluye la totalidad del ámbito del Sector 13 y los terrenos de Sistemas Generales adscritos.

Superficie SECTOR 13	Superficie de SSGG asignados (20%)	Superficie total actuación: SECTOR 13+SSGG
103.164,99 m <sup>2</sup>	20.633,00 m <sup>2</sup>	123.797,99 m <sup>2</sup>

### 1.2.4 Determinación del Aprovechamiento medio

De acuerdo con las reglas señaladas en el artículo 107 del RUCyL, se calcula el aprovechamiento medio del Sector 13 dividiendo el aprovechamiento total entre la superficie total:

<b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO TOTAL DEL SECTOR 13</b>			
<b>Suma total de aprovechamientos lucrativos ponderados</b>			
	m <sup>2</sup> e	Cp	Aprovech. Ponderado
Vivienda en régimen libre (-L)	39.888,11	1,00	39.888,11
Vivienda en régimen protegido (-P)	17.094,90	0,80	13.675,92
Otros usos (comerciales, terciarios)	14.245,75	0,50	7.122,87
<b>TOTAL</b>	<b>71.228,76</b>		<b>60.686,90 U.As</b>

Aprovechamiento medio = Aprovechamiento total / Superficie Sector + Sup. SSGG

S. Total = S. Sector + S. Sistemas Generales = 123.797,99 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento Medio = 60.686,90 / 123.797,99 = 0,490209 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### 1.2.5 Aprovechamiento correspondiente a los propietarios

Tal y como se indica en el artículo 44 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas **el 85% del aprovechamiento medio del Sector, adjudicándose el resto para la Administración actuante, en este caso, el Ayuntamiento.**

La cesión al Ayuntamiento del 15 % del aprovechamiento se localizará sobre las parcelas destinadas a la construcción de viviendas con protección pública. Será el Proyecto de Actuación el que, por medio de sus determinaciones de reparcelación, concrete los terrenos de cesión al Ayuntamiento con destino al Patrimonio Público de Suelo.

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

### 1.2.6 Usos fuera de ordenación

Tras la Aprobación Definitiva del Plan Parcial quedarán fuera de ordenación los usos e instalaciones existentes en las parcelas catastrales 47053A003000240001TQ y 47053A003000560001TQ, por su disconformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico

## 2. ÁMBITO EN EL QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN

El ámbito en el que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística coincide con las parcelas incluidas en delimitación del Sector 13, más los terrenos de Sistemas Generales adscritos, cuyas referencias catastrales se incluyen en el apartado 1.1 de este Resumen Ejecutivo.

El acuerdo de aprobación inicial de este documento produce la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas citadas en el artículo 288, apartado a). 1º, 2º, 3º y 4º y en el apartado b). 1º y 2º de este mismo artículo para el ámbito afectado por esta Modificación.

Esta suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce y se mantiene hasta la entrada en vigor de esta Modificación, con un máximo de dos años

En La Cistérniga, febrero de 2023

#### Los arquitectos



Javier Corta Echaniz



Patxi Corta Echaniz



Javier Corta Martínez

#### Arquitecto colaborador

Gonzalo Alarcia Fernández  
G33 SLP

#### Ingeniería

1A Ingenieros

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros



## Anejo "IV" PROYECTO BÁSICO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 13 EN LA CISTÉRNIGA (VALLADOLID)

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## Anejo "V" Documento Ambiental Estratégico

---

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## Anejo "VI" Informe Ambiental Estratégico

---

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

## Anejo "VII" Estudio de Movilidad

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros



## Anejo "VIII" Prospección Arqueológica Intensiva

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros

---

**Promotor:** ANTIGUO BERRI S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez  
**Arquitecto colaborador:** Gonzalo Alarcia Fernández **Ingeniero:** 1A Ingenieros