

**PROYECTO DE MODIFICACION DEL  
PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO  
URBANO DE VILLAVIUDAS  
(AMPLIACION DEL SUELO URBANO)**

**Situación: Parcela 3 del Polígono 20 de Villaviudas  
(Palencia)**

Promotor: PROMOCIONES VISTANUEVA MORDANA S.L.  
Fecha: Noviembre 2.011.

# PROYECTO DE MODIFICACION DEL PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO DE VILLAVIUDAS

## (AMPLIACION DEL SUELO URBANO)

### INDICE

#### 1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1 DATOS GENERALES
- 1.2 AMBITO DE ACTUACIÓN
  - 1.2.1 SUPERFICIE Y TOPOGRAFIA
  - 1.2.2 DATOS CATASTRALES
  - 1.2.3 PROPIEDAD DEL TERRENO
- 1.3 USOS DEL SUELO
- 1.4 SERVICIOS URBANOS
- 1.5 PLANEAMIENTO VIGENTE

#### 2.- MEMORIA VINCULANTE Y SUS DETERMINACIONES

- 2.1 JUSTIFICACION DE PLANEAMIENTO
- 2.2 CONDICIONES DE DISEÑO
  - 2.2.1 CONDICIONES DE LEGISLACIÓN URBANÍSTICA
  - 2.2.2 CONDICIONES DE OROGRAFÍA
  - 2.2.3 CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURAS
- 2.3 PROPUESTA DE ORDENACIÓN
  - 2.3.1 ORDENACIÓN DE VIARIO
  - 2.3.2 ORDENACIÓN DE ÁREAS, RESERVAS Y CESIONES
- 2.4 DENSIDAD DEL SUELO AFECTADO POR LA AMPLIACION
  - 2.4.1 DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN
  - 2.4.2 DENSIDAD DE VIVIENDAS
- 2.5 RESERVAS DE SUELO Y CESIONES
  - 2.5.1 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
  - 2.5.2 APARCAMIENTOS
- 2.6 CESIÓN 5% APROVECHAMIENTO
- 2.7 RESERVA 0% APROVECHAMIENTO VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN
- 2.8 COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL
- 2.9 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES
- 2.10 RESUMEN DE SUPERFICIES
- 2.11 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE GESTIÓN URBANISTICA: UNIDAD DE NORMALIZACION.
- 2.12 ORDENANZA REGULADORA DE LA EDIFICACION EN ZONA DE AMPLIACION DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.
  - 2.12.1 AMBITO DE APLICACIÓN. GENERALIDADES.
  - 2.12.2 ORDENANZA DE APLICACIÓN PARA EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
  - 2.12.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN EL ÁREA DE CRECIMIENTO POR AMPLIACION DE LA DELIMITACION DEL SUELO URBANO (ORDENANZA D).
- 2.13 RESUMEN EJECUTIVO
  - 2.13.1 DELIMITACION DEL AMBITO DE LA MODIFICACION Y ALCANCE DE DICHA ALTERACION.
  - 2.13.2 SUSPENSION DE LICENCIAS
- 2.14 EVALUACION AMBIENTAL
- 2.15 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

#### 3.- PLANOS.

- 3.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN:

- 7.- COPIA DEL PLANO Nº 7 DEL P.D.S.U. DE VILLAVIUDAS. PLANO NORMATIVO. ESTADO ACTUAL. E. 1: 1.000
- 8.1.- PLANO INFORMATIVO. TOPOGRAFÍA. E. 1:1000

3.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN:

- 6.1.- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. ESTADO REFORMADO. E.1:2.000. (AREA AFECTADA POR LA SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y UNIDAD DE NORMALIZACION). E. 1:2.000
- 7.1.- PLANO NORMATIVO. ESTADO REFORMADO. E.1:1.000
- 8-2.- ORDENACIÓN DETALLADA. ZONIFICACION. E. 1:1.000
- 8-3.- ORDENACIÓN DETALLADA. SUPERFICIES. PARAMETROS URBANISTICOS. E. 1:1.000
- 8-4.- ORDENACIÓN DETALLADA. ALINEACIONES. RED VIARIA. APARCAMIENTOS PUBLICOS E. 1:1.000

## **ANEXO 1. CONDICIONES PARA LA URBANIZACION.**

- 1.- JUSTIFICACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.
  - 1.1.- RED VIARIA
  - 1.2.- INFRAESTRUCTURAS.
- 2.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.
- 3.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN
- 4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN
  - 4.1 OBJETO
  - 4.2 PROYECTO DE OBRAS
  - 4.3 CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS
    - 4.3.1 RED VIARIA
    - 4.3.2 REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E INCENDIOS
    - 4.3.3 RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES
    - 4.3.4 RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA
    - 4.3.5 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
    - 4.3.6 RED DE TELEFONÍA
    - 4.3.7 RED DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
  - 4.4 ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS
    - 4.4.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN
    - 4.4.2 ITINERARIOS PEATONALES
    - 4.4.3 APARCAMIENTOS RESERVADOS
    - 4.4.4 ELEMENTOS VERTICALES Y MOBILIARIO URBANO
    - 4.4.5 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
    - 4.4.6 SUPRESIÓN DE BARRERAS EN VIARIO
- 5.- PLANOS.
  - 8-5.- ORDENACIÓN DETALLADA. RED VIARIA. PERFILES TRANSVERSALES. E. 1:100
  - 8-6.- ORDENACIÓN DETALLADA. INSTALACION RED DE BAJA TENSION. E. 1:1.000
  - 8-7.- ORDENACIÓN DETALLADA. INSTALACION RED DE SANEAMIENTO. E. 1:1.000
  - 8-8.- ORDENACIÓN DETALLADA. INSTALACION RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. E. 1:1.000
  - 8-9.- ORDENACIÓN DETALLADA. INSTALACION RED DE ALUMBRADO PUBLICO. E. 1:1.000
  - 8-10.- ORDENACIÓN DETALLADA. INSTALACION RED DE TELEFONIA. E. 1:1.000

## **ANEXO 2. AVANCE DE PROYECTO DE NORMALIZACION. PARCELACION.**

- 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.
- 2.- DELIMITACION DE LA UNIDAD DE NORMALIZACION.
- 3.- RELACION DE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD DE NORMALIZACION
- 4.- RELACION DE FINCAS RESULTANTES.
- 5.- PLANOS.
  - 8-11.- ORDENACIÓN DETALLADA. ESQUEMA DE PARCELACION. E. 1:1000

## **1.- Memoria informativa**

### **1.1 DATOS GENERALES**

El término municipal de Villaviudas se sitúa en el tercio inferior de la provincia de Palencia, a 18 km. de la capital. Limita por el Norte con los términos municipales de Torquemada, por el Este con los términos municipales de Baltanás y Hornillos de Cerrato, por el Sur con el de Valle de Cerrato y por el Oeste con los de Soto de Cerrato y Reinoso de Cerrato.

Villaviudas es un municipio que pertenece íntegramente a la comarca natural del Cerrato, uno de los ámbitos comarcales mejor definidos de la provincia y uno, también, de los más deprimidos y en progresiva despoblación.

La comarca natural del Cerrato, incluso en sus años de esplendor, ha sido tradicionalmente una zona poco poblada; el propio municipio de Villaviudas es un buen exponente de esa escasa ocupación de la comarca

El término municipal se articula en torno a la carretera comarcal C-619 de Palencia a Aranda de Duero que le atraviesa completamente de oeste a este, importante vía de comunicación entre la capital y todos los núcleos de la zona oeste de la provincia.

El núcleo de población está situado aproximadamente a 500 m. de altitud sobre el nivel del mar. El Casco presenta un esquema primario de crecimiento alrededor de un grupo central de manzanas y del eje de la CC-619, el casco más tradicional, al cual se aglutinan el resto, con los usos agrícolas tendiendo a situarse en la periferia. En esta periferia del Casco Antiguo existe una zona de ordenanza C de borde no consolidado con tipología de edificación aislada. Se mantiene como predominante el uso residencial, con una tipología edificatoria de vivienda unifamiliar entre medianeras en el casco.

En fecha 12 de Mayo de 2.009 se aprobó definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia, otra Ampliación de Suelo Urbano, promovida por la misma empresa, y que se publicó en el B.O.C.y L. el día 29 de Mayo de 2.009.

En el plazo de dos años se han ejecutado la urbanización y edificación de 5 de las ocho parcelas resultantes (el resto está en tramitación para construir), lo cual nos demuestra la existencia real de una demanda de suelo para edificar.

En el anexo 1 se adjuntan fotografías de la Ampliación de Suelo Urbano anterior, donde se comprueba la urbanización y construcciones ejecutas.

### **1.2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

El ámbito de actuación del presente documento está reflejado en los planos que se adjuntan, y es una parcela rústica situada al sur-oeste del casco urbano y lindante con él. Los elementos físicos y geográficos más próximos son por el Sur el camino de Soto de Cerrato a Cevico Navero, al Norte el depósito de agua municipal y otra finca rústica y por el Oeste el núcleo urbano.

#### **1.2.1 Superficie y topografía**

La superficie total afectada por el Proyecto de Ampliación del Suelo Urbano, según el levantamiento topográfico realizado, es de 30.807,55 m<sup>2</sup>. El perfil orográfico es inclinado, descendente en su vertiente oeste-este, oscilando las cotas de nivel entre los 515 y 503 m. de altitud.

### 1.2.2 Datos catastrales

El terreno objeto de esta Ampliación de Suelo Urbano está incluido en la actualidad en una finca del polígono 20 del Catastro de Rústica de Villaviudas, y corresponde principalmente al pago denominado "Trascasa". La parcela catastral es:

Polígono	Nº de Parcela	Superficie Catastral	Superficie Comprobada	Superficie Incluida
20	3	31.675 m2	30.807,55 m2	11.050,76 m2

### 1.2.3 Propiedad del terreno

La propiedad del terreno en el momento de redactarse esta modificación, corresponde, según el Catastro de rústica de Villaviudas a:

Polígono	Nº de Parcela	Referencia Catastral	Titular Catastral
Polígono 20	3	34239A020000030000UU	Miguel Carlos Alario Nuñez

El propietario del suelo es socio de Promociones Vistanueva Mordana S.L., promotora de esta Ampliación del Suelo Urbano de Villaviudas.

## 1.3 USOS DEL SUELO

En el área objeto de la actuación se ha mantenido el uso agropecuario tradicional en el terreno.

## 1.4 SERVICIOS URBANOS

La parcela objeto de esta Ampliación **cuenta por su lindero este con todos los servicios urbanísticos**, esto es, *con acceso público integrado en la malla urbana, red de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica (con la disposición de un transformador ejecutado en la urbanización desarrollada por la misma propiedad para abastecer a aquella y la que se plantea en este documento) y teléfono en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones propuestas*, tal y como determina el art. 11 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León en la redacción dada por la Ley 4/2.008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, para el suelo urbano, siendo necesario realizar los servicios en las calles interiores del terreno para dotar a las parcelas en que se pretende dividir, así como completar la pavimentación de la calle por donde colinda con el casco urbano, a lo cual se compromete la propiedad mediante este documento, tal y como se contempla en los Artículos 69 y siguientes de la citada ley (actuaciones aisladas de urbanización y normalización)

## 1.5 PLANEAMIENTO VIGENTE

El municipio de Villaviudas cuenta con Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Palencia el día 21 de Julio de 1.989.

El área que abarca la Ampliación propuesta está situado fuera del perímetro delimitado de suelo urbano, en terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable común o genérico por las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la Provincia de Palencia, aprobadas por el Decreto 6/2009 de 23 de Enero de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de CyL.

## **2.- Memoria vinculante y sus determinaciones**

### **2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

La presente Ampliación del Suelo Urbano de Villaviudas se justifica por la **necesidad de crear nuevo Suelo Urbano debido a la demanda existente y a la inexistencia de suelo libre dentro del perímetro de su delimitación**, ya que el municipio de Villaviudas tiene la totalidad de las viviendas construidas ocupadas durante todo el año. Es conocido por todos los vecinos del municipio esta carencia, que ha provocado el alojamiento de muchos “hijos del pueblo” en la capital habiendo preferido permanecer en su lugar de nacimiento, aunque desarrollen su actividad profesional en la capital (esta se encuentra a 18 km).

En el año 2.009 se inició la tramitación de otra ampliación de suelo urbano, correspondiente a unos terrenos segregados de la finca actual, que se aprobó definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia en fecha 12 de Mayo de 2.009, calificándola de Suelo Urbano, y que se publicó en el B.O.C.yL. el día 29 de Mayo de 2.009.

Esta urbanización, que incorporaba al Suelo Urbano 8 parcelas, se ha ejecutado totalmente y se han construido 5 viviendas y las 3 parcelas restantes se han vendido para construir otras tantas viviendas.

Para ejecutar tal urbanización, ha sido necesario dotarla de todas las instalaciones y servicios urbanos (red de alcantarillado, abastecimiento de agua, red eléctrica, teléfono y alumbrado público) para lo que se ha dotado de un transformador de B.T., con su correspondiente acometida desde 1km. aproximadamente, con capacidad para abastecer de suministro eléctrico a los terrenos objeto de esta Ampliación de Suelo Urbano.

En la actualidad, las necesidades detectadas pasan por el correcto planeamiento y gestión de las actuaciones urbanísticas, paso previo a cualquier operación inmobiliaria, por reducida entidad que ésta tenga. Así, la propuesta de este planeamiento se inscribe en la iniciativa privada de responder a la necesidad de implantación residencial en el municipio de Villaviudas y de canalizar esta demanda en los límites del cumplimiento de las obligaciones legales de cesión, equidistribución y urbanización.

Los términos municipales próximos a la capital sufren una considerable demanda de suelo para destinarlo a vivienda unifamiliar aislada en parcela, como primera o segunda residencia, debido a que el planeamiento general de Palencia no ha resuelto de manera eficaz esta necesidad sobrevenida. Con la redacción y tramitación de esta Ampliación del Suelo Urbano se pretende dar respuesta parcial a dicha demanda, realizando el proceso urbanizador ordenadamente y asegurando su desarrollo.

Es conocida la presión inmobiliaria que zonas de los municipios próximos a Palencia han sufrido tradicionalmente, lo que ha llevado a la situación actual de multiplicación de urbanizaciones ilegales en áreas próximas con diversas situaciones en cuanto a sus posibilidades de legalización y cumplimiento de deberes urbanísticos.

Por oposición a esta situación, nos encontramos en un área del término en el que la actuación prevista por la propia administración municipal pretende la urbanización regulada y ordenada del suelo, para dar respuesta a la demanda de uso residencial unifamiliar de la

propia localidad y contribuir a la fijación de la población, así como a la demanda externa como se ha señalado más arriba.

Por tanto esta es una oportunidad de conseguir tales fines, puesto que es conocida la solvencia del promotor de la modificación, avalada por el éxito de la anterior urbanización totalmente consolidada.

La Ampliación del Suelo Urbano pretende responder a este tipo de demanda, creando los mecanismos legales precisos para poner en el mercado inmobiliario suelo con todos los requisitos necesarios para su edificación y ocupación.

La propuesta de ampliación es posible tal y como se contempla en el apartado c) de la *Disposición Transitoria Quinta del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León* ( Texto modificado por el Decreto aprobado el 9 de Julio de 2.009 y publicado el 17 de Julio de 2.009).

La propuesta de clasificación de suelo urbano consolidado de los terrenos objeto de esta Ampliación cumple el Artículo 30 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León en la redacción dada por la Ley 4/2.008 *de Medidas sobre Urbanismo y Suelo* por cuanto que la parcela en su conjunto que se pretende incorporar “forma parte de un núcleo de población y cuenta con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento, y suministro de energía eléctrica” hallándose entre los enunciados en el Artículo 25. 1.b) del citado Reglamento al prever ubicar las dotaciones urbanísticas previstas mediante actuaciones de gestión urbanística aislada en el interior de la parcela.

Frente a otras actuaciones, la regulación e incorporación al proceso urbanizador de nuevo suelo que –como el que se propone - completen la ordenación iniciada y rematen la trama urbanística constituye una oportunidad para la administración de consolidar el asentamiento urbanístico de manera racional y coherente.

## **2.2 CONDICIONANTES DEL DISEÑO**

El terreno que se incorpora al suelo urbano queda condicionado por diversos elementos geográficos e infraestructuras que son sus límites naturales. Estos condicionantes son analizados en los siguientes apartados, partiendo de la premisa general de adaptarse a los mismos para no encarecer la actuación urbanizadora.

### **2.2.1 Condicionantes impuestos por la legislación urbanística**

De acuerdo con lo fijado por la legislación urbanística vigente, *se exigen espacios destinados a espacios libres de uso público y aparcamientos (Artículo 173 b) del Reglamento*). Se detallan en el apartado 2.5.

### **2.2.2 Condicionantes impuestos por la orografía del terreno**

El perfil orográfico es inclinado, sin desniveles acusados y con suaves pendientes, de modo que los movimientos de tierras necesarios no alterarán la base orográfica del terreno.

El trazado de los viales, por tanto, se hará a partir de los movimientos de tierras precisos, de modo que se deberán terraplenar y desmontar las zonas precisas para obtener las rasantes deseadas.

### **2.2.3 Condicionantes impuestos por las infraestructuras existentes**

De modo general, la dotación de servicios urbanísticos a la parcela se realiza conectando en los puntos señalados a las redes municipales existentes.

La evacuación de aguas residuales se producirá al colector existente en la calle de acceso a la urbanización, que cuenta con todos los servicios.

## **2.3 PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

A partir de los condicionantes anteriores y del programa planteado por la Propiedad, se propone una solución que garantice las reservas del suelo para espacios libres de uso público y aparcamientos.

### **2.3.1 Ordenación del viario**

De la consideración de todo lo anterior y las determinaciones impuestas por la legislación urbanística y el planeamiento, se propone una ordenación articulada por un viario principal trazado paralelamente al lindero norte y otro secundario perpendicular a este.

De este modo, se consigue adaptar la ordenación a las infraestructuras existentes y a los diversos condicionantes antes señalados, sin que sean necesarias obras de urbanización para desviar o canalizar redes más allá de las estrictamente imprescindibles.

Este viario -proyectado con las dimensiones precisas, según se ha grafiado en los planos- permite una adecuada comunicación entre todas las áreas de la parcela y las zonas de reserva de suelo, posibilitando además que la parcelación del terreno no se vea excesivamente condicionada. Los viales se proyectan de diversas anchuras entre alineaciones, en función del número de viviendas a servir y de la escasa entidad de tráfico a soportar.

### **2.3.2 Ordenación de áreas, reservas y cesiones.**

El emplazamiento de las zonas de reservas de suelo obligatorias se realiza buscando un reparto homogéneo en la parcela que, sin penalizar excesivamente la parcelación, cumpla las exigencias legales en cuanto a emplazamiento y superficies. La ubicación de las cesiones se realiza de manera lo más homogénea y equitativa posible, tratando de equilibrar unas áreas con otras, y respetando en todo momento las determinaciones legales de dichas zonas de cesión a efectos de su cómputo como tales.

Una vez deducidas las destinadas a equipamiento urbano, quedan cinco áreas de suelo edificable para uso residencial (Zonas M1, M2, y M3). La dotación de infraestructuras se realizará a partir de los puntos de conexión y abastecimiento, por los viarios a los cuales dan los frentes de parcela.

## **2.4 DENSIDAD DE EDIFICACIÓN EN LA ZONA AFECTADA POR LA AMPLIACION**

### **2.4.1 Densidad máxima de edificación**

Se cumple el requisito de densidad máxima de edificación, o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del Suelo Urbano ampliado, excluyendo de la superficie del total los terrenos reservados para sistemas generales. La superficie construable en usos privados en el ámbito del suelo ampliado es de 3.805,77 m<sup>2</sup> que arroja una densidad de 3.443,90 m<sup>2</sup>/ha., inferior al máximo de 5.000 m<sup>2</sup>/ha.

### **2.4.2 Densidad de viviendas**

La densidad de viviendas en este suelo coincide con la actual en el clasificado como Zona de Ordenanza C y D. El número máximo de viviendas por hectárea es de 30.

En cualquier caso se puede considerar la actuación prevista como de "baja densidad".

## **2.5. RESERVAS DE SUELO Y CESIONES**

De conformidad con lo establecido por la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, al establecer la ordenación detallada, se deben fijar al menos las determinaciones de reservas

de suelo para Espacios Libres Públicos, vías públicas y aparcamientos. El Ayuntamiento está obligado a afectar el suelo obtenido por cesión a los fines previstos. Las cesiones mínimas y reservas son:

Espacios Libres Públicos: 20 m<sup>2</sup> cada 100 m<sup>2</sup> edificables del uso predominante o por cada nueva vivienda.

Aparcamientos: 1 plaza pública cada 100 m<sup>2</sup> edificables del uso predominante o por cada nueva vivienda.

(en el cómputo de viviendas se considera el máximo número posible según frente mínimo de parcela y superficie mínima de parcela).

De los módulos indicados se aplicará el más restrictivo.

### 2.5.1 Sistema de Espacios Libres de Uso Públicos

Tal y como se determina en el artículo 173.b)1º y 2º, se debe reservar suelo para espacios libres públicos en una cuantía de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de aumento de superficie edificable, en contacto con las manzanas residenciales, y al menos el 50% de dicha superficie se destinará a la plantación de especies vegetales. En estas zonas de cesión se proyectará un área reservada para juegos infantiles de 200 m<sup>2</sup>, conforme a la exigencia reglamentaria, que será equipado con los elementos necesarios. En el Proyecto de Urbanización se admitirá la situación de esta zona de juegos infantiles en cualquier zona del Sistema de Espacios Libres Públicos.

La superficie total construible en el uso predominante es de 3.805,77 m<sup>2</sup>, y el nº máximo de viviendas es de 33, por lo que se debe reservar un mínimo de 761,16 m<sup>2</sup> de suelo para ELUP. Se proyectan 765,74m<sup>2</sup>.

### 2.5.2 Aparcamientos

Según el artículo 173.b)1º y 2º del RUCyL, se debe reservar suelo en las vías públicas para una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, o por cada vivienda (máximas edificables) en el uso predominante, residencial en este caso.

- La superficie total construible en el uso predominante es de 3.805,77 m<sup>2</sup>, por lo que se debe reservar suelo para 38 plazas de aparcamiento, que deberán cumplir las exigencias de los apartados 2, 3.a y 3.c del artículo 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- El nº máximo de viviendas edificables son, atendiendo a la superficie mínima de parcela (250 m<sup>2</sup>),  $8.457,28/250=33.8$  viviendas.

- El nº máximo de viviendas edificables son, atendiendo al frente mínimo de parcela (10 m),  $289 \text{ m}/10=29$  viviendas.

Dadas las características de la parcela y los usos previstos, y considerando el caso más desfavorable de las cantidades anteriores, se proyectan un total de 38 plazas de aparcamiento como anejas a la red viaria y de 2,25 m. x 4,50 m., de modo que su superficie es de 10,13 m<sup>2</sup>, superior al mínimo exigido en el apartado 2 del artículo 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (10 m<sup>2</sup>). Estas plazas se dispondrán a lo largo de la red viaria, a uno de los lados de la calzada, según se ha grafiado en los planos.

De estas plazas de aparcamiento, una se destina para minusválidos, dando cumplimiento a la Ley de Accesibilidad.

## 2.6 CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO (ART. 40 DEL RUCYL EN EL TEXTO MODIFICADO POR EL DECRETO DE 9 DE JULIO DE 2009)

Según se determina en la Ley de Urbanismo, el aprovechamiento susceptible de apropiación privada es el 100% del Aprovechamiento en suelo urbano consolidado, salvo cuando se modifique el planeamiento de forma que se incremente la edificabilidad, que se deberá cumplir lo establecido en la nueva Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo y en la Ley 4/2.008 de 15 de Septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, en cuyo caso se cederá al Ayuntamiento el suelo donde deba localizarse el 10% del aprovechamiento restante. El Aprovechamiento Lucrativo Total del Suelo objeto de esta ampliación es de 3.805,77 m<sup>2</sup>, según se ha venido señalando anteriormente.

En este Suelo ampliado correspondería al Ayuntamiento el terreno necesario para ubicar el 10% del Aprovechamiento, esto es:

$$10\% \text{ de } 3.805,77 \text{ m}^2 = 380,58 \text{ m}^2, \text{ que se materializarán en una superficie mínima de } 845,72 \text{ m}^2$$

Se proyectan, para la materialización de este aprovechamiento, la parcela nº 8, con una superficie de 846,38 m<sup>2</sup> (superior a 845,72 m<sup>2</sup> de parcela y 380,87 m<sup>2</sup> edificables).

Para la localización de la cesión en suelo o para la recompra por su valor urbanístico en su caso, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

## 2.7 RESERVA DE APROVECHAMIENTO PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, en su Disposición transitoria primera. *Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida.*, **exime** de la reserva de suelo para vivienda protegida en municipios de menos de 10.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de cinco viviendas por cada 1.000 habitantes y año, y la actuación urbanística sea inferior a 200 viviendas. Este es el caso del municipio de Villaviudas.

## 2.8 COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL

Esta Ampliación de Suelo Urbano, de conformidad con lo establecido en el artículo 138 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, no suprime, modifica ni altera las determinaciones de ordenación general establecida por la Delimitación de Suelo Urbano. Del mismo modo, se respetan los objetivos y criterios señalados en el planeamiento general.

## 2.9 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES

Según determina el artículo 127 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, al establecer la ordenación detallada del Suelo Urbano Consolidado se fijarán los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos. Estos plazos se fijan por remisión al artículo 49 del precitado Reglamento, en un máximo de ocho años desde la entrada en vigor de la Ampliación.

El plazo para cumplir los deberes de urbanización no será en ningún caso superior a seis años desde la entrada en vigor de la Ampliación.

## 2.10 RESUMEN DE SUPERFICIES

Para la comprensión de los parámetros generales de ordenación de la Ampliación, se adjunta un cuadro resumen de las superficies del Sector objeto del planeamiento, cesiones, usos y demás aspectos relevantes:

Parcelas residenciales	Superficies de suelo			Sup. Construible	Aprov. Lucrativo
	Mínimo	Superficie	Total		
Unifamiliar Libre Ordenanza D		7.610,90	7.610,90	3.424,90	3.424,90
Unifamiliar Libre Ordenanza D (Cesión Ayto.)		846,38	846,38	380,87	380,87
<b>Total Parcelas</b>		<b>8.457,28</b>	<b>8.457,28</b>	<b>3.805,77</b>	<b>3.805,77</b>
<b>Sistema Local de Espacios Libres Públicos</b>	761,16		<b>RESERVAS</b>		
Espacios Libres 1		765,74	765,74		
<b>Total E.L.P.</b>		<b>765,74</b>	<b>765,74</b>		
<b>Otros</b>					
Viario interior		1.827,74	1.827,74		
Accesos		0,00	0,00		
Prot. Viales		0,00	0,00		
<b>Total otros</b>		<b>2.593,48</b>	<b>2.593,48</b>		
<b>Nº Plazas aparcamiento</b>	38	38	38		
<b>Superficie Neta del Suelo Urbano Ampliado</b>		11.050,76	11.050,76		
<b>Públicas Dotaciones Existentes</b>					
<b>Total del Suelo Urbano Ampliado</b>		<b>11.050,76</b>	<b>11.050,76</b>	<b>3.805,77</b>	<b>3.805,77</b>

<b>Aprov. Lucrativo Residencial</b>			<b>3.805,77</b>
<b>Aprov. Lucrativo Equip. Privados</b>			<b>0.00</b>
<b>Aprovechamiento Lucrativo Total (ALT)</b>			<b>3.805,77</b>
<b>Aprovechamiento Patrimonializable</b>	3.425,19 (máximo)	<b>0,90x ALT</b>	<b>3.424,90</b>
<b>Aprovechamiento de Cesión</b>	380,57 (mínimo)	<b>0,10 x ALT</b>	<b>380,87</b>

Número Máximo de Viviendas

Densidad neta de viviendas / Ha. (excluidos los SS.GG. Adscritos)

## 2.11 DELIMITACIÓN DE ÁMBITO DE GESTIÓN URBANÍSTICA: UNIDAD DE NORMALIZACIÓN.

Para el desarrollo de este Proyecto de Ampliación de Suelo Urbano se requiere una Actuación aislada de Urbanización y normalización de gestión privada en suelo urbano consolidado, tal y como se especifica en el Art. 210 y siguientes del R.U.C. y L. para dotar a las parcelas resultantes la condición de solares.

En suelo urbano consolidado pueden delimitarse ámbitos de gestión urbanística denominados unidades de normalización, cuando sea conveniente para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos. Las unidades deben delimitarse de forma que permitan la ejecución de las determinaciones de planeamiento y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos, incluyendo las parcelas edificables que se transformen en solares y los terrenos reservados para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas.

Entendiendo que en el presenta caso existe la conveniencia anteriormente citada, **los terrenos que se pretenden incorporar a suelo urbano consolidado formarán una UNIDAD DE NORMALIZACIÓN de gestión privada** conforme establece el art. 218 y siguientes del R.U.C.y L., entendiendo que así se garantiza el mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos. El promotor estará obligado así mismo, a la presentación del correspondiente Proyecto de Urbanización ante el Ayuntamiento de Villaviudas junto con la solicitud de licencia urbanística. En anexos 1 y 2 se avanza los principales parámetros y criterios a contener en los referidos proyectos de urbanización y normalización, que tendrán el carácter de vinculantes para el urbanizador.

Al objeto de facilitar la depuración de superficies en los Proyectos de Urbanización y Normalización y la ejecución práctica de las obras de urbanización, en los terrenos de dominio se admitirán ajustes geométricos y hasta un 5% de variación en la superficie final de las parcelas resultantes, sin que de estas variaciones pueda derivarse alteración del aprovechamiento u otros parámetros urbanísticos. En los terrenos de uso y dominio público únicamente se admitirán ajustes de tipo geométrico, sin que se puedan disminuir sus superficies finales.

## **2.12 ORDENANZA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN EN ZONA DE AMPLIACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO**

### **2.12.1 Ámbito de aplicación. Generalidades.**

Las ordenanzas reguladoras tienen como objetivo la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada en el ámbito del Suelo Urbano objeto de esta ampliación, en base a la legislación urbanística aplicable y Delimitación de Suelo Urbano de Villaviudas.

Las presentes Ordenanzas reglamentan el uso de los terrenos y la edificación en el ámbito territorial objeto de la Ampliación del Suelo Urbano.

La terminología utilizada en la presente ordenanza reguladora de la edificación es, salvo indicación en contrario, la recogida en el correspondiente articulado de la vigente Delimitación de Suelo Urbano de Villaviudas.

Así mismo, serán de aplicación las normas generales de aplicación contempladas en el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Villaviudas.

### **2.12.2 Ordenanza de edificación para el ámbito de la modificación.**

La tipología general del suelo objeto de esta Ampliación es la de Vivienda Unifamiliar en parcelas de 600 m<sup>2</sup>. aproximadamente, y la creación de una parcela donde se materialice el 10% del aprovechamiento para cesión al Exmo. Ayuntamiento con tipología de Vivienda pareada o en hilera.

Por ello se ha dividido la parcela en manzanas con un solo tipo de Ordenanza. Se ha estimado conveniente que este tipo de Ordenanza sea similar al Área de Ordenanza C-Borde no consolidado existente en el municipio.

Continuando con la correlación de epígrafes del texto normativo del vigente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Villaviudas, la nueva ordenanza responde al número de orden 6.3.4 (6.3.1 Condiciones particulares de la edificación en el área casco histórico Área A, 6.3.2. Condiciones particulares de la edificación en el área del barrio de San Isidro O.S.H. Área B, y 6.3.3 Condiciones particulares de la edificación en el área de borde no consolidada Área C), proponiéndose el siguiente texto normativo:

### 2.12.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN EL AREA DE CRECIMIENTO POR AMPLIACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO (ORDENANZA D)

Corresponde a la zona de crecimiento del núcleo como consecuencia de la ampliación del suelo urbano consolidado a través de la presente modificación puntual.

Las condiciones particulares de la edificación son las siguientes:

#### 1.- Disposición de la edificación.

Se permite indistintamente la edificación agrupada, pareada, de libre composición o aislada.

#### 2.- Parcela edificable.

Se establece como parcela mínima la de dimensión de 250 m<sup>2</sup> de superficie.

#### 3.- Frente mínimo de parcela.

Se establece de 10 m.

#### 4.- Alineaciones exteriores.

Son las marcadas en el plano de ordenación.

#### 5.- Fondo máximo edificable.

No se establece.

#### 6.- Retranqueos respecto a linderos.

- Será como mínimo de 3 m. para todos sus lindes, si se adoptara una disposición de la edificación aislada o de libre composición.
- Sobre acuerdo, dos parcelas podrán construir un muro medianero común, en cuyo caso, no existirá obligación de retranqueo sobre la linde compartida.

#### 7.- Alturas.

Se establece como máximo la altura de dos plantas (B+1). La altura mínima de cornisa o alero será de 3,50 m. y máxima de 7.00 m.

#### 8- Edificabilidad.

- Para la superficie total de la parcela neta se aplicará una edificabilidad de 0.45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- No computará como superficie edificable la materializada en sótanos, semisótanos (cuando la altura del techo sea inferior a un metro por encima de la rasante), porches abiertos en dos de sus laterales y bajo cubierta con altura útil inferior a 1,20 metros, cualquiera que sea su uso.

#### 9.- Ocupación en planta.

Para todas las parcelas el 45%. En esta ocupación se computan los porches.

#### 10.- Cubiertas.

Se permite la utilización de cubiertas planas. La máxima inclinación de la cubierta será de 35 grados.

#### 11.- Condiciones de los espacios libres de la parcela.

- Edificación auxiliar: Se permite la ocupación por casetas, paneras, garajes anexos o no al edificio principal, siempre de 1 planta como máximo, pero nunca para usos residenciales. En todo caso computará su edificabilidad.

## **12.- Materiales.**

- Ladrillo cara vista en tonos rojos uniformes, revocos o enfoscados en tonos ocre, térreos, grises o blancos.
- Tejas curvas cerámicas, plana o de hormigón, únicamente en tonos rojizos.

## **2.13 RESUMEN EJECUTIVO.**

(Art. 11.3 del REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.)

### **2.13.1 Delimitación del ámbito de la modificación y alcance de dicha alteración.**

La presente modificación afecta a la parcela nº 3 del polígono 20 situada fuera del perímetro de suelo urbano definido en el vigente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Villaviudas, en suelo no urbanizable común o genérico de acuerdo con las Directrices de Ordenación de Ambito Subregional de la Provincia de Palencia, aprobadas por el Decreto 6/2009 de 23 de Enero de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de CyL.. Esta información queda reflejada en los planos del estado actual y estado reformado de este documento.

El objeto de esta modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano es la incorporación de la parcela mencionada al suelo urbano consolidado de Villaviudas definiendo sobre la misma una unidad de normalización y asignando la zona de ordenanza D para la zona ampliada.

### **2.13.2 Suspensión de licencias**

La modificación propuesta supone la suspensión de licencias en el ámbito de los terrenos objeto de esta ampliación de suelo urbano.

## **2.14 EVALUACION AMBIENTAL (TRÁMITE AMBIENTAL)**

La modificación que se propone es la ampliación del suelo urbano consolidado en una superficie de 30.807,55 m<sup>2</sup>, equivalente al 16.21% del suelo urbano actual y colindante con él, inferior al 20%, por lo que está excluido de la evaluación ambiental de los supuestos en el *Art. 52 bis 4 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo*, por la que se determina que tipo de modificaciones de planeamiento general han de someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, por lo que, entendiéndose además que carece de efectos significativos sobre el medio ambiente, no procede el sometimiento a trámite ambiental.

Así mismo, esta modificación está excluida de todos los supuestos contemplados en el *Art. único de la Orden MAM/1357/2008, de 21 de julio, por la que se determina qué tipo de modificaciones de planeamiento general han de someterse al procedimiento previsto por la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*.

## 2.15 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

La modificación propuesta amplía el suelo urbano consolidado por lo que conlleva ordenación detallada y actuaciones de urbanización.

El art. 15.4 del R.D.L 2/2008 por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, equivalente al mismo artículo de la Ley 8/2007, relativo a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano establece: *“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir **un informe de sostenibilidad económica**, en la 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 la adecuación del suelo destinado a usos productivos.”*

El impacto sobre la Hacienda Pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos:

Impacto de la actuación sobre los ingresos municipales:

Estos son principalmente las tasas por licencias de obras tanto de urbanización como de edificación, así como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Impacto de la actuación sobre los gastos municipales:

La totalidad de los gastos que generará la ejecución de la modificación contemplada en este documento, se realizarán a cargo de la entidad promotora (se ha dotado en la fase anterior la instalación de un transformador para abastecer de fluido eléctrico a todo el ámbito de esta actuación), con lo cual no es necesario que el municipio realice importantes inversiones en infraestructuras para su desarrollo.

Las cargas municipales serán las derivadas del mantenimiento de los espacios y servicios públicos (zonas verdes y viales), resultantes de esta ampliación de suelo urbano.

Por todo ello se demuestra la viabilidad económica de la Modificación, dado que su desarrollo no depende de recursos municipales.

Palencia, Noviembre de 2011.

La Arquitecta  
Fdo.: Carmen Mena Corada

### **3.- Planos**

### **3.1.- PLANOS DE INFORMACION**

### **3.1.- PLANOS DE ORDENACION**

## ANEXO 1. CONDICIONES PARA LA URBANIZACION

### 1.- JUSTIFICACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

#### 1.1 RED VIARIA

##### 1.1.1 Condiciones de diseño

El diseño de la red viaria viene dado por la configuración de la parcela, los accesos fijados en el planeamiento general (acceso a través de la calle existente) y la facilidad de la comunicación y acceso a parcelas.

De la consideración de todo lo anterior, las condiciones orográficas del terreno y las determinaciones impuestas por la legislación urbanística y el planeamiento, se propone una ordenación articulada por una calle principal trazada paralelamente al lindero norte de la parcela y el resto del viario se completa con un malla sensiblemente ortogonal de viales menores que desembocan en el camino de Soto de Cerrato a Cevico Navero.

Este viario -proyectado con las dimensiones precisas, según se ha grafiado en los planos, permite una adecuada comunicación entre todas las áreas y las zonas de reserva de suelo, posibilitando además que la parcelación del terreno no se vea excesivamente condicionada. Los viales se proyectan de diversas anchuras entre alineaciones, en función del número de viviendas a servir y de la escasa entidad de tráfico a soportar.

Nos encontramos ante un Suelo de baja densidad, por lo que la demanda de tráfico que se producirá será extraordinariamente reducida. Este hecho, unido al propio diseño del viario hace que la densidad relativa de tráfico por metro cuadrado de calle prevista esté en la práctica muy por debajo de otras zonas de la localidad y localidades similares.

##### 1.1.2 Condiciones técnicas

Los materiales que se empleen en las soluciones constructivas diseñadas para los viales reunirán las siguientes características:

1. Calidad de aspecto e integración ambiental.
2. Adecuación a la exposición y el soleamiento intenso del verano.
3. Reducido coste de mantenimiento.
4. Tonalidades medias.

En función del uso previsto, el diseño constructivo de la red viaria se propone con un firme rígido para tráfico de tipo medio, de modo que la sección de calzada estará compuesta por una base de zahorra de 15 cm. compactada al 95% del Próctor Modificado, sobre el terreno natural perfilado y compactado y una solera de hormigón en masa de 20 cm. de espesor. El Proyecto de Urbanización podrá optar por un firme de hormigón en masa de iguales características, vertido directamente sobre el terreno natural rasanteado y compactado.

En caso de construirse, las aceras serán como mínimo de 1,20 m. de anchura total, y estarán formadas por una solera de hormigón HM/20/P/40 de 10 cm. de espesor mínimo y tratadas superficialmente. El encuentro entre las aceras y las calzadas se resolverá con un encintado de bordillo de hormigón u otro material recibido sobre solera.

#### 1.2 INFRAESTRUCTURAS

En aplicación de las determinaciones de la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se diseñan los esquemas de las redes de distribución de energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento de agua y red de saneamiento, así como la red viaria. Si

el proyecto de urbanización incluye otras redes de suministro, no se considerará como modificación de esta Ampliación de Suelo Urbano y por tanto no será preciso tramitar una modificación del mismo.

De modo general, las infraestructuras se diseñan de manera a partir de la conexión a las redes municipales existentes. La determinación final de secciones, materiales, enlaces a los sistemas generales, instalación de dotaciones, etc., corresponderá al Proyecto de Urbanización, que deberá justificar adecuadamente cada extremo. Al no establecerse definitivamente la parcelación por ser objeto del Proyecto de Normalización- no se han grafiado en los planos las acometidas a las parcelas, que se determinarán en el Proyecto de Urbanización, conforme a la parcelación definitiva.

El Proyecto de Urbanización podrá variar las soluciones propuestas para las conexiones a los servicios de electricidad, telefonía, etc., en función de los requerimientos de las compañías titulares del servicio u otras circunstancias sobrevenidas y justificadas.

### **1.2.1 Red de saneamiento**

#### **1.2.1.1 SUFICIENCIA DEL SISTEMA GENERAL**

Existen en la actualidad sistemas de saneamiento general suficientes en las inmediaciones del Suelo urbano propuesto. La dimensión del colector es de 200 mm. de diámetro.

Para realizar el cálculo de la capacidad de evacuación de la red se está a lo que determina la NTE-ISA, que para una superficie de viario de unos 6.100 m<sup>2</sup> -con su correspondiente coeficiente corrector derivado de su situación geográfica K de 1,5-, arroja para una pendiente media del 8% un colector de diámetro 30 cm. en el tramo final de evacuación. A estos efectos de cálculo se considera la superficie del viario incrementada en un 50% (coeficiente corrector 1,5), lo que permite incluir en el caudal a evacuar por Ha. con suficiente holgura las aguas residuales procedentes del uso de las instalaciones en las viviendas, de las cubiertas de éstas y de las partes de parcelas que estén urbanizadas (aceras, zonas pavimentadas, etc.).

Para la estimación del caudal necesario a evacuar partimos de la superficie total del sector y áreas inmediatas (para el cálculo de la evacuación de aguas pluviales) y de la dotación prevista de abastecimiento de agua (para el cálculo de la evacuación de aguas fecales).

Consideramos una superficie bruta de 0.8 Has., un coeficiente escorrentía superficial de 0,40 (zona de viviendas unifamiliares aisladas en parcelas) y un período de retorno de 10 años. Con estos datos y una velocidad de recorrido del agua superficial de 2 m./seg., obtenemos un caudal instantáneo de evacuación de aguas pluviales de 320 l/seg.

A este caudal debemos sumarle el caudal de evacuación producido por las aguas residuales que, como se ha calculado estimativamente en el apartado anterior, es de 1.15 lt./seg. La suma de ambos caudales arroja un total de 71 lt./seg. La pendiente media que tenemos en el ámbito objeto del sector es de 8 %, de modo que una tubería de PVC de 300 mm. de diámetro estamos muy por encima de la capacidad estricta de evacuación necesaria en la zona objeto del planeamiento.

#### **1.2.1.2 CONDICIONES DE LA RED DEL SUELO AMPLIADO**

La red se realizará en tubería de PVC o de hormigón de diámetro mínimo 20 cm., enterrada en zanja y trazada por los viales o Espacios Libres de Uso Público. Se colocarán pozos de registro o acometida en los cambios de dirección y de rasante y a no menos de 60 m. de separación entre ellos. Los diámetros definitivos de la red y la disposición concreta de pozos y arquetas quedarán debidamente justificados en el Proyecto de Urbanización.

La evacuación de aguas pluviales se hará mediante sumideros sifónicos situados en la calzada, que verterán al pozo de registro más próximo. Se plantea una red unitaria por ser de este tipo la existente en la localidad.

### 1.2.2 Abastecimiento de agua.

#### 1.2.2.1 SUFICIENCIA DEL SISTEMA GENERAL

La dotación de abastecimiento de agua se realizará, independientemente de la existente, desde el depósito propiedad del Exmo. Ayto. situado en el lindero noroeste de la parcela, con equipo de bombeo. Desde allí se conectará a la red interior de distribución hasta las diferentes parcelas con la presión adecuada.

Esta conducción, de 75 mm de diámetro con una velocidad mínima estimada de 1,5 m/s., nos arroja un caudal en punta de 7,75 l/seg., que comparamos con las necesidades de dotación del Suelo ampliado propuesto. Este presenta las siguientes características desde el punto de vista de la dotación de agua potable:

- |   |                |
|---|----------------|
| • Número de viviendas previstas:  | 36             |
| • Número de viviendas equivalentes (incluyendo equipamientos y usos asimilables): | 36             |
| • Usuarios previstos (4 por vivienda):  | 144 hab.       |
| • Dotación estimada:  | 250 l/hab./día |

Del número de usuarios previstos y la dotación estimada obtenemos un caudal medio Qm. como sigue:

- Caudal medio Qm. = 144 hab. x 250 = 36.000 lt. / día
- Coeficiente de simultaneidad = 2,4

De la aplicación de este coeficiente de simultaneidad obtenemos un caudal instantáneo de Qi. = 163.000 / 10 h. = 3.600 lt. / h. = 1.00 lt./seg.

Esta dotación queda suficientemente resuelta con una tubería de polietileno de 75 mm. de diámetro, que tiene una capacidad de caudal instantáneo de 7.75 lt./seg. y que se considera en principio suficiente para abastecer al Suelo propuesto.

La exigencia del caudal derivada del nuevo Suelo urbano ampliado representa aproximadamente el 3% respecto de la capacidad de suministro de la red de abastecimiento existente en la localidad, por lo que se puede afirmar que la incidencia en la red municipal de abastecimiento es despreciable.

#### 1.2.2.2 CONDICIONES DE LA RED DEL SUELO AMPLIADO

A partir del punto de conexión en el depósito de la localidad, se diseña una red mallada o ramificada trazada por los viales y Espacios Libres de Uso Público. Esta red abastecerá a las parcelas por gravedad. Si se precisa, se colocarán válvulas reductoras de presión en los puntos necesarios. La acometida a las parcelas se realizará con llaves colocadas en arquetas dobles. Se dispondrán llaves de desagüe en arqueta para vaciado de la red, si fuera necesario.

### 1.2.3 Red de riego e hidrantes

#### 1.2.3.1 SUFICIENCIA DEL SISTEMA GENERAL

El suministro de la red de riego e hidrantes procederá de la red de la urbanización a partir del depósito. Tratándose de una instalación de nueva implantación la red de riego e incendios será completamente independiente desde el depósito regulador de la red de abastecimiento de las viviendas. Las características y especificaciones técnicas quedarán debidamente justificadas en el Proyecto de Urbanización.

### 1.2.3.2 CONDICIONES DE LA RED DEL SUELO AMPLIADO

A partir de los puntos de derivación de la red de abastecimiento de agua, se diseña una red mallada o ramificada trazada por los viales y Espacios Libres de Uso Público. Esta red abastecerá a las parcelas por gravedad, según se determine en el Proyecto de Urbanización. Si se precisa, se colocarán válvulas reductoras de presión en los puntos necesarios. La acometida a los puntos de consumo se realizará con llaves colocadas en arquetas dobles. Se dispondrán llaves de desagüe en arqueta para vaciado de la red, si fuera necesario.

### 1.2.4 Red de distribución de energía eléctrica

#### 1.2.4.1 SUFICIENCIA DEL SISTEMA GENERAL

El suministro de energía eléctrica se realizará en baja tensión a partir del centro de transformación ubicado en una plaza de la urbanización ejecutada con anterioridad.

#### 1.2.4.2 CONDICIONES DE LA RED DEL SUELO AMPLIADO

A partir del punto de entrega de energía se canalizará en baja tensión a las parcelas y a la red de alumbrado público. El Agente Urbanizador obtendrá las autorizaciones necesarias para la realización de los tendidos que sean precisos. Se construirán arquetas de acometida a parcelas, con caja para colocar el contador en el frente de parcela. Los cálculos de secciones quedarán debidamente justificados en el Proyecto de Urbanización. Se admitirá, previa justificación, que el Proyecto de Urbanización opte por un tendido aéreo de la red de distribución de energía en Baja Tensión.

### 1.2.5 Red de alumbrado público

Dada la simplicidad de la red viaria, la red de alumbrado público se diseña para un único nivel de iluminación de 15 lux, a obtener mediante luminarias colocadas en un solo lateral del viario sobre columna de 3,50-4,00 m. con lámpara de vapor sodio de alta presión y globo difusor.

La canalización se realizará enterrada bajo acera o calzada a partir del punto de entrega de energía, con las debidas distancias de seguridad a otras canalizaciones. Se regulará el funcionamiento de esta red mediante un cuadro de mando dotado de célula fotoeléctrica o reloj temporizador para encendido automático. Los cálculos de secciones quedarán debidamente justificados en el Proyecto de Urbanización.

## 2.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Una vez aprobado la presente Ampliación de Suelo Urbano, se redactará el Proyecto de Urbanización y Normalización correspondiente, en el que se incluirán la totalidad de las obras precisas para su ejecución en una sola etapa.

Dicho Proyecto será aprobado por el Ayuntamiento de Villaviudas y contará con las autorizaciones necesarias, que serán objeto de trámite específico. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización y Normalización se procederá a la ejecución de las obras, a través de contrata con empresa constructora de acreditada solvencia.

Durante la ejecución de las obras, éstas podrán ser inspeccionadas por el Ayuntamiento, al objeto de comprobar que la realización de las mismas se ajusta al Proyecto aprobado. Una vez finalizadas las obras, se procederá a la recepción de las mismas, elaborándose un Acta de Recepción Provisional, que será suscrito por la Propiedad, la Empresa constructora y la Dirección Facultativa a cargo de las obras. Transcurrido el plazo de garantía, se suscribirá el Acta de Recepción Definitiva.

Los esquemas contenidos en los planos podrán modificarse en el Proyecto de Urbanización y Normalización, con el objeto de optimizar las infraestructuras y ajustarse a la

realidad física de las parcelas, sin que estas variaciones supongan modificación del planeamiento.

### **3.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

La conservación de la urbanización, una vez entregada al uso público, correrá a cargo del Ayuntamiento, que podrá establecer un canon a los titulares de las parcelas para la conservación de la urbanización.

### **4.- NORMAS DE URBANIZACION**

#### **4.1 OBJETO**

Estas Normas de Urbanización tienen por objeto la fijación de las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras a desarrollar en el Proyecto de Urbanización que desarrolle este planeamiento. En lo no previsto en este apartado, se estará a lo dispuesto en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Villaviudas.

En cumplimiento de lo establecido por la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los servicios mínimos exigibles serán: pavimentación de calzadas y encintado de aceras –en caso de requerirse-, abastecimiento de agua, energía eléctrica, red de telefonía, alumbrado público y arbolado.

#### **4.2 PROYECTO DE OBRAS**

Las obras previstas se llevarán a cabo mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización, que será objeto de trámite específico. Para todo lo no explicitado en esta Ampliación será exigible el cumplimiento de las disposiciones contenidas en los siguientes:

1. Instrucción 6.1 y 2 IC de la Dirección General de Carreteras del Estado, sobre secciones de firme.
2. Instrucción EHE.
3. Métodos de ensayo del Laboratorio Central de Ensayo de Materiales.
4. Normas U.N.E.
5. Pliego de Prescripciones Técnicas para Tuberías de Abastecimiento de Agua.
6. Reglamentos de Alta y Baja Tensión.
7. Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento y Saneamiento de Poblaciones.
8. Pliego General de Condiciones Técnicas de la Edificación, de la Dirección General de Arquitectura.

### **4.3 CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS**

#### **4.3.1 Red viaria**

##### **4.3.1.1 ESTRUCTURA**

Se establecen dos tipos de viario interior, de anchura variable entre alineaciones, según se acota en el plano de planta de red viaria. Este viario deberá soportar una muy baja carga de tráfico, al tratarse de una actuación de baja intensidad, por lo que el tipo proyectado de viario principal (calzada + aceras laterales) y viario secundario de tránsito compartido se considera ajustado a las necesidades de circulación,

##### **4.3.1.2 CONDICIONES DE TRAZADO**

El trazado de la red viaria se ajustará a lo establecido en los planos de ordenación y a la topografía del terreno en sus perfiles existentes. Los movimientos de tierras serán los imprescindibles para garantizar la conexión de los viales entre sí y con el exterior, y sólo

afectarán al interior de las parcelas edificables en lo necesario para permitir el acceso y el trazado de taludes y rasantes.

#### 4.3.1.3 PENDIENTES LONGITUDINALES

Las pendientes longitudinales no deberán superar el 10%, con un mínimo en todo caso del 1,00%. Se admitirán pendientes menores en el Proyecto de Urbanización siempre que se resuelva la evacuación del agua de pluviales de escorrentía superficial por medios adecuados.

#### 4.3.1.4 PENDIENTE TRANSVERSAL

La pendiente transversal estará entre el 1% y el 2%.

#### 4.3.1.5 PAVIMENTACIÓN Y ENCINTADO

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas, dependerá de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de la tipología y las propiedades del terreno. Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el paso de coches de inválidos o niños, mediante los oportunos rebajes en los bordillos de aceras o solución justificada.

Se admiten dos posibles soluciones de firmes:

Flexible: estará constituido por una sub-base de 15 cm. de zahorra compactada al 95% del Próctor Modificado, una base de 15 cm. de grava-cemento y un acabado de capa de rodadura de 6 cm. de aglomerado asfáltico, previo riego de adherencia.

Rígido: estará constituido por una sub-base de 20 cm. de zahorra compactada al 95% del Próctor Modificado, y una base de 20 cm. de hormigón hidráulico en masa HM-20/P/40. Se admitirá también un firme formado por solera de hormigón vertido directamente sobre el terreno rasanteado y compactado.

En caso de construirse, las aceras tendrán un espesor mínimo de 10 cm. de hormigón en masa HM-20/P/40 y se rematarán con bordillos de hormigón o granito. La superficie de éstas podrá ser embaldosada con baldosa de cemento, adoquín o acabado lavado o ruleteado.

### 4.3.2 Redes de abastecimiento de agua, riego e incendios

#### 4.3.2.1 TRAZADO

La red de distribución será mallada o ramificada y se trazará por los viarios o por zonas de dominio público, y siempre por encima de la red de saneamiento. Si fuera imprescindible el trazado por zonas de dominio privado se formalizarán las correspondientes servidumbres para garantizar el correcto funcionamiento de la red.

#### 4.3.2.2. DOTACIÓN EXIGIBLE

Las previsiones del consumo medio a considerar en los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias se obtendrán de las condiciones de suministro siguientes:

1. agua potable para usos domésticos y asimilables, con una dotación mínima de 150 litros/habitante/día.
2. agua para riegos y otros usos, según evaluación específica.

En todo caso, se admitirá la utilización de coeficientes de simultaneidad, que deberán quedar convenientemente justificados en el Proyecto de Urbanización. La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1 atm.

*Considerando el compromiso municipal de abastecimiento de agua será preciso que, en el caso que desde el Ayuntamiento no se pudiera atender el suministro de la nueva zona urbana, el propio Ayuntamiento solicite una ampliación en la concesión de derechos de agua.*

#### 4.3.2.3 CONDICIONES DE SUMINISTRO

La dotación de abastecimiento de agua procederá de la red municipal, conectando desde el depósito municipal a través de vías públicas que no requieran la imposición de servidumbres

En todo caso, deberán cumplirse los requisitos de calidad recogidos en el R.D. 1423/82, de 18 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento Técnico-Sanitario para el Abastecimiento y Control de Calidad de las Aguas Potables de consumo público, habilitándose a este fin los procedimientos de tratamiento necesarios. Deberá justificarse en dicho Proyecto la disponibilidad de la dotación necesaria, en litros/habitante/día, para la dotación residencial prevista.

#### 4.3.2.4 CONDUCCIONES

Las conducciones se podrán realizar en tubería de PVC, polietileno u otro material con el timbraje adecuado. Los materiales que se utilicen en las canalizaciones de red de agua deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, en particular el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (M.O.P.U., 1974).

#### 4.3.2.5 CANALIZACIÓN

La disposición y trazado de la red será mallada o ramificada, debiendo realizarse en zanja de profundidad mínima 50 cm. y máxima de 2,00 m., con las debidas separaciones a las demás redes.

La tubería irá sentada en el lecho de la zanja, sobre una cama de arena de espesor mínimo 10 cm. Se rellenará la zanja con material de diámetro no superior a 2 cm., relleno por tongadas de espesor máximo 30 cm., compactadas hasta un grado como mínimo del 95% del Próctor Normal. Los cruces de calzada deberán ser protegidos alojando las conducciones en tubos de hormigón de diámetro superior.

#### 4.3.2.6 ELEMENTOS DE LA RED

Los demás elementos de la red, como llaves de corte, de cruce, etc., deberán ser de materiales homologados y de acreditada calidad, debiendo instalarse en arquetas de ladrillo macizo de 1 pie de espesor y de luz suficiente para permitir la fácil maniobra de dichos elementos.

Las instalaciones de contadores y acometidas a parcelas se dispondrán siempre fuera de las parcelas para facilitar las lecturas, siendo obligatoria la colocación de tapas de contadores en armonía con las condiciones estéticas y ambientales de cada zona.

#### 4.3.2.7 RED DE RIEGO

Se instalarán bocas de riego en aceras, de modo que la distancia máxima entre dos consecutivas no supere los 80 m., conectadas mediante derivaciones a la red general de abastecimiento de agua o a su propia red.

#### 4.3.2.8 HIDRANTES DE INCENDIOS

Se dispondrá al menos, y convenientemente señalizado, un hidrante contra incendios en cada vial. Se admite la conexión de los hidrantes a la red general de abastecimiento de agua o de riego, sin necesidad de red específica, siempre que se pueda mantener en la boca de suministro al menos una presión de 6 m.c.d.a. con un diámetro de salida no menor de 45 mm.

#### 4.3.2.9 PRUEBAS

Previamente a la puesta en servicio de las instalaciones proyectadas, se realizarán las necesarias pruebas de estanqueidad y presión, para comprobar el correcto funcionamiento de la red de acuerdo a los requisitos establecidos.

### **3.3.3 Red de evacuación de aguas residuales y pluviales**

#### 3.3.3.1 TRAZADO

La red será unitaria. El trazado de la red discurrirá por los viales y espacios públicos o zonas ajardinadas. Si fuera imprescindible el trazado por zonas de dominio privado se

formalizarán las correspondientes servidumbres para garantizar el correcto funcionamiento de la red.

Las aguas pluviales se evacuarán hacia la red mediante sumideros sifónicos de calzada acometiendo a pozos de registro. Las aguas residuales verterán a la red municipal en el punto señalado en los planos, con las especificaciones detalladas más adelante.

#### 4.3.3.2 ELEMENTOS DE LA RED

Se dispondrán cámaras de descarga en las cabeceras de la red, para limpieza de ésta. Su capacidad será de 0,5 m<sup>3</sup> para las conducciones de diámetro 0,30 m., y de 1 m<sup>3</sup> para las conducciones de diámetros superiores.

Se colocarán pozos de registro visitables, realizados con ladrillo macizo u hormigón y con tapa de hierro fundido, en los cambios de dirección y de rasantes en alineaciones rectas no superiores a 100 m., así como los necesarios para permitir la conexión de las acometidas domiciliarias.

Las acometidas domiciliarias se realizarán mediante arquetas en parcelas, de las cuales partirá una conducción enterrada de diámetro mínimo 20 cm., que deberá acometer al pozo de registro más próximo.

#### 4.3.3.3 CONDUCCIONES

Las conducciones serán de hormigón en masa vibropresado o PVC. Deberá acreditarse la calidad de los materiales a utilizar, de modo que se asegure la resistencia a las cargas interiores y exteriores sin deformaciones y manteniendo las condiciones de impermeabilidad.

Las uniones entre las piezas podrán ser flexibles, mediante sistemas de enchufe-campana, o rígidas mediante corchetes de ladrillo u hormigón.

#### 4.3.3.4 CANALIZACIONES

La canalización se realizará enterrada en zanjas trazadas por viales o espacios libres de uso público, con una profundidad mínima de 0,80 m. y una anchura como mínimo 20 cm. superior al diámetro de la conducción.

Las tuberías se sentarán sobre lecho de hormigón, de espesor mínimo 10 cm., en el fondo de la zanja. El relleno de ésta se efectuará con material adecuado, sin elementos mayores de 2 cm. de diámetro, rellenando por tongadas de espesor máximo 30 cm., compactadas hasta un grado como mínimo del 95% del Próctor Normal.

#### 4.3.3.5 PRUEBAS

Una vez instaladas las conducciones y otros elementos de la red, y antes de la entrega de las obras, se realizarán las pruebas que se fijan en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones (M.O.P.U., 1986).

#### 4.3.3.6 MANTENIMIENTO

El Proyecto de Urbanización determinará las condiciones de mantenimiento que precise la red, indicando las tareas de limpieza y conservación a realizar y la periodicidad de las mismas.

### **4.3.4 Red de suministro de energía eléctrica**

#### 4.3.1 DOTACIÓN EXIGIBLE

Las previsiones del consumo medio a considerar en los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias se obtendrán de las previsiones de cargas fijadas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, considerando en los edificios en todo caso las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MIBT 010 y según el grado de electrificación de las viviendas.

#### 4.3.4.2 TRAZADO

La red de suministro de energía eléctrica, tanto en Baja como en Media Tensión, se trazará por las aceras o por zonas de dominio público, con las protecciones y distancias de seguridad pertinentes.

#### 4.3.4.3 CONEXIÓN

Para la conexión a la red general se estará a las determinaciones y especificaciones de la Compañía suministradora del servicio.

#### 4.3.4.4. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

El centro de Transformación al que se conecta es propiedad de la compañía distribuidora.

#### 3.3.4.5 CANALIZACIÓN

La canalización se realizará bajo aceras a una profundidad mínima de 0,60 m., con las debidas distancias de seguridad a las demás redes. Los cruces de calzada deberán ser protegidos alojando las conducciones en tubos de hormigón de diámetro superior. Se admitirá, previa justificación en el Proyecto de Urbanización, que el tendido sea aéreo sobre postes, cumpliendo en todo caso las determinaciones de la Compañía suministradora.

#### 4.3.4.6 ELEMENTOS DE LA RED

Los demás elementos de la red, arquetas, acometidas, contadores, etc., deberán ser de materiales homologados y de acreditada calidad, debiendo instalarse según las especificaciones de la Compañía suministradora.

### **4.3.5 Red de alumbrado público**

#### 4.3.5.1 CONDICIONES DE DISEÑO

En calles donde el tráfico sea importante se utilizará como parámetro para el dimensionado de la instalación la luminancia media en la calzada, expresada en candelas/m<sup>2</sup>. En el resto de espacios o calles se utilizará como parámetro para el dimensionamiento la luminancia media, bien de calzada o del conjunto de la calle.

#### 4.3.5.2 TRAZADO

La red de alumbrado público se trazará por las aceras o por zonas de dominio público, con las protecciones y distancias de seguridad pertinentes.

#### 4.3.5.3 CONEXIÓN

Para la conexión a la red general se estará a las determinaciones y especificaciones de la Compañía suministradora del servicio.

#### 4.3.5.4 CANALIZACIÓN

La canalización se realizará con conductores alojados en tuberías de PVC bajo aceras a una profundidad mínima de 0,60 m., con las debidas distancias de seguridad a las demás redes. Los cruces de calzada deberán ser protegidos alojando las conducciones en tubos de hormigón de diámetro superior. No se realizarán conexiones o empalmes fuera de las cajas de conexión o arquetas o bases de columnas o báculos de iluminación.

#### 4.3.5.5 CONDUCTORES

Los conductores serán de tensión de prueba 1.000 V y aislamiento de PVC.

#### 4.3.5.6 ELEMENTOS DE LA RED. LUMINARIAS

Los demás elementos de la red, arquetas, acometidas, contadores, etc., deberán ser de materiales homologados y de acreditada calidad, debiendo instalarse según las especificaciones de la Compañía suministradora. Se utilizarán luminarias de doble flujo o modelo similar aprobado, según se determine en el Proyecto de Urbanización. Irán

montadas sobre columnas o báculos de hierro fundido o aluminio y dotadas de cimentación pica de puesta a tierra.

#### 4.3.5.7 CENTRO DE MANDO

El centro de mando deberá estar dotado de mecanismos de accionamiento automático o programador, debiendo integrarse en el entorno.

### 4.3.6 Red de telefonía

#### 4.3.6.1 TRAZADO

El trazado de la red se ajustará al esquema de este Planeamiento y a las determinaciones de la compañía titular del servicio. La red se trazará por las aceras o por zonas de dominio público, con las protecciones y distancias de seguridad pertinentes.

#### 4.3.6.2 CONEXIÓN

Para la conexión a la red general se estará a las determinaciones y especificaciones de la Compañía suministradora del servicio.

#### 4.3.6.3 CANALIZACIÓN

La canalización se realizará bajo aceras a una profundidad mínima de 0,60 m., con las debidas distancias de seguridad a las demás redes. Los cruces de calzada deberán ser protegidos alojando las conducciones en tubos de hormigón de diámetro superior. Se admitirá, previa justificación en el Proyecto de Urbanización, que el tendido sea aéreo sobre postes, cumpliendo en todo caso las determinaciones de la Compañía titular del servicio.

#### 4.3.6.4 ELEMENTOS DE LA RED

Los demás elementos de la red, arquetas, acometidas, etc., deberán ser de materiales homologados y de acreditada calidad, debiendo instalarse según las especificaciones de la Compañía titular del servicio.

### 4.3.7 Red de espacios libres y zonas verdes

#### 4.3.7.1 TOPOGRAFÍA

En la medida de lo posible, se mantendrá sin alteraciones la topografía soporte, tendiendo las actuaciones previstas a evitar su degradación, salvo causa justificada.

#### 4.3.7.2 MATERIALES Y TEXTURAS

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con uso de piedras naturales o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones existentes que se deberán preservar en la medida de lo posible o previstas. En todo caso, las soluciones de diseño a incorporar tendrán en cuenta la escala y tamaño de las implantaciones.

#### 4.3.7.3 ARBOLADO

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, zonas de ordenación natural o ajardinamientos. En caso de disponerse en alcorques el volumen de excavación mínimo será 1 m<sup>3</sup>.

#### 4.3.7.4 DOTACIONES Y SERVICIOS

Los espacios de estancia, circulación y servicios de todo tipo que se incorporen a la red de espacios libres deberán adecuarse a las necesidades de todos los usuarios, incluso los que presenten deficiencias sensoriales o de movilidad.

#### 4.3.7.5 INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras previstas se ajustarán a lo señalado más arriba, debiendo ponerse especial hincapié en el uso racional de los recursos, como la red de riego, etc.

## **4.4. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS**

### **4.4.1 Ámbito de aplicación**

Es de aplicación en el ámbito de esta Ampliación de Suelo Urbano a que se refiere esta modificación de Planeamiento la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas de Castilla y León y el Decreto 217/2001, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

En el desarrollo de las obras de urbanización que se realicen se incluirán los elementos mínimos para garantizar la accesibilidad a todas las personas a las vías y espacios públicos y privados de uso comunitario.

### **4.4.2 Itinerarios peatonales**

Se definen los itinerarios peatonales como los espacios públicos destinados al tránsito de peatones o mixto de peatones y vehículos. Los itinerarios peatonales serán accesibles a cualquier persona, para lo cual se tendrá en cuenta la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo.

A los efectos de la red viaria incluida en esta ampliación, se considera toda la calzada como itinerario peatonal mixto, dada la escasa densidad de tráfico previsto, por lo que es compatible la utilización sin conflictos de dicho itinerario por vehículos y peatones de forma simultánea (artículo 18.3 del Reglamento). Las medidas de los itinerarios y calzadas previsto cumplen las determinaciones de anchura y altura necesarias (en todos los casos la anchura mínima será superior a 1,20 m. y la altura superior a 2,20 m.).

En las zonas de itinerario peatonal mixto dotadas de acera en las que la anchura de ésta sea menor del ancho de paso libre mínimo, se realizarán zonas de vado en los accesos a todos los edificios y espacios de uso público así como a las instalaciones comunitarias de las viviendas. Estos vados se realizarán de conformidad con las soluciones técnicas admitidas por el Reglamento de Accesibilidad o solución similar justificada técnicamente

La pendiente transversal máxima será del 2% y la pendiente longitudinal será igual o menor en todo caso al 6%, quedando prohibido en las obras de urbanización las rupturas o cambios de nivel. Las zonas de separación entre tránsito peatonal y rodado en su caso se delimitarán con bordillos, con un desnivel respecto de la calzada de entre 0,10 y 0,15 m., salvo en las zonas señaladas como de vado.

Los pavimentos que se realicen en las zonas de itinerario peatonal serán no deslizantes, tanto en seco como en mojado, continuos y duros. Las rejillas, tapas de arquetas y similares de las instalaciones previstas se enrasarán con el pavimento que las circunde, sin que queden partes sobresalientes. La abertura máxima de las rejillas en el sentido de la marcha será en todo caso inferior a 0,20 m.

Los árboles se dispondrán de modo que no invadan los itinerarios peatonales. Los alcorques estarán cubiertos con rejillas no deformables y cuya abertura en el sentido de la marcha será no mayor de 0,02 m., enrasadas con el pavimento circundante.

### **4.4.3 Aparcamientos reservados**

En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías, espacios públicos o centros de titularidad pública o privada de uso público masivo, ya sean subterráneos o de superficie, se reservará una plaza para personas de movilidad reducida por cada cuarenta plazas previstas o fracción adicional.

### **4.4.4 Elementos verticales y mobiliario urbano**

Las señales de tráfico, postes de iluminación, anuncios u otros elementos verticales tanto de señalización como de otras finalidades que deban colocarse en un itinerario o

espacio de acceso peatonal, se dispondrán u diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con la máxima seguridad y comodidad.

En el ámbito afectado por este documento no se instalarán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a pasos de peatones, con excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos. Dichos elementos deberán ubicarse y señalizarse de forma que no constituyan un obstáculo para los usuarios de sillas de ruedas.

En todo caso, y de modo general, los elementos de mobiliario urbano se instalarán de modo que no entorpezcan el tránsito peatonal.

#### **4.4.5 Ejecución de las obras de urbanización**

Durante la ejecución de las obras de urbanización necesarias para la dotación de servicios en el ámbito afectado por el planeamiento, quedarán señalizadas y protegidas mediante vallas estables y continuas toda obra o elemento provisional que implique o pueda implicar peligro, obstáculo o limitación de recorrido, acceso o estancia peatonal, tales como zanjas, andamios u otros análogos. Esta señalización estará dotada de iluminación suficiente y de señales acústicas intermitentes con umbrales adecuados, de modo que pueda ser advertida por personas con movilidad reducida o discapacidad visual con la suficiente antelación.

Los itinerarios peatonales que resulten interrumpidos por las obras serán sustituidos por otros que permitan el paso a personas con discapacidades de movimiento.

#### **4.4.6 Supresión de barreras en viario**

En el plano correspondiente (Secciones Tipo de la Red Viaria) se establece el modo de suprimir las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la normativa vigente. A estos efectos, y en aplicación de lo establecido en el Capítulo II del Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León, se podrá entender toda la calle como red de tránsito peatonal, fijando vados en las zonas de acceso a las viviendas y a los espacios y equipamientos públicos.

## ANEXO 2. AVANCE DE PROYECTO DE NORMALIZACION. PARCELACION

### 1.-MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Se redactará el correspondiente Proyecto de Normalización como instrumento de gestión urbanística de la actuación aislada que plantea esta ampliación de suelo urbano.

Tiene por objeto adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento.

### 2.- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN

El ámbito de este Proyecto de Normalización se extiende exclusivamente al terreno objeto de esta modificación de planeamiento (suelo urbano ampliado).

### 3.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD DE NORMALIZACION.

#### Datos catastrales

El terreno objeto de esta Ampliación de Suelo Urbano está incluido en la actualidad en una finca del polígono 20 del Catastro de Rústica de Villaviudas, y corresponde principalmente al pago denominado "Trascasa". La parcela catastral es:

Polígono	Nº de Parcela	Superficie Catastral	Superficie Comprobada	Superficie Incluida
20	3	31.675 m2	30.807,55 m2	11.050,76 m2

#### Propiedad del terreno

La propiedad del terreno en el momento de redactarse esta modificación, corresponde al titular catastral de rústica de Villaviudas a:

Polígono	Nº de Parcela	Referencia Catastral	Titular Catastral
Polígono 20	3	34239A020000030000UU	Miguel Carlos Alario Nuñez

El propietario del suelo es socio de Promociones Vistanueva Mordana S.L., promotora de esta Ampliación del Suelo Urbano de Villaviudas, y que aporta dicha finca al capital social de la empresa.

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO
1	700.00 m2	315.00 m2
2	700.00 m2	315.00 m2
3	700.00 m2	315.00 m2
4	490,65 m2	220,79 m2
5	490,65 m2	220,79 m2
6	490,65 m2	220,79 m2
7	490,65 m2	220,79 m2
<b>8 (CESION AYTO.)</b>	<b>846,38 m2</b>	<b>380,87 m2</b>
9	585,00 m2	263,25 m2
10	709,66 m2	319,35 m2
11	709,66 m2	319,35 m2
12	709,66 m2	319,35 m2
13	709,66 m2	319,35 m2
E.L.U.P.	765,74 m2	0
VIALES	1.827,74 m2	0
<b>TOTAL</b>	<b>11.050,76m2</b>	<b>3.805,77 m2</b>

En la parcela nº 8 se materializa la cesión del 10% del aprovechamiento para el Ayuntamiento, que conjuntamente con los espacios libres de uso público y viales se cederán al Ayuntamiento.