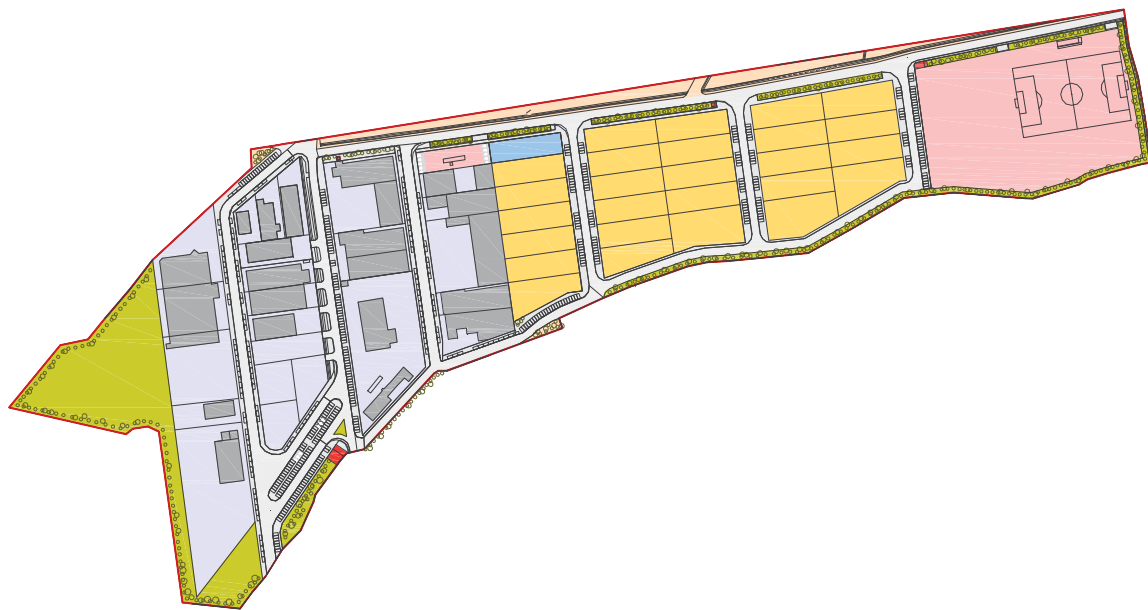


PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES” EN VALLELADO. SEGOVIA.



PROMOTOR.- AYUNTAMIENTO DE VALLELADO. SEGOVIA.

SITUACION .- POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”
VALLELADO. SEGOVIA

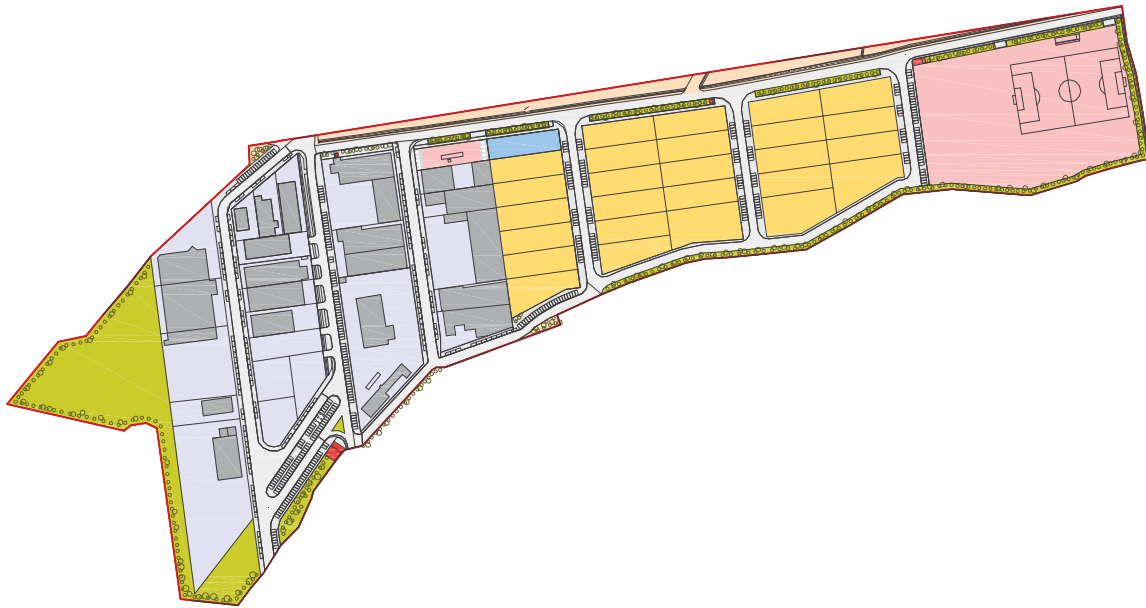
ARQUITECTO.- Roberto Rueda de la Cruz

Noviembre de 2014

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES” EN VALLELADO. SEGOVIA.



PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL “POLIGONO IDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA.

INDICE GENERAL

0- INTRODUCCIÓN

Página.....5

1- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES

Página.....8

2- MEMORIA VINCULANTE

Página.....58

3- CUADROS RESUMEN

Página.....61

4- ORDENANZAS REGULADORAS

Página.....66

5- PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

Pagina.....101

6- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Pagina.....115

7- LISTA DE PLANOS

Pagina.....123

8- ANEXOS

Pagina.....124

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

INTRODUCION

0.1. ENCARGO

0.2. PROMOTOR

0.3. ANTECEDENTES

0.4. DOCUMENTACIÓN

0. INTRODUCCIÓN

El presente documento de Plan Parcial con fecha noviembre de 2014, modifica el Plan Parcial del Polígono Industrial “Los Arenales” en Valledado, aprobado definitivamente con fecha 24 de febrero de 1994 y publicado en el BOCyL con fecha 4 de abril de 1994. Con la aprobación definitiva del Plan Parcial, se estableció la ordenación detallada del sector, pero nunca se continuó con el proceso de desarrollo urbanístico del polígono. No existe Proyecto de Actuación ni proyectos de urbanización del polígono, por lo que a efectos urbanísticos, el sector industrial “Los Arenales”, sigue siendo un ámbito de suelo urbanizable.

En la actualidad, el sector posee varias edificaciones y varias empresas funcionando y a pleno rendimiento. Con este documento modificado se pretende resolver la situación irregular del polígono industrial y completar el desarrollo urbanístico de este sector, para convertirlo en un polígono industrial de suelo urbano consolidado.

En el documento modificado desarrolla dos aspectos urbanísticos, por una parte recoge la realidad física de las parcelas y viales existentes en el polígono y por otra parte, se reorganizan los espacios de cesión obligatoria de Sistemas Locales consiguiendo la ampliación de la superficie con uso industrial.

El nuevo documento de plan parcial se atiene a las normativas vigentes. Por otro lado, se observan los criterios y objetivos necesarios, así como una clara intención de llevar a cabo un proyecto que conjugue la calidad de la intervención con la rentabilidad y viabilidad del mismo, razón por la cual se genera nuevo suelo con uso industrial, reduciendo las dotaciones reservadas para sistemas locales, como instrumento para el éxito económico y productivo del área.

Por todo lo expuesto anteriormente, y dada la inclusión de la documentación técnica y gráfica, así como el estudio económico, la propiedad y el arquitecto firmante, esperan que el modificado de plan parcial descrito reúna las condiciones exigidas por los correspondientes organismos oficiales, y que tras las comprobaciones oportunas, puedan ser concedidos los permisos solicitados.

0.1. ENCARGO

El Ayuntamiento de Valledado, con CIF P4025600J y domicilio a efectos de notificación en Plaza España 1, 40213, VALLELADO, realiza el encargo del presente **Plan Parcial Modificado “Polígono Industrial Los Arenales”**, que modifica al documento de Plan Parcial aprobado definitivamente el 24 de febrero de 1994.

0.2. PROMOTOR

Como se ha indicado, la redacción del presente documento de Plan Parcial Modificado, está promovida el Ayuntamiento de Valledado, con CIF P4025600J y domicilio a efectos de notificación en Plaza España 1, 40213, VALLELADO. En este caso el Ayuntamiento es el propietario mayoritario del sector, como más adelante explicaremos.

0.3. ANTECEDENTES

Como ya hemos mencionado, existe un documento de Plan Parcial del Polígono Industrial “Los Arenales” en Valledado, aprobado definitivamente con fecha 24 de febrero de 1994 y publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León con fecha 4 de abril de 1994.

Por otra parte, nos encontramos con un polígono industrial en funcionamiento, en el que existen varias edificaciones construidas en las que se viene desarrollando una actividad industrial desde hace al menos 18 años. Podría decirse que el polígono está ejecutado en un 70 % de su capacidad. Los viales están delimitados y se encuentran parcialmente ejecutados, cuentan con todos los servicios urbanos.

Lo paradójico de esta situación, es que tenemos un polígono con edificaciones y empresas funcionando, ejecutado en un 70 % de su capacidad pero sobre el que urbanísticamente, tan solo se estableció la ordenación detallada, no se aprobaron los instrumentos urbanísticos de gestión del suelo, (Proyecto de

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

Actuación, urbanización, etc....), para que el sector llegara a ser un polígono de suelo urbano consolidado y las parcelas pudieran ser consideradas como solares.

Con estos antecedentes, se redacta el presente documento de Plan Parcial Modificado del Polígono Industrial “Los Arenales” con el fin de resolver una situación irregular. Del mismo modo se ha aprovechado esta situación para contemplar el estado actual de las parcelas y los viales del sector. También se han reorganizado los espacios de cesión de Sistemas Locales, con el fin de generar más superficie de suelo con uso industrial. El aumento de superficie industrial, hará más viable el desarrollo urbanístico del polígono industrial.

0.4. DOCUMENTACIÓN

Este proyecto de Urbanización está integrado por los siguientes Documentos:

- Memoria justificativa de la Ordenación y de sus determinaciones
- Presupuesto
- Planos de Información
- Planos de Proyecto de Urbanización

1 MEMORIA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES (Condiciones del Sector)

1.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DE LOS TERRENOS

- Situación, extensión y forma
- Entorno inmediato
- Topografía
- Geología
- Vegetación y usos
- Consolidación del Sector y su entorno
- Infraestructuras existentes
- Accesos

1.2. PROPIEDAD

- Propiedad
- Direcciones

1.3. INFORMACIÓN URBANISTICA

- Antecedentes
- Normativa bajo cuyas determinaciones se redacta el Plan Parcial

1.4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- Justificación de la necesidad y conveniencia de la urbanización de los terrenos
- Justificación de la procedencia de la formulación del Plan Parcial en relación con el Programa establecido por las Normas Subsidiarias de Valledado.
- Calculo de Densidad de Población y Aprovechamiento Medio

1.5. MEMORIA DESCRIPTIVA

- Objetivos y criterios fundamentales de la ordenación del territorio en función de las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales de Valledado y de la información Urbanística.
- Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse. Justificación de la elegida.
- Zonificación

Zona con aprovechamiento primario

Viales

Sistema local de espacios libres de dominio y uso Público

Sistema local de Equipamientos Públicos

Plazas de aparcamiento de uso Público

Aprovechamiento municipal

- Urbanización, infraestructuras, vialidad.

Sistema viario, alineaciones y rasantes

Red de Abastecimiento de agua

Red de Saneamiento

Red de Alta Tensión

Red de Baja Tensión

Red de Alumbrado Público

Otros Servicios Públicos

1 MEMORIA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES (Condiciones del Sector)

1.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

Situación, extensión y forma

Los terrenos que comprende el Polígono Industrial "Los Arenales" de Valledado, se sitúan al Oeste del Término Municipal de Valledado y lindan:

Al **Norte** con el camino de concentración "Camino de los Arenales"

Al **Sur** con parcelas suelo rural. Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 5367, 142 y 143 del polígono 10.

Al **Este** con parcelas suelo rural. Parcelas 56 y 57 del polígono 10.

Al **Oeste** con parcelas suelo rural. Parcela 108, 114, 115, 116, 117 y 118 del polígono 10.

Su extensión total es de 168.000 m², quedando su forma y situación claramente reflejadas en la documentación gráfica adjunta.

Entorno Inmediato

El Sector se sitúa, como ya hemos mencionado, en la parte Oeste del casco urbano de Valledado, en el cruce que se forma entre el Camino de los Arenales y el Camino Real. La parte Este se encuentra en proceso de desarrollo, sin haber comenzado aún las obras de urbanización, mientras que la zona Oeste, ya posee edificaciones terminadas y los viales parcialmente ejecutados.

Topografía

La totalidad del Sector presenta una superficie con una ligera pendiente que va descendiendo desde la parte este hacia la parte oeste, de aproximadamente el 0,38 %, existe también una pendiente desde la parte norte descendiendo hacia la parte sur de 0,39 %. Las variaciones de cota se recogen en el plano topográfico, siendo la mayor de 770 m. Y la menor de 764 m.

Geología

No se ha realizado estudio geotécnico alguno sobre la zona, sin embargo, observando el terreno en el que se han construido edificaciones próximas, estimamos que presenta en sus capas superficiales una capa de arenas (y limos inotrópicos) que oscila entre los 80 cm. y los 160 cm., debajo de las cuales hay un aglomerado de arcillas y arenas muy compacto.

Vegetación, usos y edificaciones

Los terrenos que componen el Polígono Industrial "Los Arenales", fueron terrenos de cultivo hasta hace unos años. Eran parcelas en las que se practicaban cultivos de secano. Actualmente, la parte no construida del sector, está en desuso por lo que la vegetación que ahora puebla este lugar es de escasa entidad. Existe una mitad del sector con un grado de desarrollo muy avanzado,

PLAN PARCIAL MODIFICADO "POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES". VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL "LOS ARENALES". VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

como ya se ha mencionado en este documento en torno al 70 % de las parcelas con uso industrial cuentan con alguna edificación industrial. Los viales planteados poseen prácticamente todos los servicios urbanos pero no se han pavimentado. El grado de urbanización de estos viales depende de la concentración de naves industriales funcionando que se sirven del vial. De forma general el grado de urbanización de los viales es bastante avanzado.

En la parte del sector en la que no existen edificaciones ejecutó un campo de fútbol con unos pequeños vestuarios. En esta parte se planteó la ejecución de un complejo deportivo.

Edificaciones existentes

Como hemos mencionado en el punto anterior, la mitad del sector posee varias edificaciones construidas y en funcionamiento. Se plantea, a continuación, la relación de parcelas que cuentan con alguna edificación en su interior.

PROPIETARIO CATASTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	Sup. Real	Sup. Construida
POLÍGONO			
LA ABUELA NIEVES S.L	9249801UL7894N0001YH	2.706,00	1.038,90
LA ABUELA NIEVES S.L	9249804UL7894N0001PH	2.241,00	1.666,36
LA ABUELA NIEVES S.L	9249805UL7894N0001LH	3.364,00	409,29
ANTONIO GUTIÉRREZ SÁNCHEZ	9249802UL7894N0001GH	1.124,00	311,87
MARIA LUISA SASTRE VELA	9249803UL7894N0001QH	6.271,00	798,70
HORNOVAL S.L	002502500UL78F0001FF	666,00	178,82
FRANCISCO FERNÁNDEZ FERRERAS	002502600UL78F0001MF	928,00	449,83
FRANCISCO FERNÁNDEZ FERRERAS	002502700UL78F0001OF	1.188,00	603,01
ÁNGEL CUÉLLAR GONZÁLEZ	9349101UL7894N0001HH	1.200,00	606,16
TALLERES GOVI S.L	9349102UL7894N0001WH	1.200,00	851,88
TALLERES GOVI S.L	9349103UL7894N0001AH	1.200,00	908,28
HNOS GENTO MERINO	9349104UL7894N0001BH	1.200,00	618,52
HNOS GENTO MERINO	9349105UL7894N0001YH	1.200,00	0,00
MARÍA TERESA BAEZA ARRANZ	9349106UL7894N0001GH	1.054,00	0,00

PLAN PARCIAL MODIFICADO "POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES". VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL "LOS ARENALES". VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

MARÍA TERESA BAEZA ARRANZ	9349107UL7894N0001QH	1.017,00	0,00
MARÍA TERESA BAEZA ARRANZ	9349108UL7894N0001PH	1.076,00	0,00
METÁLICAS ORTEGA	002500100UL78F0001DF	3.943,00	1.654,72
TALLERES GOVI S.L	002500600UL78F0001SF	2.679,00	1.926,68
ACOMPOR	000500900UL78D0001GL	6.875,00	1.400,67
AYTO. VALLELADO	002501500UL78F0001BF	1.335,00	0,00
AJOS LUISES S.L	002501600UL78F0001YF	1.200,00	807,47
ÓSCAR CUÉLLAR CUÉLLAR	002501700UL78F0001GF	1.199,00	973,24
AUCASA OBRAS Y TRANSPORTES S.A	002501800UL78F0001QF	3.644,00	1.635,86
CARNIPOR S.L	000502200UL78D0001OL	1.199,00	894,99
CARNIPOR S.L	000502100UL78D0001ML	1.758,00	1.293,33
AYTO VALLELADO	9750901UL7895S0001YK	69.509,00	71,32

Consolidación del Sector y su entorno

Como ya hemos mencionado el polígono industrial "Los Arenales" es un sector de Suelo Urbanizable que cuenta con un Plan Parcial aprobado definitivamente el 24 de febrero de 1994. Posee varias edificaciones construidas en las parcelas y unos viales parcialmente urbanizados. Actualmente se está regularizando una situación un tanto atípica. Con el presente documento se contemplará la realidad física de las parcelas y las edificaciones existentes y se generará nuevo suelo destinado a uso industrial. El entorno inmediato del sector consiste en parcelas de labranza calificadas como suelo rústico común.

Infraestructuras existentes

El sector de suelo industrial "Los Arenales" se encuentra perfectamente delimitado en todo su perímetro, en su borde norte por el Camino de los Arenales en los límites este y sur por caminos agrícolas que delimitan el sector separándolo de las tierras agrícolas que lo rodean y finalmente en su límite oeste son los límites de las parcelas del polígono los que delimitan el límite del propio polígono con el resto de parcelas agrícolas.

En la actualidad, la parte oeste del sector se encuentra parcialmente ejecutada y urbanizada, por lo tanto, esta parte posee viales urbanos perfectamente delimitados que cuentan con todos los servicios urbanos. Existen en estos viales red de abastecimiento, red de saneamiento, red de instalación eléctrica, red de instalación de telefonía y red de instalación de gas.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

En cuanto a la red de instalación eléctrica, esta se distribuye desde un centro de transformación ubicado en la parte norte del sector, en la confluencia del camino de los Arenales con el Camino Real.

La red de distribución de gas se conecta en el Camino Real y desde aquí se distribuye por el resto del polígono.

La instalación de saneamiento recoge todos los vertidos del polígono para, una vez agrupados, conducirlos hasta la depuradora del municipio.

En cuanto a la red de abastecimiento, ésta está conectada a la red municipal. Existe en el polígono una instalación de abastecimiento de agua potable conectada con la red de abastecimiento municipal. La conexión con el casco urbano se realiza a través del Camino de los Arenales.

Presentamos a continuación documentación fotográfica con puntos de toma de las infraestructuras existentes.

IMAGEN 1



IMAGEN 2



PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

IMAGEN 3



IMAGEN 4



IMAGEN 5



PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

IMAGEN 6



IMAGEN 7



IMAGEN 8



PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

IMAGEN 9



IMAGEN 10



IMAGEN 11



PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

IMAGEN 12



IMAGEN 13



IMAGEN 14



PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

IMAGEN 15



IMAGEN 16



IMAGEN 17



PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

IMAGEN 18



IMAGEN 19



IMAGEN 20



PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

IMAGEN 21



IMAGEN 22



IMAGEN 23



PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

IMAGEN24



IMAGEN 25



IMAGEN 26



PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

IMAGEN 27



IMAGEN 28



IMAGEN 29



PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

IMAGEN 30



IMAGEN 31



IMAGEN 32



PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

IMAGEN 33



IMAGEN 34



PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

PLANO DE PUNTOS DE TOMA DE IMÁGENES



PLAN PARCIAL MODIFICADO "POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES". VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL "LOS ARENALES". VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

Accesos

Los terrenos que comprende el sector están situados al Oeste del casco urbano de Valledado, se accede a este sector mediante sus extremos norte y sur, por el eje llamado Camino Real y por su parte este mediante el Camino de los Arenales. Podría decirse que el acceso principal por ser el vial con mejor pavimento es el acceso por la parte sur, mediante el Camino Real que a su vez conecta con la Carretera CL-602, que une Valledado con Iscar.

El camino de los Arenales, quizás sea un acceso más directo desde la localidad de Valledado, sin embargo se encuentra "en tierra", es decir, sin pavimentar, por lo que tan solo es frecuentado con maquinaria y tráfico pesado.

1.2. PROPIEDAD

Propiedad

Los terrenos incluidos en el documento de Plan Parcial que nos ocupa, tienen la siguiente composición según los certificados emitidos por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de la Provincia de Segovia, (se adjunta copia de los mismos), y la medición realizada por el Ingeniero Técnico Agrícola Nicolás Muñoz Toro.

PROPIETARIO CATASTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	Sup. Catastral	Sup. Real	Sup. Dentro sector
POLÍGONO				
LA ABUELA NIEVES S.L	9249801UL7894N0001YH	2706	2.519,00	2.519,00
LA ABUELA NIEVES S.L	9249804UL7894N0001PH	2241	2.241,00	2.241,00
LA ABUELA NIEVES S.L	9249805UL7894N0001LH	3364	3.228,00	3.228,00
ANTONIO GUTIÉRREZ SÁNCHEZ	9249802UL7894N0001GH	1124	1.124,00	1.124,00
MARIA LUISA SASTRE VELA	9249803UL7894N0001QH	6271	6.271,00	6.271,00
HORNOVAL S.L	002502500UL78F0001FF	666	666,00	666,00
FRANCISCO FERNÁNDEZ FERRERAS	002502600UL78F0001MF	928	928,00	928,00
FRANCISCO FERNÁNDEZ FERRERAS	002502700UL78F0001OF	1188	1.188,00	1.188,00
ÁNGEL CUÉLLAR GONZÁLEZ	9349101UL7894N0001HH	1200	1.200,00	1.200,00

PLAN PARCIAL MODIFICADO "POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES". VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL "LOS ARENALES". VALLELADO. SEGOVIA
 PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
 ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

TALLERES GOVI S.L	9349102UL7894N0001WH	1200	1.200,00	1.200,00
TALLERES GOVI S.L	9349103UL7894N0001AH	1200	1.200,00	1.200,00
HNOS GENTO MERINO	9349104UL7894N0001BH	1200	1.200,00	1.200,00
HNOS GENTO MERINO	9349105UL7894N0001YH	1200	1.200,00	1.200,00
MARÍA TERESA BAEZA ARRANZ	9349106UL7894N0001GH	1054	1.054,00	1.054,00
MARÍA TERESA BAEZA ARRANZ	9349107UL7894N0001QH	1017	1.017,00	1.017,00
MARÍA TERESA BAEZA ARRANZ	9349108UL7894N0001PH	1076	1.076,00	1.076,00
METÁLICAS ORTEGA	002500100UL78F0001DF	3943	3.569,00	3.569,00
TALLERES GOVI S.L	002500600UL78F0001SF	2679	2.412,00	2.412,00
ACOMPOR	000500900UL78D0001GL	6875	6.281,00	6.281,00
AYTO. VALLELADO	002501500UL78F0001BF	1335	1.075,00	1.075,00
AJOS LUISES S.L	002501600UL78F0001YF	1200	1.200,00	1.200,00
ÓSCAR CUÉLLAR CUÉLLAR	002501700UL78F0001GF	1199	1.199,00	1.199,00
AUCASA OBRAS Y TRANSPORTES S.A	002501800UL78F0001QF	3644	3.644,00	3.644,00
CARNIPOR S.L	000502200UL78D0001OL	1199	1.199,00	1.199,00
CARNIPOR S.L	000502100UL78D0001ML	1935	1.606,00	1.606,00
AYTO VALLELADO	9750901UL7895S0001YK	69509	69.509,00	69.509,00
PRIMITIVO GONZÁLEZ MUÑOZ	40256A001001100000RD	18280		831,00
DESIDERIO ARRANZ SACRISTAN	40256A001001160000RZ	11040		2.723,00
AYTO VALLELADO	40256A001001130000RJ	5200		5.040,00

PLAN PARCIAL MODIFICADO "POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES". VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL "LOS ARENALES". VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

EPIFANÍA ARAGÓN GÓNZALO	40256A001001150000RS	20680		939,00
RUFINA MUÑOZ HERRERA	40256A001001140000RE	6800		1.837,00
AYTO VALLELADO	40256A001090050000RD	10868		5.581,00
AYTO VALLELADO	40256A009090020000RF	11097		2.949,00
BORDE CAMINO	40256A009090030000RM	1471	1.471,00	1.471,00
VIARIO		25636,8	25.643,00	27.623,00
TOTAL SECTOR LOS ARENALES				168.000,00

Se aprecia en cuanto a la composición del sector y a la organización de las parcelas, que se trata de un sector continuo, existe continuidad física entre la situación de la totalidad de las parcelas que componen el sector. Arrojando entre todas las parcelas que componen el polígono industrial "Los Arenales" una superficie de 168.000 m².

Observamos que los datos reseñados en los certificados catastrales no son exactos en cuanto a las superficies de los terrenos, por esta razón pasamos a detallar alguna circunstancia:

1. Algunas de las parcelas posee una superficie real diferente a la superficie catastral. Se trata, en la mayor parte de los casos, de pequeñas diferencias que no superan el 5 % de la superficie catastral.
2. Se destaca también que las parcelas numeradas a partir del número 27 (según la documentación gráfica y topográfica), no entran en su totalidad a formar parte del polígono "Los Arenales". Estas parcelas son cortadas por los límites del sector.

Tras lo anteriormente expuesto la superficie total de parcelas que conforman el sector es de 168.000 m². con lo que se obtiene para el **SECTOR UNA SUPERFICIE TOTAL DE 168.000 m².**

En cumplimiento de la normativa Vigente señalamos que las parcelas afectadas poseen en su totalidad la única clasificación de Suelo Urbanizable. Sin embargo como se ha especificado en el apartado anterior las parcelas de la 27 a la 34 no están incluidas íntegramente en el polígono industrial "Los Arenales", por lo que será necesario diferenciar y segregar la parte de cada parcela afectada por el sector. Estas parcelas quedarán segregadas por el propio proyecto de actuación que se realizará para el desarrollo del Polígono Industrial "Los Arenales".

PLAN PARCIAL MODIFICADO "POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES". VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL "LOS ARENALES". VALLELADO. SEGOVIA
 PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
 ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

Los porcentajes iniciales de participación de los propietarios que integran el sector de suelo urbanizable con uso industrial, "Polígono Los Arenales", son los siguientes:

PROPIETARIO CATASTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	Sup. Catastral	Sup. Real	Sup. Dentro sector	% en sector
POLÍGONO					
LA ABUELA NIEVES S.L	9249801UL7894N0001YH	2706	2.519,00	2.519,00	1,50
LA ABUELA NIEVES S.L	9249804UL7894N0001PH	2241	2.241,00	2.241,00	1,33
LA ABUELA NIEVES S.L	9249805UL7894N0001LH	3364	3.228,00	3.228,00	1,92
ANTONIO GUTIÉRREZ SÁNCHEZ	9249802UL7894N0001GH	1124	1.124,00	1.124,00	0,67
MARIA LUISA SASTRE VELA	9249803UL7894N0001QH	6271	6.271,00	6.271,00	3,73
HORNOVAL S.L	002502500UL78F0001FF	666	666,00	666,00	0,40
FRANCISCO FERNÁNDEZ FERRERAS	002502600UL78F0001MF	928	928,00	928,00	0,55
FRANCISCO FERNÁNDEZ FERRERAS	002502700UL78F0001OF	1188	1.188,00	1.188,00	0,71
ÁNGEL CUÉLLAR GONZÁLEZ	9349101UL7894N0001HH	1200	1.200,00	1.200,00	0,71
TALLERES GOVI S.L	9349102UL7894N0001WH	1200	1.200,00	1.200,00	0,71
TALLERES GOVI S.L	9349103UL7894N0001AH	1200	1.200,00	1.200,00	0,71
HNOS GENTO MERINO	9349104UL7894N0001BH	1200	1.200,00	1.200,00	0,71
HNOS GENTO MERINO	9349105UL7894N0001YH	1200	1.200,00	1.200,00	0,71
MARÍA TERESA BAEZA ARRANZ	9349106UL7894N0001GH	1054	1.054,00	1.054,00	0,63
MARÍA TERESA BAEZA ARRANZ	9349107UL7894N0001QH	1017	1.017,00	1.017,00	0,61
MARÍA TERESA BAEZA ARRANZ	9349108UL7894N0001PH	1076	1.076,00	1.076,00	0,64
METÁLICAS ORTEGA	002500100UL78F0001DF	3943	3.569,00	3.569,00	2,12

PLAN PARCIAL MODIFICADO "POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES". VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL "LOS ARENALES". VALLELADO. SEGOVIA
 PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
 ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

TALLERES GOVI S.L	002500600UL78F0001SF	2679	2.412,00	2.412,00	1,44
ACOMPOR	000500900UL78D0001GL	6875	6.281,00	6.281,00	3,74
AYTO. VALLELADO	002501500UL78F0001BF	1335	1.075,00	1.075,00	0,64
AJOS LUISES S.L	002501600UL78F0001YF	1200	1.200,00	1.200,00	0,71
ÓSCAR CUÉLLAR CUÉLLAR	002501700UL78F0001GF	1199	1.199,00	1.199,00	0,71
AUCASA OBRAS Y TRANSPORTES S.A	002501800UL78F0001QF	3644	3.644,00	3.644,00	2,17
CARNIPOR S.L	000502200UL78D0001OL	1199	1.199,00	1.199,00	0,71
CARNIPOR S.L	000502100UL78D0001ML	1935	1.606,00	1.606,00	0,96
AYTO VALLELADO	9750901UL7895S0001YK	69509	69.509,00	69.509,00	41,37
PRIMITIVO GONZÁLEZ MUÑOZ	40256A001001100000RD	18280		831,00	0,49
DESIDERIO ARRANZ SACRISTAN	40256A001001160000RZ	11040		2.723,00	1,62
AYTO VALLELADO	40256A001001130000RJ	5200		5.040,00	3,00
EPIFANÍA ARAGÓN GÓNZALO	40256A001001150000RS	20680		939,00	0,56
RUFINA MUÑOZ HERRERA	40256A001001140000RE	6800		1.837,00	1,09
AYTO VALLELADO	40256A001090050000RD	10868		5.581,00	3,32
AYTO VALLELADO	40256A009090020000RF	11097		2.949,00	1,76
BORDE CAMINO	40256A009090030000RM	1471	1.471,00	1.471,00	0,88
VIARIO	VIARIO ACTUAL	25636,8	25.643,00	27.623,00	16,44
TOTAL SECTOR LOS ARENALES				168.000,00	100,00

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

En función de estos porcentajes de participación se determinan las estipulaciones acordadas entre los propietarios.

DIRECCIONES

- **LA ABUELA NIEVES, S.L.**

C/ Libertad Nº 13, 2º D. 47430. Pedrajas de San Esteban.
CIF.

- **D. Antonio Gutiérrez Sánchez**

C/ Rigoberta Menchu nº 6, 5º D. 40200. Cuellar. Segovia.
DNI.

- **Dª María Luisa Sastre Vela**

C/ Félix Martín , Nº 15, 4º B. 47420. Iscar. Valladolid.
DNI.

- **HORNOVAL S.L.**

C/ Tahona nº 8, 1º. 40213. Valledado. Segovia.
CIF.

- **Francisco Fernández Ferreras**

C/ General Shelly, nº 22, 4º E. 47013. Valladolid.
DNI.

- **Ángel Cuellar González**

C/ Real Abajo, nº 32. 47213. Valledado. Segovia.
DNI.

- **TALLERES GOVI, S.L.**

C/ La Fragua Nº 8. 40213. Valledado. Segovia.
CIF.

- **HERMANOS GENTO MERINO**

C/ Félix Martín nº 17, 1º A. 47420. Iscar. Valladolid.
CIF.

- **Dª. María Teresa Baeza Arranz**

C/ Sur, s/n. 40214. Mata de Cuellar. Segovia.
DNI.

- **METALICAS ORTEGA, S.L.**

C/ Sur, nº 1, 1º. 40213. Valledado. Segovia.
CIF.

- **ACOMPOR, S.L.**

C/ Camino Real, nº 5. 40213. Valledado. Segovia.
CIF.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

- **AJOS LUISES, S.L.**

C/ Huerta de Rojas, nº 16. 40213. Valledado. Segovia.
CIF.

- **D. Oscar Cuellar Cuellar**

C/ Huertas de Rojas, nº 20. 40213. Valledado. Segovia.
DNI.

- **AUCASA OBRAS Y TRANSPORTES, S.A.**

C/ Barruelos, nº 2. 40213. Valledado. Segovia.
CIF.

- **CARNIPOR, S.L.**

C/ Camino Real, nº 5. 40213. Valledado. Segovia.
CIF.

- **HEREDEROS DE TEODORO DE LA CALLE PASCUAL**

C/ Pradillos, nº 5. 40213. Valledado. Segovia.
CIF.

- **Dª Natividad Cuellar González.**

C/ Teresa Gil, nº 30. 47002. Valladolid.
DNI.

1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Antecedentes

El término municipal de Valledado ordena su territorio mediante las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas el 20 de mayo de 1993 y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León el 13 de agosto de 1993. Estas Normas, establecían un sector de suelo urbanizable con uso industrial, el sector “Los Arenales”. Para desarrollar el sector de suelo urbanizable con uso industrial, se aprobó un Plan Parcial. El plan parcial del polígono Industrial “Los Arenales”, se aprobó definitivamente con fecha 24 de febrero de 1994 y fue publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León con fecha 4 de abril de 1994. No se aprobó ningún otro documento para completar la ordenación y gestión de este sector de suelo urbanizable.

El plan parcial del polígono industrial “Los Arenales”, es un documento completo que establece la ordenación detallada de este sector. En el documento de Plan Parcial, se fijan toda una serie de parámetros que organizan las parcelas, los viales y los sistemas locales tanto de equipamiento como de Espacio Libre Público. En su momento, en el año 1994, existían otras prioridades, motivo por el cual se estableció una cesión de Sistema Local Equipamiento, muy superior a los mínimos obligatorios que la legislación del momento establecía.

En este documento de Plan Parcial Modificado, además de reflejar la realidad física de las parcelas y de los viales, aprovecharemos para ajustar las cesiones de Sistemas Locales, tanto de Equipamiento como de Espacio Libre Público a los mínimos establecidos por la normativa actual. Esto nos permitirá dotar al sector de mayor superficie de suelo con uso industrial, lo que hará más viable su desarrollo urbanístico.

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, la presente modificación del Plan Parcial define la sectorización, edificabilidad, cesiones obligatorias en cuanto a Sistemas Locales y los parámetros de ordenación general en el suelo Urbanizable conforme al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León Modificado por decreto 45/2009 y publicado en el BOCyL el 27 de julio del 2009.

El nuevo documento de Plan Parcial ordenará y establecerá para el sector de suelo urbanizable las siguientes determinaciones:

- 1 Delimitación del sector, complementada con la reflejada en los planos de ordenación.
- 2 Indicación expresa, en su caso, de la asunción de parte de la ordenación detallada de un Plan Parcial aprobado para este sector.
- 3 Adscripción de usos globales, indicando en cada caso:
 - El uso predominante.
 - Los usos compatibles.

PLAN PARCIAL MODIFICADO "POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES". VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL "LOS ARENALES". VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

- 4 Densidad máxima de edificación o Edificabilidad lucrativa máxima, expresada tanto en m² construibles brutos como en m² construibles por cada m² de suelo del sector.
- 5 Aprovechamiento Medio Máximo. Coeficiente que se obtiene de dividir los m² construibles totales por la superficie del sector.

De forma concreta para el sector de Suelo Urbanizable con uso industrial "LOS ARENALES", atendiendo a las Normas Urbanísticas Municipales y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establecen las siguientes condiciones particulares:

NOMBRE: POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES

AMBITO Y DESCRIPCIÓN:

Situado al Oeste del Casco Urbano de Valledado

OBJETIVOS Y PROPUESTAS:

Ordenar un área con una óptima localización para usos industriales aprovechando su buena situación en el borde de la CL-602, que une Iscar con Cuellar.

SUPERFICIES GLOBALES: (Según las superficies que contempla el Plan Parcial aprobado el 24 de febrero de 1994)

Sector Continuo.

S. Neta.- 168.000 m²

S. SS_GG.- 0 m²

S. TOTAL.- 168.000 m²

LIMITES DE DENSIDAD

Edif. Máx. Neta.....5.000 m²/Ha.....84.000 m².

Dens. Max. Pob. Neta.....0 viv/Ha.....0 viv.

Edif.-Dens Máx. Bruta.....0 m²/m².....0 viv/Ha.

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

Pública..... 8.400 m²

Privada..... 75.600 m²

PLAZO DE DESARROLLO

Plazo máximo..... 8 años

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES

- 1 Sector asume costes conexión y refuerzo infr. Exteriores.
- 2 Ent. Conservación: Oblig. Hasta 2 años tras recep. Obras.
- 3 Tipología dominante: Aislada y pareada

USOS

USO PREDOMINANTE

- Industrial en todas sus categorías

USOS COMPATIBLES

- Almacén-Garaje Agrícola
- Garaje-Aparcamiento.
- Artesanía.
- Hotelero
- Comercial.
- Oficinas.
- Religioso
- Cultural
- Usos existentes

Los espacios que el plan parcial prevé para dotaciones y espacios libres, de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento, tendrán los derechos de edificabilidad contemplados en las Normas Urbanísticas Municipales de Valledado y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Sobre las cifras de aprovechamiento es necesario prever la cesión al Ayuntamiento del 10 % del Aprovechamiento Tipo, así como cumplir todas las prescripciones del Reglamento de Planeamiento y sus Anexos, y prever todos los compromisos de Urbanización inherentes al Planeamiento presente, realizando la conexión con las redes Municipales existentes.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

Normas bajo cuyas determinaciones se redacta el Plan Parcial.

1. Decreto 16/2005 de 10 de febrero.
2. Ley Estatal 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones
3. Ley 53/2002, de 30 de Diciembre.
4. Ley 10/2003, de 20 de Mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y de transportes.
5. Ley Autonómica 10/1998 de Ordenación del Territorio.
6. Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.
7. Decreto 223/1999, de 5 de agosto.
8. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, *(Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009).*
9. Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valledado.

1.4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Justificación de la necesidad de elaborar y aprobar el presente documento de Plan Parcial Modificado.

El desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable con uso industrial “LOS ARENALES”, se inició en el año 1993, con el desarrollo del Plan Parcial que establecía la ordenación detallada del sector. El documento de Plan Parcial, fue aprobado definitivamente con fecha 24 de febrero de 1994 y publicado en el boletín Oficial de Castilla y León con fecha 4 de abril de 1994. Después de la aprobación definitiva del Plan Parcial, no se elaboró ningún otro documento sobre estos terrenos para completar el desarrollo urbanístico del sector.

La presente modificación del Plan Parcial pretende reflejar la realidad física de las parcelas existentes, tanto las de titularidad pública como las de titularidad privada. Se ubicarán fielmente los viales y los terrenos de cesión obligatoria, tanto para uso equipamiento como para espacio libre público. Del mismo modo, se aprovecha este documento para ajustar las cesiones que el documento aprobado en 1994 realizó, reduciéndolas hasta los mínimos exigidos por la actual normativa. De este modo se conseguirá mayor superficie de suelo con uso industrial, lo que aumentará la viabilidad del sector.

El documento modificado de Plan Parcial respeta la ordenación estructurante existente y la localización preferente de las dotaciones existentes, puesto que algunas de ellas, en la actualidad se utilizan con uso deportivo.

Básicamente el plan parcial que desarrolla el sector “LOS ARENALES” de las NNSS de Valledado ordena el suelo urbanizable que lo compone de la siguiente forma:

El sector se sitúa anexo al camino de los Arenales en su parte norte. Se encuentra rodeado de parcelas rústicas dedicadas al cultivo agrícola. Podría decirse que su ubicación viene condicionada por el cruce de los caminos Arenales y Real. El acceso principal se realiza a través del camino Real, gran consecuencia de ello es que es el único acceso asfaltado que posee. Este camino comunica directamente el polígono con la Carretera CL-601, carretera importante por unir las poblaciones de Iscar y Cuellar, pasando, claro está por Valledado.

Se podrían diferenciar tres zonas en el polígono Industrial “Los Arenales”. En primer lugar, la zona de edificaciones existentes, se trata de la zona que se ha ido desarrollando a lo largo de estos años y siguiendo las pautas del documento aprobado en 1994. En segundo lugar la nueva zona industrial que se genera a continuación de la zona de edificaciones existentes, se trata de una zona de parcelas privadas con uso industrial. Se pretende una zona nueva muy parecida a la ya existente. Por último la zona situada más al este del polígono, se trata de la zona de cesión obligatoria de sistemas locales de Equipamiento. En esta zona existe en la actualidad un campo de fútbol con unos pequeños vestuarios. Las calles que organizan todo el sector se organizan de forma perpendicular al Camino de los Arenales.

En cuanto a la jerarquía de los viales, podrían entenderse como viales principales el camino Real y el Camino de los Arenales, entendiéndose los demás viales como viales con una importancia secundaria.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

Justificación de la procedencia de la formulación del Plan Parcial

Las Normas Subsidiarias de Valledado establecen en su Apartado E.7. Normas Aplicables al suelo Urbanizable, la obligatoriedad de redactar un Plan Parcial para el desarrollo urbanístico de los Suelos Urbanizables que organice los procesos de parcelación, urbanización y edificación que posibiliten los usos admitidos en cada caso.

Para la urbanización de estas áreas se puede establecer cualquiera de los tres sistemas de actuación previstos por la Ley del Suelo, en el caso de nuestro Plan Parcial Modificado, se ha planteado su desarrollo mediante el sistema de COMPENSACIÓN.

Este Sistema de Actuación se dispone conforme a lo previsto en el art. 74 de la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y en el art. 264 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009).

1.4.3.1. CALCULO DE LA DENSIDAD DE POBLACIÓN Y APROVECHAMIENTO MEDIO

De conformidad con la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, en los sectores de suelo urbanizable, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte una densidad superior a las señaladas en el art. 36 si bien expresando la superficie construible en metros cuadrados del uso predominante, previa ponderación al mismo de los demás usos.

El plan parcial aprobado el 24 de febrero de 1994, establecía como usos predominantes, el Uso Industrial y el uso Deportivo. Atendiendo al Apartado E.7.1.1. Ordenanza 11ª. Área Industrial y Deportiva, de las Normas Subsidiarias de Valledado, los usos previstos para esta zona eran los siguientes:

- Instalaciones deportivas en la zona correspondiente al número 6 de las NNSS de Valledado.
- Industria en la correspondiente al número 3 de las NNSS de Valledado.

La edificabilidad que establecía el plan parcial aprobado en 1994, era de 72.455 m². Según se establece en la página 15 del documento.

El nuevo documento de Plan Parcial Modificado, establece tres áreas bien diferenciadas. En la parte más oeste del sector hemos situado el área INDUSTRIA BÁSICA, hacia la mitad del sector se ha planteado el área INDUSTRIA SERVICIOS y en la parte este el área EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

La edificabilidad que se le asigna a todo el sector es de 83.972 m².

Con el Plan Parcial Modificado, la distribución de usos sobre los terrenos que comprenden el sector queda del siguiente modo.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
 PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
 ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

USOS	COEF. PONDERACION
EQUIPAMIENTO PRIV.	1,00
INDUSTRIAL	1,00
EQUIP. PUBLICO	0,00

De acuerdo con los coeficientes establecidos la edificabilidad total ponderada resultante es:

USOS	EDIFICABILIDAD REAL	COEF. POND.	EDIF. HOMOGNEA
EQUIP. PRIVADO	1.046	1,00	1.046,00
INDUSTRIAL	81.776	1,00	81.776,00
TOTAL	82.822,00		82.822,00

Haciendo referencia a la edificabilidad destinada a cualquier uso privado y asignada a cada parcela y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas, nos queda el siguiente cuadro:

USOS/TIPOLOGIA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD REAL	EDIFICABILIDAD HOMOGENEA
MANZANA M1	15.383,00	15.383	15.383
MANZANA M2	11.929,00	11.929	11.929
MANZANA M3	12.262,00	12.262	12.262
MANZANA M4.1	1.075,00	50	50
MANZANA M4.2	8.848,00	8.848	8.848
MANZANA M4.3	1.046,00	1.046	1.046
MANZANA M4.4	7.338,00	7.338	7.338
MANZANA M5	13.757,00	13.757	13.757
MANZANA M6	12.259,00	12.259	12.259

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

MANZANA M7	19.562,00	1.100	1.100
TOTAL	103.459,00	83.972,00	83.972

A grandes rasgos resulta una densidad media de 4.998 m²/ha (83.972 / 16,8 Ha). En este caso no se superan los 5.000 m² por hectárea. El aprovechamiento máximo bruto por hectárea que se permite es de 0,50 m²/m², se está materializando un aprovechamiento de 0,4998 m²/m².

DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

Según el art. 107 del RUCYL, por remisión del art. 128, (Texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009), “*al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:*

- El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.*
- Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.*
- Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.*
- De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.*

En base a este artículo, diferenciamos el aprovechamiento que tenemos en el sector, excluyendo las dotaciones urbanísticas de carácter público, es de 83.972 m².

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

USOS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
INDUSTRIAL	81.776	81.776,00
EQUIP. PRIVADO	1.046	1.046,00
EQUIP. PÚBLICO	20.637	1.150,00
TOTAL	103.459,00	83.972,00

Al haber aplicado para los usos compatibles un coeficiente de ponderación de 1, el aprovechamiento total del sector en el uso predominante será de 83.972 m². Este aprovechamiento deberá dividirse entre la superficie total del sector, de este modo se determinará el aprovechamiento medio del sector.

$83.972 \text{ m}^2 / 16,8000 \text{ ha} = 4.998,3333 \text{ m}^2 \text{ de aprovechamiento por hectárea}$

Este aprovechamiento no supera los 5.000 m² por hectárea que establece como máximo el artículo 122 del RUCYL.

JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN APLICADOS

Según el art. 107 del RUCYL, (por remisión del art. 128). En su apartado c) “Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad.....”.

Atendiendo a este artículo del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se pretende “guardar relación con la rentabilidad respectiva de cada uso”, para ello se han tenido en cuenta una serie de factores económicos sobre cada uso, tales como:

- coste del metro cuadrado de cada uso
- precio de venta del metro cuadrado de cada uso
- posibles ventajas que ofrece cada uso, en lo referente a superficies, calidades, etc..., puesto que estas ventajas afectarán al precio final de la edificación.

Los principales factores a tener en cuenta para determinar la rentabilidad de cada uso, serán el coste de construcción y el coste de venta.

Para determinar esta relación de una forma fiable y con los precios que actualmente rigen en Valledado, se solicitó diversa información de las inmobiliarias que trabajan en la zona. De este modo se reflejan los siguientes precios.

Precios de construcción:

- m² nave industrial con superficie de 1.000 a 1.500 m².....600,00 €
- m² de local con uso equipamiento privado.....1.000,00 €

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

Precios de venta:

- m2 de nave con superficie de 1.000 a 1.500 m2.....1.200,00 €
- m2 de local con uso equipamiento privado.....2.000,00 €

Atendiendo a la anterior justificación realizada para asignar coeficientes de ponderación entre el uso industrial y el uso terciario, determinamos asignar a este uso un coeficiente de ponderación 1.

Para establecer la relación con los otros usos, habrá que comparar el precio de este uso con los demás usos. Y de este modo se establecen los coeficientes de ponderación que a continuación se muestra.

USOS	COEF. PONDERACION
INDUSTRIAL	1,00
EQUIPAMIENTO PRIV.	1,00

Una vez establecidos los coeficientes, se determina la edificabilidad propia de cada uso.

USOS	EDIFICABILIDAD REAL	COEF. POND.	EDIF. HOMOGenea
EQUIP. PRIVADO	1.046	1,00	1.046,00
INDUSTRIAL	81.776	1,00	81.776,00
TOTAL	82.822,00		82.822,00

Esta es la edificabilidad lucrativa del sector.

1.4.3.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 122 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

Aprovechamiento medio del sector

Será el coeficiente entre aprovechamiento lucrativo ponderado del sector y la superficie total del sector.

Aprovechamiento lucrativo ponderado: 83.972 m²
Superficie del sector: 168.000 m²
Aprovechamiento medio = $\frac{83.972}{168.000} = 0,49983333$

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

Densidad edificatoria

En el sector según el art. 122 del RUCYL se permiten:

- de 10 a 30 viviendas por Ha
- 5.000 m² por Ha

En este sector no se regula el número de viviendas por tratarse de un sector con uso Industrial.

En cuanto a la edificabilidad que se materializa en el sector tenemos, una edificabilidad real de 83.972 m², este aprovechamiento se distribuye entre los 168.000 metros cuadrados del sector. Al hacer la relación entre los la edificabilidad y la superficie del sector, nos quedan los siguientes resultados:

$83.972 \text{ m}^2 \text{ edificables} / 16,8000 \text{ Ha} = 0,4998333 \text{ m}^2 \text{ por Ha}$, lo que cumple con creces lo establecido en art. 122, c) y d) del Reglamento.

1.4.4. JUSTIFICACIÓN DE LA NO EXISTENCIA DE AREAS SOMETIDAS A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS. AGENCIA DE PROTECCIÓN CIVIL Y CONSUMO.

El informe de la Agencia de Protección Civil sólo es exigible cuando el instrumento de planeamiento de desarrollo afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

En el caso que nos ocupa, no se considera necesaria la inclusión de este análisis de riesgos ya que no se han detectado situaciones de riesgo, tanto riesgos naturales como tecnológicos, aunque si se han tenido en cuenta todos los riesgos indicados a la hora de asignar los diferentes usos del suelo sobre dicha parcela.

No obstante, a continuación se enumera una evaluación de los diferentes tipos de riesgo y su influencia en la zona.

Entre los diferentes riesgos tecnológicos, señalar que:

- No se tiene constancia de la existencia de instalaciones nucleares en la zona, por lo que el riesgo de encontrarnos ante una situación de riesgo derivada de esta actividad es prácticamente nulo.
- En cuanto al riesgo derivado del transporte de mercancías peligrosas tanto por carretera como por ferrocarril, la parcela se encuentra situada a una distancia de seguridad mayor a la exigida de la carretera más cercana. No existe red de transporte por ferrocarril en la zona.
- No se consideran actividades de almacenamiento de sustancias peligrosas en la parcela, por lo que el riesgo derivado de esta práctica es nulo.

En cuanto a los riesgos naturales que se han contemplado:

- El riesgo de inundaciones es muy bajo, debido a que la parcela se encuentra situada en una zona llana y elevada sobre el nivel del río que discurre por la localidad.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

- No existen masas forestales cercanas a la parcela por lo que el riesgo derivado de incendios forestales es mínimo.
- La parcela se encuentra situada en una zona con una actividad sísmica prácticamente nula, por lo que no se ha considerado que exista riesgo por sismos.
- No se considera riesgo por desprendimientos y movimientos de tierras, ya que la parcela se encuentra sobre una superficie de terreno llana y asentada.
- Riesgos derivados de las condiciones climatológicas de la zona. Si bien nos encontramos en una zona con un porcentaje de heladas entre el 15-20% anual, estas no significan ningún tipo de riesgo para la población. En cuanto al riesgo causado por nevadas, aunque nos encontramos en una región en la que suele ser habitual que se produzcan, rara vez se producen en tal cantidad que puedan provocar problemas. También son características de esta zona las nieblas, que aparecen de forma puntual casi todos los años pero que no se perciben como un riesgo en sí, ya que no afectan la integridad física de las personas ni el desarrollo de la actividad que se pretende desempeñar.

MEMORIA DESCRIPTIVA

Objetivos y criterios fundamentales de la ordenación del territorio en función de las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales y de la información Urbanística.

Como ya se ha dicho anteriormente, con el desarrollo de este sector se pretende aumentar la oferta de suelo para uso Industrial. En este sentido se presenta una definición en las determinaciones del sector, de acuerdo con las premisas y condiciones de ordenación establecidas.

Con el fin de aprovechar la situación existente se ha planteado una ordenación de manzanas cerradas con parcelas conectadas con viales en su perímetro. Las manzanas se sitúan en la parte sur del camino de los Arenales. Las calles que rodean las manzanas comunican directamente con el Camino de los Arenales como eje estructurante.

Debido a las necesidades específicas del uso industrial, se han planteado viales con una anchura adecuada para facilitar los giros y las entradas de los vehículos de medio y gran tonelaje. El exceso de anchura en los viales se ha compensado con una reducción del 35 % en la dotación de aparcamientos de uso público.

Establecemos una serie de criterios tenidos en cuenta para el desarrollo del Plan Parcial Modificado:

a.- Resolución de la conexión con los viales estructurantes del sector. Estos son los Caminos Arenales y Real. Los viales generan manzanas que se distribuyen paralelos al Camino Real y perpendiculares al Camino Arenales. Todas las calles tienen conexión con el Camino Arenales. El nuevo documento ha estructurado el sector generando tres zonas, la primera, la zona más al oeste, es la zona industrial existente (INDUSTRIA BÁSICA), la segunda será la zona central y es la zona INDUSTRIA SERVICIOS de nueva creación y la tercera y zona más al este será la zona de EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

b.- Creación de un entorno que facilite la interconexión entre la zona industrial existente y la nueva zona industrial que se genera.

c.- Cesión para equipamientos públicos. La reserva para el sistema local de equipamientos establecida según el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León sería de “15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector”. Deberían destinarse a este uso 12.596 m². Se destinan a este uso 20.637 metros cuadrados, como espacio para equipamiento. La totalidad de estos metros cuadrados se destinan para sistema local de equipamiento público.

También se realiza una cesión para equipamientos de instalaciones una superficie de 208 m² destinados a la colocación de la instalación de infraestructura necesaria para el saneamiento y la electricidad.

e.- Cesión de Espacio Libre Público y zonas verdes, se cede para este uso “15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector”, según el art. 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, (Texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 julio de 2009), lo que hace un total de 12.596 m2 de cesión de Espacio Libre Público, se ceden 19.820 m2 destinados a este uso.

El objetivo que persigue el documento de Plan parcial Modificado, a la vista de estas determinaciones, es ordenar los terrenos afectados con una estructura urbanística coherente y unitaria entre la zona industrial existente y la zona industrial de nueva creación.

Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse. Justificación de la elegida.

El carácter determinista es el aprovechamiento lucrativo de la nuevas parcelas para que sea viable y rentable la realización de toda la infraestructura del polígono.

El hecho de que el trazado del viario viene condicionado, dada la necesidad de continuarlo con el existente, así como la propia situación del polígono, condiciona bastante la ordenación planteada.

Teniendo en cuenta la zona de polígono ya existente y el cruce de los dos caminos, el Camino Real y el Camino de los Arenales, está bastante claro la zona de expansión de la nueva zona industrial. La nueva zona de uso industrial se extiende desde la zona existente hasta el campo de fútbol. Esta zona se plantea a costa de reducir la zona planteada para uso deportivo. El plan parcial aprobado el 24 de febrero de 1994, planteó una gran área destinada a usos deportivos, las circunstancias de aquel momento nada tienen que ver con las actuales. En este momento lo que se precisa es la creación de suelo industrial, ante la demanda de este tipo de suelo que se da en el municipio, si a esto le añadimos que la zona deportiva planteada en 1994, sigue sin desarrollar, lo más razonable era modificar esta zona para poder ubicar en ella nuevos usos industriales.

A continuación hacemos un resumen de cifras explicado también en la correspondiente documentación gráfica. Establecemos diferentes tramas para las vías públicas, espacios libres públicos, equipamiento público y parcelas privadas con uso industrial.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

Tabla de superficies

REPRESENTACION	USOS	SUP. M2	PORC %
Sup. Tramada	INDUSTRIAL BÁSICO	48.422,00	28,82
Sup. Tramada	INDUSTRIAL SERVICIOS	33.354,00	19,85
Sup. Tramada	EQUIPAM. PRIVADO	1.046,00	0,62
Sup. Tramada	SL ELP	19.820,00	11,80
Sup. Tramada	SL EQ PUBLICO	20.637,00	12,28
Sup. Tramada	SERV. URBANOS	208,00	0,12
Sup. Tramada	Viario Público	37.455,00	22,29
Sup. Tramada	Borde de camino, fuera de actuación.	7.058,00	4,20
	TOTAL	168.000,00	100,00

Zonificación

En este punto el Plan Parcial determina la ordenación característica de parcelas destinadas a usos industriales, la totalidad de los viales, equipamientos públicos, y espacios libres de uso público estructurando la zonificación de modo global y siempre de acuerdo con las determinaciones de las NNSS de Valledado y los criterios antes expuestos.

Zona de Uso Industria Básica. I-B

Parcelas: Parcela M1, Parcela M2, Parcela M3 y Parcela M4.2

Está constituida por las parcelas con uso industrial y ordenanza 11-bis, Industrial Básico, Parcela M1, Parcela M2, Parcela M3 y Parcela M4.2, según se aprecia en la documentación gráfica del Plan Parcial.

La superficie total de este conjunto de parcelas es de 48.422 m2, y permanecen bajo la normativa específica que el propio Plan Parcial establece para el suelo con uso Industrial y ordenanza particular Industria básica. Ordenanza 11ª-bis.

Estas áreas proceden de la zona del polígono que se ha ido desarrollando en todos estos años. Es una zona en la que se han ido construyendo naves en las

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

que desarrollan su actividad industrial varias empresas. En la actualidad podría considerarse como un polígono industrial en pleno rendimiento. No todas las edificaciones existentes en esta zona cumplen con la ordenanza 11 que establecía para la zona industrial el plan parcial aprobado en 1994. Por esta razón se ha aplicado para esta zona una ordenanza específica que hemos llamado Ordenanza 11-bis. Industrial Básico.

En la Documentación Gráfica, se define la geometría, con cotas y superficies de la totalidad de las parcelas con uso Industria Básica; como Resumen General exponemos la siguiente relación de parcelas:

USO INDUSTRIAL ORDENANZA 11ª-BIS INDUSTRIAL-BASICO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD REAL
MANZANA M1	15.383,00	15.383
MANZANA M2	11.929,00	11.929
MANZANA M3	12.262,00	12.262
MANZANA M4.2	8.848,00	8.848
TOTAL	48.422,00	48.422

Zona de uso Industria Servicios. I-S

Está constituida por las áreas señaladas como M4.4, M5 y M6. En estas áreas se plantea un uso industrial con más posibilidades que el planteado en el Área de Industria Básica. Se plantea una tipología de edificación adosada. La superficie total de estas parcelas es de 33.354 m². Para esta zona se plantea una ordenanza específica, será la ordenanza 12ª Industria-Servicios.

En la documentación gráfica, se define la geometría, con cotas y superficies, de la totalidad de las parcelas con uso industrial y reguladas por esta ordenanza que a continuación se describen:

M4.4.- Área que compone en su totalidad una superficie de 7.338 m². Se encuentra dentro de la manzana M4, ubicada en la parte central del sector. Esta parcela se destina íntegramente al uso Industrial con ordenanza 12ª, Industria-Servicios. El área M4.4, se encuentra dividido en 6 subparcelas, la P4.4.1, P4.4.2, P4.4.3, P4.4.4, P4.4.5 y P4.4.6.

M5.- Área que compone en su totalidad una superficie de 13.757 m². Esta manzana se divide en 11 parcelas, P5.1, P5.2, P5.3, P5.4, P5.5, P5.6, P5.7, P5.8, P5.9, P5.10 y P5.11. Todas estas parcelas se encuentran ubicadas en la parte central del sector. Todas las parcelas mencionadas se destinan íntegramente al uso

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

industrial y la ordenanza que les es de aplicación, es la ordenanza 12ª, Industria-Servicios.

M6.- Área que compone en su totalidad una superficie de 12.259 m2. Esta manzana se divide en 10 parcelas, P6.1, P6.2, P6.3, P6.4, P6.5, P6.6, P6.7, P6.8, P6.9 y P6.10. Todas estas parcelas se encuentran ubicadas en la parte central-este del sector. Todas las parcelas mencionadas se destinan íntegramente al uso industrial y la ordenanza que les es de aplicación, es la ordenanza 12ª, Industria-Servicios.

Se muestran a continuación las superficies ocupadas por cada una de las parcelas destinadas al Uso Industria Servicios. Agrupamos las parcelas atendiendo a las manzanas a las que pertenecen.

USO INDUSTRIAL ORDENANZA 12ª INDUSTRIA SERVICIOS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD REAL
MANZANA M4.4	7.338,00	7.338
MANZANA M5	13.757,00	13.757
MANZANA M6	12.259,00	12.259
TOTAL	33.354,00	33.354

Vialidad

Los accesos a la zona de actuación están claramente definidos en la documentación gráfica. Se accede al sector directamente desde el Camino Real y desde el Camino de los Arenales. El Camino Real conecta con la Carretera CL-602 y el Camino de los Arenales comunica directamente el sector con el núcleo urbano de Valledado.

El Camino Real constituye el acceso principal al polígono. Recorre el sector de sur a norte. El Camino de los Arenales, podría entenderse como una acceso más secundario y recorre el sector de este a oeste. Se aprecia claramente como el sector se organiza en torno al cruce de estas dos vías de comunicación.

En cuanto al camino de los Arenales, en la actualidad se encuentra sin pavimentar. Con la aprobación definitiva de este documento, el promotor se obliga a completar la urbanización de este camino en el tramo comprendido entre el límite este del sector y el núcleo urbano de Valledado.

El proyecto de urbanización del Sector Industrial “Los Arenales” deberá contemplar las obras de urbanización necesarias para urbanizar o completar la urbanización de este vial, consolidando la conexión entre el sector y la trama urbana y facilitando la conexión y buenos accesos a la zona industrial.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

En cuanto a la funcionalidad de la red viaria se han planteado una serie de viales que estructuran el sector. Como ya se ha mencionado, el sector se estructura en torno al cruce de los dos caminos, Camino Real y Camino de los Arenales. Esto el resto de viales que estructura y organiza el sector se ha dispuesto de forma paralela y perpendicular a estos dos ejes. Podría decirse que todos los viales secundarios se disponen perpendiculares al camino de los arenales. Se trata de una estructura “en peine”, dispuesta a lo largo del Camino de los Arenales.

Se destaca, también que en la parte suroeste, se ha dispuesto una gran zona de aparcamiento. Esta zona surge con el fin de regularizar una distribución de parcelas heredada del anterior crecimiento y desarrollo del sector. Se ha aprovechado esta circunstancia para ubicar parte de la dotación de aparcamientos públicos que requiere el sector.

Los viales ocupan una superficie total de 37.455 m² y como se comprueba en la documentación gráfica, mantienen una perfecta relación de conexión entre la parte existente del sector, la parte industrial de nueva creación y los dos grandes ejes de comunicación que estructuran el polígono.

En la documentación gráfica adjunta se reflejan detalladamente las secciones de los diferentes viales planteados. Para diseñar estos viales se tuvieron en cuenta las prescripciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Valledado.

Espacios Libres Públicos

El cumplimiento del Art. 44.3. a), y b) de la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, y según el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009)., en su art. 128.2), establece que las reservas de espacios libres públicos serán:

“en suelo urbanizable: 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.”

Estas reservas de suelo deberán cumplir las siguientes condiciones:

“.....Deberá garantizarse su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.”

“en los sectores con uso predominante residencial, debe distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función.”

“en los sectores con uso predominante industrial o de servicios, debe destinarse de forma preferente a arbolado en bandas lineales con un ancho mínimo de 5 metros, que favorezca la transición con el medio ambiente circundante, así

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

como la salvaguarda de los espacios arbolados y de los cauces naturales y vías pecuarias afectados”.

En el sector que nos ocupa estamos destinando las siguientes superficies para este uso:

Según la condición de cesión de Espacio Libre Público del 15 por ciento de la superficie edificable del uso predominante del sector sería necesario ceder 12.596 m² destinados a espacio libre.

El Plan reserva suelo para Espacios Libres Públicos una Superficie total de 19.820 m². Estos metros se distribuyen en varias parcelas. La mayor parte en una parcela que remata el sector en su parte oeste. Forman parte de esta dotación, las parcelas que forman bandas de 5 metros de anchura y se sitúan bordeando el sector, con el fin de plantar en ellas arbolado que facilite una correcta transición entre la zona industrial y el resto del suelo rústico que rodea el sector.

Este espacio se ha situado dentro del sector teniendo muy en cuenta el uso y necesidades de este y sobre todo atendiendo a las diferentes intensidades del uso que requiere el funcionamiento industrial.

Equipamiento Público

Para Equipamientos se proyecta una superficie total de 20.637 m², esta es la cesión de Sistema Local destinado al Equipamiento Público del Sector. La mayor parte de esta área se encuentra ubicada en la parte este del sector. Se trata de la manzana M7 que se destina íntegramente al uso Equipamiento público. Una pequeña parte del Equipamiento Público se distribuye en la parcela M4.1.

Según el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009), en su art. 128.2), establece que las reservas de Suelo para Equipamientos serán:

“en suelo urbanizable: 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.”

Según la condición de cesión de suelo destinado a Equipamiento del 15 por ciento de la superficie edificable del uso predominante del sector sería necesario ceder 12.596 m² destinados a Equipamiento, el Plan Parcial cede 20.637 m². La totalidad de estos metros se destinarán para Equipamiento Público.

Dicho todo lo anterior, el Plan Parcial reserva para Equipamientos Públicos 20.637 m² distribuidos en dos parcelas, la Parcela M4.1 y la Parcela M7. Situadas, la primera en la parte noroeste y la segunda en la parte este del sector.

Servicios Urbanos

Será necesario ceder aproximadamente 208 m² como parcelas destinadas a la implantación de las instalaciones necesarias para conseguir el buen funcionamiento para el uso Industrial del sector. Se colocarán aquí los centros de transformación de electricidad, aljibes, etc....

Estas parcelas serán de titularidad pública y se ceden gratuitamente al Ayuntamiento libre de cargas. Esta superficie se distribuye por el sector en cuatro parcelas, las SU1, SU2, SU3 y SU4.

Plazas de Aparcamiento de uso Público

Se toma en consideración la previsión de plazas de aparcamiento en la forma y cantidad que exige el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009), en su art. 128.2):

“.... 1 plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables, con las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 104”

“En sectores con uso predominante industrial, pueden establecerse coeficientes que ponderen la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías”.

Situamos 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construibles, distribuidas por los viales del sector.

Sería necesario colocar 840 plazas de aparcamiento de uso público distribuidas por el sector. Atendiendo al apartado c) del punto 3), del artículo 104. En el que se permite la aplicación de coeficientes que ponderen la equivalencia entre plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para circulación y maniobras de carga y descarga para el transporte de mercancías, se ha aplicado un coeficiente reductor del 35%. Por lo que las 840 plazas de aparcamientos se convierten en 551 plazas. Esta dotación es más que suficiente para este sector, debido a la amplitud de los viales y espacios de maniobra previstos para el transporte de mercancías propias de un polígono industrial.

Las plazas de aparcamiento, se han previsto con una superficie rectangular mínima de 2,25 m por 4,50 m, y se reservarán al menos un 2% de éstas para usuarios minusválidos. Destacamos también que según el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, se establece un mínimo de una plaza adaptada por cada 40 plazas existentes (Art. 35 RASB). Atendiendo a este reglamento se han planteado 551 plazas de aparcamiento normales y se han reservado 16 plazas de aparcamiento para minusválidos.

Se han considerado, también, desde el cómputo de plazas de aparcamiento, los espacios requeridos para los contenedores de residuos. De este modo se disponen para este uso, los espacios necesarios para albergar los contenedores necesarios.

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

Aprovechamiento Municipal

Según el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009), en sus art. 44 y 45, determina que el aprovechamiento urbanístico correspondiente al titular de un terreno será el que resulte de aplicar a su terreno el 90% del aprovechamiento urbanístico previsto.

Esto significa que el 10% de aprovechamiento lucrativo total del sector le corresponde al Ayuntamiento de Valledado.

Según la ordenación establecida por este Plan Parcial, el sector industrial “Los Arenales” posee una Edificabilidad de 83.972 m². De esta superficie, el 90 % del aprovechamiento, 75.575 m², será de Titularidad Privada y el 10 % restante, 8.397 m² edificables en el Uso predominante, será de Titularidad Pública. Estos datos hacen referencia al aprovechamiento homogéneo del sector.

Al Ayuntamiento le corresponde el **el 10 % del aprovechamiento lucrativo, por tanto 8.397 m² homogéneos**. Una vez planteada la reparcelación mediante el correspondiente proyecto, en función de las parcelas y los usos asignados, se establecerá la situación exacta donde se aplica esta edificabilidad.

Urbanización, infraestructuras, vialidad

Sistema viario, alineaciones y rasantes.

Los accesos al área de actuación están claramente reflejados en la documentación gráfica; es sector se desarrolla en torno a los dos ejes principales que constituyen el Camino de los Arenales y el Camino Real. A su vez, estos son los accesos principales al sector.

Estos dos ejes, constituyen los viales principales del sector, perpendiculares al Camino de los Arenales se han dispuesto toda una serie de viales secundarios que conforman las nuevas manzanas y organizan las ya existentes.

Las alineaciones vendrán reguladas por las ordenanzas del Plan Parcial. Las rasantes se han adaptado a las cotas naturales del terreno dado que la pendiente es muy suave. Se tuvieron en cuenta las cotas de los dos caminos principales, puesto que se trata de elementos ya existentes.

Se proyectará una pavimentación de calzada a base de acabado con aglomerado de asfalto aplicado sobre solera de hormigón en masa de 20 cm de espesor asentada sobre una capa de zahorra de 15 cm. Las aceras se formarán por encintado de bordillo de hormigón y pavimento de baldosa hidráulica sobre solera de hormigón.

En general, para las condiciones de urbanización no referenciadas en este documento de Plan Parcial, nos remitiremos a lo establecido en el apartado E2.3 de las Normas Subsidiarias de Valledado y a las condiciones de urbanización que se indican en este documento.

PLAN PARCIAL MODIFICADO "POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES". VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL "LOS ARENALES". VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

Red de Abastecimiento de Agua.

Independientemente de lo indicado en la definición de cada uno de los elementos que compongan la red, serán de aplicación para la interpretación y desarrollo de su contenido las siguientes Normas:

Las "Normas Tecnológicas de la Edificación", NTE-IFA en cada uno de sus campos de aplicación.

Los "Pliegos de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Aguas" del Ministerio de Fomento.

Como estructuración básica de servicio a las edificaciones, esta red ha sido diseñada de forma que las parcelas reciban acometidas con contador único, distribuyéndose posteriormente las ramificaciones interiores según las necesidades del proyecto.

En la actualidad, el sector cuenta con acometida de agua potable conectada con el núcleo urbano de Valledado. Por lo tanto, el abastecimiento de agua se hace directamente desde la red General Municipal de abastecimiento de agua. En cuanto a la nueva instalación, se proyectará la instalación de manera análoga al trazado de los viales y de tal forma que en previsión de averías que pudieran producirse, la distribución en anillo abre la posibilidad de suministro por las dos direcciones, localizándose llaves de paso que permitan cortar en tramos reducidos.

En estos momentos, el municipio de Valledado se abastece a través de una captación de agua que toma el agua del río Eresma. El depósito que acumula el agua posee una capacidad de 150 m³. Este depósito no almacena el agua, simplemente lo regula para su correcta distribución al municipio. Asegura el suministro de agua para aproximadamente 10.000 personas, superior a la demanda actual.

Se prevé una dotación mínima de 210 litros por habitante y día, tal como establece la Orden Ministerial de 24 de Septiembre de 1992, para poblaciones con menos de 10.000 habitantes y baja densidad industrial-comercial, por lo que las redes se dimensionarán de acuerdo con este volumen de servicio.

A la hora de establecer las dotación de agua en que se incrementará la demanda de abastecimiento del municipio al incorporar este sector, se tendrán en cuenta, a parte de la superficie destinada para suelo con uso Industrial en el propio sector, la superficie destinada a equipamiento, la superficie destinada a Espacio Libre Público, la superficie destinada a Viales, etc... y así con todas las superficies que componen el sector.

Hacemos la equivalencia entre los distintos usos y toda esta equivalencia la equiparamos a un determinado número de viviendas, como si se tratase de un sector con uso residencial, de este modo será más fácil establecer el aumento de demanda teórica que se requiere. Según este criterio, la superficie destinada a uso industrial y equipamiento privado equivale a 262 viviendas, la superficie destinada a equipamiento público equivale a 35 viviendas, la superficie destinada a espacio libre público equivale a 20 viviendas y los viales equivalen a

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

25 viviendas. Por lo tanto, el aumento de demanda será el que resulte de la suma de todas estas cifras, es decir, $262+35+20+25=342$ viviendas.

Se establece también una media de 3,25 habitantes por vivienda, de este modo y con el dato de dotación mínima de 210 litros por habitante y día, fijamos una estimación de volumen de agua de 244 m³. Al crearse este sector, se incrementará el volumen de agua de este municipio en 234 m³ de agua al día.

Se proyectará una red de distribución de agua por medio de conducción enterrada de polietileno, bajo la acera en una zanja rellena de arena de río en la zona de asiento de la tubería y el resto con tierra exenta de áridos mayores de 4 cm y apisonada.

Igualmente se proyecta la instalación de una red de riego para dar servicio a los Espacios libres propuestos. La red de incendios se integrará en la red anterior, y se proyectará de forma que cumpla con la normativa que le sea de aplicación y se colocará en lugares fácilmente accesibles.

Todos los conceptos básicos citados serán objeto de estudio detallado en el correspondiente Proyecto de Urbanización, que cumplirá con las determinaciones establecidas para los mismos en las Normas Subsidiarias.

Red de evacuación de aguas Pluviales y Fecales

Independientemente de lo indicado en la definición de cada uno de los elementos que compongan el capítulo, serán de aplicación para la interpretación y desarrollo de su contenido las siguientes Normas:

- Las “Normas Tecnológicas de la Edificación”, NTE-ISA, en cada uno de sus campos de aplicación.
- El “Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura”

Se plantea en esta zona un sistema de evacuación separativo, es decir, una red para evacuación de aguas fecales y una red para evacuación de aguas pluviales. La sección será de Ø 400 mm para la red de saneamiento de fecales y de Ø 1000 mm. Para la red de saneamiento de pluviales.

Todo el sector recogerá sus aguas fecales en la parte sur, se conectará con la red de saneamiento de aguas fecales existente en el Camino Real, desde aquí será conducida hasta la depuradora existente en el municipio.

Se proyectará una instalación a base de sumideros con arquetas y conducciones de PVC con una pendiente no inferior al 0,5%, conectados a los pozos de registro de la red general de alcantarillado.

En cuanto a la instalación de saneamiento para aguas pluviales, la conexión a la red municipal de aguas pluviales se realizará también en la parte sur del sector, esta red se verterá directamente al arroyo.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

Para predimensionar la sección del conducto se realiza por medio de las NTE-ISA se parte de una superficie de afección del total del sector que es de 16,8 Ha.

Se toma como factor K la zona X con un coeficiente igual a 1.

La pendiente mínima con la que se puede ejecutar el colector es del 2%.

Introduciendo los paramentos indicados para un conducto de sección circular de 1000 mm. de sección. Esta sección es capaz de evacuar una superficie de 18 Ha. Inferior a la zona a recoger.

El Proyecto de Urbanización estudiará adecuadamente los factores de escorrentía que existieran, al igual que los caudales a recibir y sobre todo será muy importante que el proyecto de urbanización estudie de forma pormenorizada las pendientes idóneas y los oportunos dimensionados de los diversos ramales, precisando cada uno de los detalles y dispositivos que sean necesarios, siempre de conformidad con las condiciones establecidas por el Municipio.

En el sector se prevé también un aljibe para riego, el objeto de este depósito es almacenar las aguas pluviales para su posterior utilización, así como regular y favorecer la evacuación de todas las aguas pluviales en caso de grandes tormentas o aguaceros. Este depósito se ubicará en la parcela SU-1.

En cuanto a la capacidad de este depósito, según los datos de las máximas lluvias diarias en España publicados por el ministerio de fomento tenemos para la localidad de Valledado:

$C_v = 0.33$

$P = 50 \text{ mm/día.}$

Para un periodo de 10 años $T = 10$ $K_t = 1.41$

Intensidad diaria máxima 42,59 mm/h

Con una superficie de recogida de 3,7 Ha determinamos que el volumen del tanque será de aproximadamente 113 m³.

Este contenedor tendrá forma de prisma rectangular, ocupando una superficie de 38 m² y una altura interior de 3,00 m.. Se situará en la parcela SU-1, enterrado. Se trata de una zona apropiada para regular la evacuación de aguas pluviales antes de conectar con la red existente de saneamiento.

Red de Baja Tensión

Desde el Centro de Transformación se proyectan Redes de Baja Tensión a 380/220 V, localizando los torpedos de acometida en los accesos a las distintas parcelas.

De cualquier modo la instalación de la red eléctrica se realizará de acuerdo con la siguiente Normativa:

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Reglamento sobre Acometidas Eléctricas.
- Normas Tecnológicas de la Edificación, NTE-IER, NTE-IEE.

El tendido se realizará bajo tubo de PVC siguiendo la línea de las aceras y a una profundidad mínima de 60 cm y separada de la línea de fachadas 80 cm como mínimo. Todo ello se alojará en una zanja realizada al efecto, cubierta de arena de río en un espesor de 20 cm. Para asiento de los cables se colocará una hilada de ladrillo hueco sencillo sobre relleno de arena de río, con la dirección de la sogá perpendicular al eje de los cables.

En todo caso, en la redacción del Proyecto de Urbanización se especificarán todas las características técnicas al respecto, incorporándose todas las sugerencias que para el buen funcionamiento de la red proponga la Compañía Suministradora.

Red de Alumbrado Público

Los esquemas de la Red de Alumbrado Público se han diseñado en relación con la anchura de la calle y siguiendo el criterio de lo ejecutado en otros sectores del Municipio, con el fin de obtener una coherencia de iluminación y diseño en todo el entorno.

Las características de la red serán similares a las de la Red de Baja Tensión, de cualquier modo el estudio detallado de todas cuantas características sean necesarias para una instalación de acuerdo con las Normas e Instrucciones para el Alumbrado Público serán tenidas en consideración en el correspondiente proyecto de Urbanización.

Otros Servicios Públicos

Dentro de este Capítulo consideramos otros servicios que puedan implantarse en el conjunto residencial, como puede ser el de Telefonía y el de Gas Natural para los que prevén trazados ateniéndose a las prescripciones establecidas en la Legislación vigente actual y las Normas de la Compañía.

Se realizará una conducción enterrada de PVC alojada en una zanja de arena de río, siguiendo las recomendaciones y prescripciones de las Compañías Suministradoras. Dichas previsiones se concretarán en el Proyecto de Urbanización en el cual se organizarán los conductos suplementarios precisos.

MEMORIA VINCULANTE

A) JUSTIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL RESPECTO A LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO SUPERIOR VINCULANTE.

Objetivos y criterios fundamentales de la ordenación del territorio en función de las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento y de la información Urbanística.

Con el desarrollo de este sector se pretende aumentar la oferta de Suelo Urbano, con uso Industrial en el municipio de Valledado. En este sentido se presenta la definición en sus determinaciones de acuerdo con las premisas y condiciones de ordenación establecidas para el Sector que constituye el Polígono Industrial Los Arenales de forma general en las Normas Subsidiarias de Valledado.

Con cierto criterio estratégico, el polígono se plantea en el cruce de dos caminos, el Camino Real y el Camino de los Arenales. La estructura del polígono se plantea perpendicular al Camino de los Arenales. Entre estas calles perpendiculares al Camino de los Arenales se plantean las manzanas con parcelas de destinadas al uso industrial. El sector queda rematado en su parte este con la zona destinada a equipamiento público y en la parte oeste se remata con el sistema local destinado a Espacio Libre Público.

Las plazas de aparcamiento se plantean distribuidos por todo el sector. Sin embargo se ha planteado en la zona central y pegado al Camino Real una área de aparcamiento que da servicio a la totalidad del sector.

A todos los viales se les ha dado un tratamiento consecuente con el uso industrial al que tienen que servir, en este sentido la anchura de los viales siempre rondará los 3,5 metros para cada sentido. También se tuvo en cuenta el carácter industrial del sector a la hora de establecer el tratamiento de las aceras y zonas destinadas al espacio libre público.

Establecemos una serie de criterios tenidos en cuenta para el desarrollo del Plan Parcial:

a.- Resolución de la conexión con el tejido urbano existente en torno al camino Real. Esta zona se sitúa en la zona oeste del sector. Se conectará la zona ampliada del sector con la existente, esta conexión se referirá a todos los aspectos urbanísticos, sobre todo a los servicios de acometida de agua, acometida de tendido telefónico, acometida de red eléctrica, la acometida con el saneamiento municipal.

b.- Creación de un entorno agradable y que facilite la interconexión entre las dos zonas del sector, además de rematar convenientemente el diseño urbanístico del municipio de Valledado, poniendo especial cuidado en el tratamiento que se dará al borde del sector, con el fin de cuidar la inserción del sector en el entorno rústico en el que se sitúa.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

c.- *Cesión para equipamientos públicos.* La reserva para el sistema local de equipamientos establecida según el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009), sería de “15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector”. Deberían destinarse a este uso 12.596 m². Se destinan a este uso 20.637 metros cuadrados, como espacio para equipamiento destinado a la implantación de cualquier uso propio del Equipamiento Público. También se realiza un cesión para equipamientos de instalaciones “Servicios Urbanos”, de 208 m² destinados a la colocación de la instalación de infraestructura necesaria para el saneamiento y la electricidad.

e.- *Cesión de Espacio Libre Público y zonas verdes,* se cede para este uso “15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector”, según el art. 128.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, (Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009), lo que hace un total de 12.596 m² de cesión de Espacio Libre Público. Sin embargo al igual que en el caso anterior, se cederá una superficie mayor, se cederán 19.820 m².

El objetivo que persigue el Plan parcial, a la vista de estas determinaciones, es ordenar los terrenos afectados con una estructura urbanística coherente y unitaria que establezca las pautas para resolver la continuidad de la zona ampliada con la zona existente, estructurándose en torno al cruce de dos ejes, el Camino Real y el Camino de los Arenales. TODO ELLO COMO SE HA DICHO SIGUIENDO LAS DIRECTRICES MARCADAS POR:

Normas bajo cuyas determinaciones se redacta el Plan Parcial.

1. Decreto 16/2005 de 10 de febrero.
2. Ley Estatal 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones
3. Ley 53/2002, de 30 de Diciembre.
4. Ley 10/2003, de 20 de Mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y de transportes.
5. Ley Autonómica 10/1998 de Ordenación del Territorio.
6. Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, con sus modificaciones posteriores.
7. Decreto 223/1999, de 5 de agosto.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

8. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, *(Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009)*.
9. Normas Subsidiarias de Valledado.

B) RESUMEN EJECUTIVO.

DELIMITACIÓN DE LOS AMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.

En este punto se destaca que la ordenación proyectada se aplica a la todo el sector industrial “Los Arenales”, por lo tanto el ámbito de aplicación sería el propio sector “Los Arenales”.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLÍGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA

CUADROS RESUMEN

I.-Superficies y porcentajes

II.-Superficies comparativas Plan Parcial – Reglamento Urb. De Castilla y León.

III.- Aprovechamiento lucrativo del sector

IV.- Cesiones

V.-Cuadro resumen

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

CUADROS RESUMEN

4.2.4.6. SUPERFICIES Y PORCENTAJES

REPRESENTACION	USOS	SUP. M2	PORC %
Sup. Tramada	INDUSTRIAL BÁSICO	48.422,00	28,82
Sup. Tramada	INDUSTRIAL SERVICIOS	33.354,00	19,85
Sup. Tramada	EQUIPAM. PRIVADO	1.046,00	0,62
Sup. Tramada	SL ELP	19.820,00	11,80
Sup. Tramada	SL EQ PUBLICO	20.637,00	12,28
Sup. Tramada	SERV. URBANOS	208,00	0,12
Sup. Tramada	Viario Público	37.455,00	22,29
Sup. Tramada	Espacio de borde. Sin actuación	7.058,00	4,20
	TOTAL	168.000,00	100,00

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

II. SUPERFICIES COMPARATIVAS PLAN PARCIAL – RUCYL

USOS	SUP. P. PARC m2	SUP. RUCyL m2
ESP. LIBRE PÚBLICO	19.820	12.596
EQUIP. PÚBLICO	20.637	12.596

III. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL SECTOR

USOS	PARCELAS	SUPERF	TOT. EDIF.m2	IND. EDIF. m2/m2
INDUSTRIAL INDUSTRIA BÁSICA	M1	15.383,00	15.383,00	1,000
	M2	11.929,00	11.929,00	1,000
	M3	12.262,00	12.262,00	1,000
	M4.2	8.848,00	8.848,00	1,000
INDUSTRIAL INDUSTRIA SERVICIOS	M4.4	7.338,00	7.338,00	1,000
	M5	13.757,00	13.757,00	1,000
	M6	12.259,00	12.259,00	1,000
EQUIPAMIENTO PRIVADO	M4.3	1.046,00	1.046,00	1,000
TOTAL		82.822,00	82.822,00	

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

IV. CESIONES

USOS	PARCELAS	SUPERF m2	TOT. EDIF.m2	EDIF. m2/m2
Esp. Lib. Pbl.		19.820,00		
SERV. Urbanos	SU 1	140,00	100,00	0,71
	SU 2	9,00	9,00	1,00
	SU 3	9,00	9,00	1,00
	SU 4	50,00	35,00	0,70
EQUI. Público	M4.1	1.075,00	50,00	0,05
	M7	19.562,00	1.100,00	0,06
Vías Públicas		37.455,00		
Zonas de borde. Sin actuación		7.058,00		
TOTAL		85.178,00	1.303,00	

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
 PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
 ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

V. CUADRO RESUMEN

USOS	PARCELA	SUPERF m2	TOT. EDIF.m2	EDIF. m2/m2
Esp. Lib. Pbl.		19.820,00		
SERV. Urbanos	SU 1	140,00	100,00	0,71
	SU 2	9,00	9,00	1,00
	SU 3	9,00	9,00	1,00
	SU 4	50,00	35,00	0,70
EQUI. Público	M4.1	1.075,00	50,00	0,05
	M7	19.562,00	1.100,00	0,06
Vías Públicas		37.455,00		
Zonas de borde. Sin actuación		7.058,00		
INDUSTRIAL INDUSTRIA BÁSICA	M1	15.383,00	15.383,00	1,000
	M2	11.929,00	11.929,00	1,000
	M3	12.262,00	12.262,00	1,000
	M4.2	8.848,00	8.848,00	1,000
INDUSTRIAL INDUSTRIA SERVICIOS	M4.4	7.338,00	7.338,00	1,000
	M5	13.757,00	13.757,00	1,000
	M6	12.259,00	12.259,00	1,000
EQUIPAMIENTO PRIVADO	M4.3	1.046,00	1.046,00	1,000
TOTAL		168.000,00	84.125,00	

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLÍGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA.

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO 1. GENERALIDADES

- Art. 1.1. Definición y Marco Legal
- Art. 1.2. Ámbito de Aplicación
- Art. 1.3. Objeto.
- Art. 1.4. Vigencia y supuestos de revisión

CAPITULO 2. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- Art. 2.1. Clasificación del suelo
- Art. 2.2. Calificación del suelo
- Art. 2.3. Estudio de Detalle
- Art. 2.4. Licencias de Segregación
- Art. 2.5. Licencias de edificación

CAPITULO 3. NORMAS DE URBANIZACIÓN

- Art. 3.1. Proyectos de urbanización
- Art. 3.2. Contenido de los proyectos de urbanización

CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE USO

- Art. 4.1. Definición de los parámetros reguladores de uso.

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

- Art. 5.1. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas
- Art. 5.2. Condiciones comunes a todas las zonas

CAPITULO 6. ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE CADA ZONA

- 6.1. Zona Industria Básica. Zona I-B. Ordenanza 11ª Bis
- 6.2. Zona Industria Servicios. Zona I-S. Ordenanza 12ª
- 6.3. Zona Equipamiento Privado. Ordenanza EQ. PRIV. ARENALES
- 6.4. Zona ELP. Ordenanza ELP ARENALES
- 6.5. Zona EQ. PUPUBLICO. Ordenanza EQ. PUBLICO ARENALES
- 6.6. Zona Servicios Urbanos. Ordenanza SV ARENALES.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLÍGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA.

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO 1. NATURALEZA Y ALCANCE

Art. 1.1. Naturaleza y alcance

El presente documento modificado de Plan Parcial, se redacta por iniciativa del Ayuntamiento de Valledado, propietario de la mayoría de los terrenos que integran el sector industrial “Los Arenales”. Este documento incluye las ordenanzas que reglamentaran el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, ajustándose en su contenido al ordenamiento jurídico urbanístico.

Salvo indicación contraria expresa, las determinaciones contenidas en las presentes ordenanzas y/o en la documentación gráfica se considerarán vinculantes, siendo de aplicación las Normas Subsidiarias de Valledado, con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no reguladas en las presentes y ajustándose en su contenido a la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Art. 1.2. Ámbito de Aplicación

El ámbito de aplicación de la Normativa que en este documento se establece abarca todo el Sector Industrial “Los Arenales”, que se ordenan en este Plan Parcial Modificado.

Art. 1.3. Objeto

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto establecer el régimen del suelo, reglamentando el uso de los terrenos y de las edificaciones, públicas y privadas, definiendo las condiciones para su desarrollo y ejecución.

Art. 1.4. Documentación.

El Plan Parcial Modificado, contiene toda la documentación necesaria para su ejecución, compuesta por documentación gráfica y escrita, teniendo en caso de discrepancia prioridad el texto sobre el dibujo.

Todos los errores se pudiesen detectar, así como los posibles ajustes, deberán ser rectificadas a costa de las superficies privadas, permaneciendo las superficies públicas en la dimensión con la que figuran en los planos y textos. Esto siempre y cuando no se cumplieran los mínimos establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, (Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009).

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

Constituyen ajuste de las determinaciones, aquellas concreciones posteriores que tengan por objeto una definición más precisa o regularizada y coherente con los límites y finalidades del Plan Parcial, expresados en la memoria.

En el caso de ajustes irrelevantes, que no modifiquen el sentido de la ordenación, serán los servicios municipales los que realizarán dichos ajustes, previamente a la concesión de las Licencias.

La Normativa escrita está integrada por:

- Memoria
- Ordenanzas
- Plan de Etapas
- Estudio Económico-Financiero.

La Normativa Gráfica se compone de:

- Planos de Información. Escala 1/10.000, 1/4.000 y 1/1000 en los que se detalla la información topográfica, edificaciones etc.
- Planos de zonificación. Escala 1/1.000. Con carácter vinculante, donde se determina la estructura urbana del Sector Industrial “Los Arenales”, la zonificación, regulación de usos, privados y públicos, las tipologías y condiciones de edificación, los trazados viarios y las alineaciones.
- Plano de red viaria. Escala 1/1.000 con carácter vinculante, con indicación de la red viaria rodada y peatonal, plazas de aparcamiento, pavimentación y rasantes.
- Planos esquemáticos de infraestructuras. Escala 1/1.000. Tienen carácter indicativo, señalando los trazados y principales determinaciones de las distintas infraestructuras. Posteriormente será en el Proyecto de Actuación, y en su caso, en el de Urbanización, en el que se ajusten dichas redes a la realidad, dimensionado, según cálculo, e informes de los Servicios Técnicos Municipales y de las Compañías Suministradoras. Se prevén las siguientes infraestructuras:

Red de abastecimiento de Agua y Riego.
Red de Saneamiento.
Red de Energía Eléctrica.
Red de Alumbrado Público.
Red de Telefonía.

Art. 1.5. Vigencia y supuestos de revisión.

El periodo de vigencia que se establece, para estas Ordenanzas, coincide con las Normas Subsidiarias de Valledado y el Plan Parcial que desarrollan.

Podrán ser revisadas, en los casos en que las Normas Subsidiarias prevean para la modificación del Plan Parcial, con sujeción a las mismas disposiciones establecidas por la Ley del suelo para su formulación.

CAPITULO 2. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 2.1. Clasificación del suelo.

El suelo afectado por el presente Plan está clasificado como Urbanizable, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Valledado.

Art. 2.2. Calificación del suelo.

El suelo sobre el que actúa este Plan fue dividido en varias zonas, según los usos asignados a cada una. Los usos fueron el industrial y el deportivo. Las restantes zonas están ocupadas por espacios de uso público y los servicios de interés público y social, dimensionados por encima de los valores mínimos fijados por el RUCyL. El resto del polígono está constituido por la red viaria, los espacios destinados a aparcamiento y las áreas de servicio. El presente documento de modificación de Plan Parcial, ha reorganizado los espacios y los usos, de acuerdo a los estándares fijados por la actual legislación.

Art. 2.3. Estudio de Detalle

Podrán redactarse Estudio de Detalle con la finalidad establecida para los mismos en la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, y según el procedimiento establecido reglamentariamente.

Art. 2.4. Licencias de segregación.

Podrá autorizarse la división de parcelas siempre que las mismas cumplan con las condiciones establecidas para cada zona en estas Ordenanzas.

No podrán autorizarse divisiones de parcelas que den lugar a parcelas inferiores al tamaño mínimo permitido en estas Ordenanzas para los distintos tipos de zonas salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca que cumpla con dichos mínimos.

Asimismo no podrá autorizarse la segregación de aquella parcela de suelo cuya edificabilidad ese agotada por la actuación o edificación existente.

En cualquier caso, deberán de cumplirse las siguientes disposiciones:

- Parcela mínima 500 m², con un frente mínimo de fachada no inferior a 15 m.
- La parcela mínima será indivisible.
- Se permite la agrupación de parcelas colindantes.
- Las agrupaciones de parcelas nunca darán lugar a variaciones en el trazado o distribución de cualquiera de los servicios urbanísticos.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

Art. 2.5. Licencias de edificación

Estarán sujetos a Licencia los actos establecidos en el Art. 97 de la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, así como los establecidos y la clasificación realizada en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio vigentes o normativa que la sustituya, sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales que sean de aplicación.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial Modificado y el Proyecto de Actuación, el Ayuntamiento de Valledado podrá conceder las oportunas Licencias de Obras, conforme a la tramitación establecida en la legislación vigente.

CAPITULO 3. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Art. 3.1. Proyectos de Urbanización.

Las obras necesarias para llevar a la práctica las disposiciones del presente Plan Parcial, quedarán contenidas en uno o varios Proyectos de Urbanización cuya regulación se adaptará a lo establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, *(Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009)*.

Art. 3.2. Contenido de los proyectos de urbanización.

La redacción de estos proyectos hará referencia a las obras precisas para la realización de los siguientes servicios.

Art. 3.2.1 Red viaria.

Pavimentación de calzadas, aceras, espacios libres y aparcamiento.

Art. 3.2.2 Red de agua potable.

Ramales para riego. Hidrantes contra incendios.

Art. 3.2.3 Red de alcantarillado.

Evacuación de aguas pluviales y residuales. Depuración final.

Art. 3.2.4 Red de distribución de energía eléctrica en baja tensión.

Alumbrado público. Transformadores.

Art. 3.2.5 Red de telefonía.

Art. 3.2.6 Jardinería y mobiliario urbano.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

Los criterios que deberán tenerse en cuenta para la definición de las distintas partidas, sistemas e intensidades que habrán de constituir cada uno de los servicios indicados , se señalan a continuación.

Art. 3.2.1 Red viaria.

- Trazado.-
Las vías de tráfico rodado así como sus aceras peatonales quedan definidas gráficamente en la documentación gráfica que compone este documento.
- Dimensiones.-
Son las especificadas en los planos de ordenación, y de secciones de calle.
- Aceras.-
Las aceras se formaran con una solera de hormigón con acabado ruleteado y bordillos de hormigón.
- Calzadas.-
La capa de rodadura será de hormigón en masa, con espesores capaces de soportar tráfico pesado.
- Adaptación a minusválidos.-
Las aceras y bordillos dispondrán de rebajes adaptados al Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de Castilla y León, (Decreto 217/2001, de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras). Esta normativa resulta asimismo de aplicación para los elementos del mobiliario auxiliar urbano, como cabinas, papeleras, etc.

Art. 3.2.2 Red de agua potable.

- Trazado.-
La red de distribución de agua potable así como los ramales de riego y los hidrantes contra incendios, quedaran definidos gráficamente en los planos correspondientes.
- Suministro.-
El suministro se integra en la red municipal.
- Disposición.-
Las tuberías irán canalizadas bajo los firmes. En los puntos de coincidencia con la red de saneamiento, quedarán situadas a un nivel superior y dispondrán de protección contra heladas.
- Arquetas.-

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

En el frente de cada parcela habrá una arqueta de registro con llave de paso accesible desde el exterior de la misma con contador volumétrico individual.

- Grupos de presión.-
Si una determinada industria precisase la instalación de equipos de presión, estos deberán tomar el agua de depósitos intermedios, provistos de control automático de llenado y nunca directamente a la red.
- Dotaciones.-
Las dotaciones mínimas serán de 30 m³/día. Ha. En las zonas de uso público y de 1,5 m³/día cada 100 m². Construidos en los espacios destinados a equipamiento.
- Presión.-
La presión mínima será de 2 atmosferas y la velocidad máxima *admisible* de 1 m/sg. si no se cumplen estas condiciones, deberá preverse la instalación de un depósito en la zona de servicio del polígono.
- Diámetro y caudal.-
El diámetro de la red es de 70 mm. en tubería de polietileno de 6 atmosferas. Caudal de 25.000 l./h.
- Protección y distancias.-
Las conducciones bajo los viarios, soportaran las cargas de tráfico. Las distancias a los conductos de saneamiento serán de 60 y 50 cms. en horizontal y vertical y de 30 cms. en ambas direcciones respecto a la red eléctrica.

Art. 3.2.3 Red de alcantarillado.

- Trazado.-
Está representado en la documentación gráfica que acompaña al documento de Plan Parcial.
- Sistema de Evacuación.-
Red separada de pluviales y fecales.
Las pluviales verterán en un caz que atraviesa el polígono y que será canalizado con tubos enterrados de 1 m. de diámetro. Esta separación se realiza para no colapsar la depuradora municipal en caso de aumento de las pluviales. Colectores generales de 400 mm. de diámetro, en PVC, pendientes mínimas de 1%, sumideros sinfónicos, pozos de registro y cámaras de descarga automáticas en las cabeceras del sistema.
- Contenido de los vertidos.-

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

Los vertidos industriales a la red de saneamiento no deberán contener sustancias como compuestos cíclicos hidroxilados, cianuros o antibióticos, así como cualquier otro compuesto que pueda perjudicar o inhibir el crecimiento biológico de los fangos de la estación depuradora.

Las aguas que no cumplan estas condiciones deberán ser tratadas en la parcela previamente al vertido.

- Datos de cálculo.-
El caudal correspondiente a aguas residuales, equivalente a la dotación de agua del área que corresponda. Los correspondientes a aguas pluviales 50 litros/segundo/Ha. La velocidad comprendida entre 3 y 0,5 m/seg. Y el coeficiente de escorrentía será de 0,5.

Art. 3.2.4 Red de distribución de energía eléctrica en baja tensión.

- Trazado.-
Queda representado en la documentación gráfica que acompaña el documento de Plan Parcial.
- Suministro.-
El suministro se tomara de una línea de A.T. que atraviesa el polígono de norte a sur. Parte del centro de transformación existente de 500 KV.A.
- Dotaciones.-
Las demandas de energía eléctrica se estima en los valores siguientes:

Pequeña industria: 20 W/m².

Mediana industria: 30 W/m².

Gran industria: 40 W/m².

Coeficientes de simultaneidad de 0,75, 0,50 y 0,40 respectivamente.

En las zonas de Equipamiento Comercial y Social , la previsión de consumo será de 25 W/m². de superficie edificada con coeficiente de simultaneidad de 1.

- Ejecución y tensiones de servicio.-
La red de baja tensión será subterránea , situada en los puntos de coincidencia , 20 cms. por encima de la tubería de abastecimiento. La tensión de servicio será de 380/220 V. La red de alta tensión es aérea.
- Alumbrado público.-
El alumbrado público se efectuará por medio de luminarias de aleación de aluminio sobre columnas del mismo material y lámparas de vapor de sodio. El sistema se regula a través de un centro de control automático situado junto al transformador. Se admite un 25

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

% de desviación sobre los niveles medios para garantizar la uniformidad.

Art. 3.2.5 Red de telefonía.

- El servicio está instalado a pie de parcela y el resto de componentes queda reflejado en los planos correspondientes y el cableado se protegerá con conductos de PVC.

Art. 3.2.6 Jardinería y mobiliario urbano.

- Tratamiento.- En el ajardinamiento de las zonas de uso público se incidirá en la plantación de almendros, árbol con arraigo en el entorno. Se situarán bancos y papeleras sobre todo en las zonas de uso público y las más inmediatas a las deportivas.

CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE USO

Art. 4.1. Definición de los parámetros reguladores de uso.

Las normas generales de usos que se establecen para el Plan Parcial Modificado, son las recogidas en el apartado E.3.3 “Condiciones de Uso”, que se plantea en las Normas Subsidiarias de Valledado.

A los efectos del siguiente documento se consideran los siguientes usos:

- VIVIENDA
- ALMACÉN-GARAJE AGRÍCOLA
- GANADERO
- GARAJE-APARCAMIENTO
- ARTESANÍA
- INDUSTRIA
- HOTELERO
- COMERCIAL
- OFICINAS
- ESPECTÁCULOS
- SALAS DE REUNIÓN
- RELIGIOSO
- CULTURAL
- DEPORTIVO
- SANITARIO
- USOS EXISTENTES
- USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTO PUBLICO.
- USO SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS. SV-ARENALES
- USO ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. ELP-ARENALES

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

USO VIVIENDA

Es el edificio o parte de el mismo destinado a residencia familiar. Se consideran tres categorías.

1. CATEGORIA PRIMERA: Está formada por lo que llamaremos vivienda unifamiliar, situada en parcela independiente o edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o de distinto usos y con acceso exclusivo desde la vía pública.
2. CATEGORÍA SEGUNDA: Está formada por lo que llamaremos vivienda colectiva, esto es, un edificio constituido por viviendas con accesos comunes.
3. CATEGORIA TERCERA: Está formada por lo que llamaremos apartamento, esto es, una vivienda que cumpla las condiciones de vivienda mínima.

No se permitirán viviendas en sótanos y semisótanos. Toda vivienda ha de ser exterior, con un programa mínimo de: cocina, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un aseo con inodoro, lavabo y ducha. Sus dimensiones serán las siguientes:

- Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6,00 metros cuadrados.
- Los dormitorios de dos camas no tendrán menos de 10,00 metros cuadrados.
- La cocina tendrá, al menos 5,00 metros cuadrados.
- El comedor o cuarto de estar, tendrá como mínimo 10,00 metros cuadrados.
- Si la cocina y el cuarto de estar o comedor, constituyeran un mismo ámbito o una sola pieza, esta no será menor de 14,00 metros cuadrados.
- El aseo tendrá como mínimo 2,00 metros cuadrados.
- La anchura de los pasillos será como mínimo de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso que tendrá, como mínimo 1,20 metros.
- La cocina será independiente del aseo y no servirá de paso entre este y los dormitorios, que no abrirán directamente tampoco a esta. Toda cocina dispondrá, al menos, de una cocina-fregadero y tendrá una salida de humos o gases independiente del hueco de luz o ventilación.
- Las escaleras no podrán comunicar directamente con los locales comerciales o industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

USO ALMACEN-GARAJE AGRICOLA

Son las Naves, grandes o pequeñas, utilizadas para almacenar un determinado espacio de tiempo, los productos cosechados o los necesario

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

para desarrollar los trabajos agrícolas, serán los abonos, herbicidas y todos los productos fitosanitarios, además de las cosechas recogidas, hasta su comercialización.

Además se usan para guardar las maquinas necesarias para los trabajos agrícolas, tractores, arados, cosechadoras, abonadoras, camiones, etc....

Se consideran tres categorías.

1. CATEGORIA PRIMERA: Es el pequeño almacén-nave-colgadizo anexo a la vivienda unifamiliar para su uso exclusivo.
2. CATEGORIA SEGUNDA: Es la nave con emplazamiento separado de la vivienda, para uso exclusivo de su propietario.
3. CATEGORIA TERCERA: Serían las grandes naves para uso comunitario, los almacenes con fines comerciales, se consideran todo tipo de productos relacionados con la producción agrícola.

USO GANADERO

Son los edificios en general, generalmente naves, además de los espacios cercados anexos a estos, destinadas a la explotación y crianza de diferentes animales, ganado porcino, avícola, vacuno, ovino, etc....

El establecimiento de nuevas instalaciones dentro del casco urbano queda prohibido.

En las ya existentes no se admitirán obras de ampliación, debiéndose establecer las medidas necesarias para evitar olores y garantizar la higiene y salubridad de los habitantes, de acuerdo con el reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

USO GARAJE-APARCAMIENTO

Se llama garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos los servicios de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos de venta de coches. Se consideran talleres del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

Se consideran tres categorías:

- 1- CATEGORÍA PRIMERA: Es el considerado como garaje-aparcamiento anexo a la vivienda unifamiliar para su uso exclusivo.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

2- CATEGORÍA SEGUNDA: Es el considerado como garaje-aparcamiento en planta baja, sótano o semisótano.

3- CATEGORÍA TERCERA: Es el considerado Taller del Automóvil.

Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales de servicio del automóvil dispondrán de un espacio de acceso de tres metros de ancho y cinco metros de fondo con piso horizontal en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. Los de categoría primera y segunda se sujetarán, además, a las siguientes prescripciones:

- Si su superficie es menor de 600 metros cuadrados, pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando sea para uso exclusivo de sus ocupantes.
- Para superficies mayores de 600 metros cuadrados, se exigirá que el acceso de peatones sea independiente del de vehículos, disponiendo de vestíbulo estanco de un ancho mínimo de 1,00 metro con dobles puertas resistentes al fuego.
- Las rampas rectas no sobrepasaran la pendiente del 16% y las curvas del 12%, medida por la línea media. Su ancho será de 3,00 metros como mínimo. El radio de curvatura será mayor de 6,00 metros.
- Se autoriza la mancomunidad de plazas de garaje- aparcamiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 metros por 4,50 metros, sin que el número de coches en el interior del garaje-aparcamiento pueda exceder del correspondiente a 20,00 metros cuadrados por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos, que deberán figurar en los planos de los proyectos que se presenten para solicitar la oportuna licencia de construcción.

La altura libre mínima será de 2,00 metros.

En los que la superficie sea superior a los 600 metros cuadrados, dispondrán de un aseo con lavabo y retrete.

Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a este uso, habrán de ser resistentes al fuego, debiendo especificarse esta condición en los correspondientes proyectos, sin permitirse huecos a patios o locales destinados a otros usos.

La comunicación con escaleras, ascensor, cuarto de calderas, salas de maquinas, trasteros y otros usos autorizados se realizaran a través del vestíbulo con puertas ignífugas.

La ventilación natural o forzada deberá impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, siendo por patios o chimeneas de uso exclusivo, contruidos con

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

elementos resistentes al fuego. Los contruidos en subterráneos o en patio de manzana ventilarán necesariamente en la forma descrita.

Se instalarán aparatos de extinción de incendios adecuados, de forma que corresponda uno por cada 150 metros cuadrados o fracción.

Dispondrán además, por cada 500 metros cuadrados o fracción, de un recipiente de material resistente al fuego, con tapa, para trapos y algodones, y otro abierto con arena.

Dispondrán de desagües, con un sistema eficaz de depuración de grasas.

USO ARTESANÍA

Comprenden las actividades de artes y oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

Dispondrán, además de lo establecido en la Ordenanza General de Higiene en el Trabajo, de las Medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

USO INDUSTRIA

Es el uso correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posterior transformación, incluso el envasado, transporte y distribución. Se incluyen en ese uso los almacenes.

Cumplirán todas las disposiciones vigentes sobre la materia y dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario y un lavabo, además de una ducha por cada 20 obreros o fracción. La superficie del local será de 2,00 metros cuadrados por operario y 5,00 metros cúbicos de volumen.

No se permitirán debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno.

Si las aguas residuales no reunieran las debidas condiciones para su vertido a la red general de saneamiento, habrán de ser sometidas a depuración.

Los residuos que no puedan ser recogidos por el servicio de limpieza deberán ser trasladados a vertederos por cuenta del titular de la actividad.

Estarán garantizadas las medidas para la protección de incendios, tanto en materiales como en equipo.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

USO HOTELERO

Es al uso correspondiente a aquellos edificios de servicio al público que se destinan a alojamiento temporal.

Los locales cumplirán las condiciones y dimensiones que le fueran de aplicación de las fijadas para el uso de vivienda.

USO COMERCIAL

Es el uso que corresponde a locales de servicio público destinados a la compraventa al por menor, de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Se consideran las siguientes categorías:

1. CATEGORÍA PRIMERA: Mercados.
2. CATEGORÍA SEGUNDA: Locales comerciales en semisótano, planta baja y primera.
3. CATEGORÍA TERCERA: Locales comerciales solo en planta baja, con almacén en el sótano y semisótano.

Se tendrán en cuenta las disposiciones legales específicas en cuanto a distancias de determinados establecimientos.

Cumplirán las siguientes condiciones generales:

- La zona destinada al público no podrá servir de paso, ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
- La altura de los locales comerciales será la especificada por la ordenanza correspondiente. En semisótano la altura libre mínima será determinada por la ordenanza correspondiente en la normativa vigente o, en su caso, por el Ayuntamiento en función de las características del local.
- Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. A partir de esta superficie, se aumentará un retrete y un lavabo por cada 100 metros cuadrados o fracción, estableciéndose con independencia para señoras y caballeros por encima de los 100 metros cuadrados, disponiendo de vestíbulo intermedio.
- En aquellos locales que formen conjunto, podrán agruparse los servicios correspondientes a cada local.
- Deberán contar con salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que estime necesario el Ayuntamiento.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

- En caso de mercados, dispondrá dentro de su parcela de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga.
- Los de segunda categoría que se establezcan en planta primera o semisótano y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle, con entrada de altura libre mínima de 3,00 metros y una meseta de 1,00 metros de fondo como mínimo al nivel del batiente.

USO OFICINA

Es el uso correspondiente a actividades burocráticas o administrativas.

Se autorizan en semisótanos, planta baja y primera y oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.

Dispondrán de un aseo con retrete y lavabo hasta 100 metros cuadrados. Por cada 200 metros cuadrados o fracción se aumentara un retrete y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados se instalaran independientes para señoras y caballeros, con vestíbulo intermedio.

En aquellos que se establezcan en semisótano y tengan la entrada por una vía pública, se salvara el desnivel mediante escalera que deje una meseta de un metro de fondo, como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho igual o superior a un metro. La altura libre de la entrada será superior a dos metros y la del local será determinada en la normativa vigente o, en su caso, por el Ayuntamiento en función de las condiciones del local. En los restantes pisos será la que se fije en la correspondiente ordenanza.

USO ESPECTÁCULOS

Corresponde este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo.

Cumplirán las condiciones que se fijen en las disposiciones vigentes, y reglamentos al respecto.

USO SALAS DE REUNIÓN

Es el uso de los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, comprendiéndose como tales: Las salas para fiestas y bailes, cafés, tabernas y restaurantes.

Cumplirán las dimensiones y condiciones establecidas para el uso de comercio, además de las disposiciones vigentes.

USO RELIGIOSO

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

Se incluyen como tales los edificios y locales de carácter público o privado, destinados al culto religioso. Se clasifican en:

- 1.- CATEGORIA PRIMERA: Conventos.
- 2.- CATEGORÍA SEGUNDA: Centro parroquial.
- 3.- CATEGORÍA TERCERA: Capillas y oratorios.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones y reglamentos de carácter general vigentes al respecto.

USO CULTURAL

Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

Se clasifican en:

CATEGORÍAS PRIMERA: Centro de estudios especiales de carácter oficial, museos y bibliotecas.

CATEGORÍA SEGUNDA: Centros de formación profesional, centros de primera y segunda enseñanza oficial y centros de estudios privados.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las de oficina que le fueran de aplicación.

USO DEPORTIVO

Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

USO SANITARIO

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

Se establecen las siguientes categorías:

CATEGORÍA PRIMERA: Dispensarios, clínicas o sanatorios con hospitalización de enfermos.

CATEGORÍA SEGUNDA: Clínicas de urgencia, consultorios sin hospitalización de enfermos y puestos de socorro.

CATEGORÍA TERCERA: clínicas veterinarias y establecimientos similares.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso las de uso de viviendas que les fueran de aplicación.

USOS EXISTENTES

Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias que resultasen disconformes con el mismo, se consideraran fuera de ordenación.

Existen varias causas que implican estar fuera de ordenación.

1. Fuera de ordenación por emplazamiento.
2. Que las alineaciones oficiales afectan a parte de la construcción o parcela, quedarán fuera de ordenación las partes afectadas.
3. Fuera de ordenación por diferente uso permitido.

La consideración de fuera de ordenación de un uso impide la autorización de obras de consolidación o aumento de volumen, (caso de explotación ganadera dentro de casco urbano).

Si el uso se cambia y pasa a ser otro permitido, el edificio pasaría a estar dentro de ordenación.

Los edificios fuera de ordenación, con posibilidad de legalizarse, como son los contruidos sin licencia municipal o por no cumplir los compromisos adquiridos en su día , de dotarlos de la infraestructura necesaria que requiere la Ley del Suelo, podrán legalizarse de las siguientes formas:

Con un proyecto básico de legalización, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente y la liquidación de la preceptiva licencia municipal.

Cuando se realicen las obras recogidas en dicho proyecto de legalización.

En las obras de urbanización y demás infraestructuras, se podría llegar a un acuerdo con el Ayuntamiento, para aportar en metálico la cuantía de las obras y que la realización de estas sea por parte del Ayuntamiento.

En las construcciones fuera de ordenación, no se autorizara en los edificios ni en sus instalaciones la realización de obras de consolidación , aumento de volumen , ampliación o modificación, pero si pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en las diferentes zonas de ordenanza.

USO SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS. SV-ARENALES.

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, red viaria y ferroviaria, aeropuertos, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

USO ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. ELP-ARENALES.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo. Su objeto es garantizar la preservación de espacios urbanos para el ocio y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y a la obtención de unas adecuadas condiciones ambientales de salubridad y estética urbana.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establecen las siguientes categorías:

- ☐ **Categoría 1ª:** Áreas ajardinadas que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.
- ☐ **Categoría 2ª:** Zonas Verdes, formado por los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos deportivos y de ocio, además de las necesarias para la conservación de la zona verde.
- ☐ **Categoría 3ª:** Espacios libres de protección de cauces: Se trata de aquellos suelos que deben preservarse de su ocupación por representar cauces de agua de curso no permanente, pero que en períodos de lluvia intensa pueden recibir puntualmente importantes caudales de desagüe.

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

De forma general, para las cuestiones no definidas en este documento, se atenderá a lo especificado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valledado.

Art. 5.1. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

5.1.1 Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes exteriores de las parcelas son aquellas que aparecen definidas gráficamente en el plano correspondiente.

En el trámite de solicitud de la preceptiva licencia municipal de obras, se definirán por el Ayuntamiento las alineaciones exterior e interior, esta ultima obtenida de la primera mediante el retranqueo paralelo a 1 cerramiento, establecido por las siguientes ordenanzas.

5.1.2 Cerramientos.

Los cerramientos de las parcelas que lo precisen, estarán formados por un zócalo de obra de fabrica que disponga de una al tura comprendida entre 0,6 y 1,2 m. y sobre esta una cerca diáfana hasta una altura total comprendida entre 2 y 2,4 m. de altura.

5.1.3 Servicios de parcelas.

Las arquetas de servicio eléctrico y telefónico deberán quedar empotradas en el zócalo del cerramiento y serán accesibles desde el exterior.

Cada acometida a la red de saneamiento deberá contar con una arqueta de registro de cierre hermético en el punto de la parcela mas próximo al correspondiente pozo de registro.

La arqueta de la red de abastecimiento de agua correspondiente a cada parcela se situara sobre la acera en punto inmediato al cerramiento y contendrá la llave de paso y el contador de cada parcela.

5.1.4 Accesos.

Las parcelas dispondrán de accesos peatonales y rodados aptos para el tráfico pesado, estando ambos diferenciados en su emplazamiento. En el correspondiente proyecto de edificación deberá quedar incluida la partida correspondiente al rebaje de la acera en el acceso, cuya ejecución recaerá en el promotor de la obra.

Art. 5.2. Condiciones comunes a todas las zonas.

5.2.1 Condiciones de Uso

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

Los usos principales y complementarios de las diferentes zonas, se especifican en las normas particulares de cada una de ellas, adaptándose directa o indirectamente al carácter Industrial del sector.

5.2.2 Edificabilidad

Queda definida en la normativa particular de cada zona. La superficie computada, será del 100 % la cerrada por paramentos exteriores y del 50 % en porches y terrazas. A efectos de edificabilidad no se computan ni sótanos ni semisótanos con altura inferior a 1,50 m. sobre la rasante de la parcela.

5.2.3 Volumen

No se fija índice volumétrico de edificabilidad debido a las características industriales de la zona , con sus posibles torres, silos, chimeneas, depósitos etc. difíciles de computar con una única determinación volumétrica.

5.2.4 Alturas

Quedan fijadas en la normativa particular de cada zona.

5.2.5 Espacio bajo cubierta

Se autoriza su uso como almacén, trasteros o desvanes y para la instalación de elementos auxiliares como depósitos, chimeneas etc.

5.2.6 Usos permitidos y prohibidos

Se fijará de forma pormenorizada en cada una de las zonas del sector. De forma general se permitirá la construcción de una vivienda por industria , para uso del propietario o encargado. Esta vivienda estará integrada en el edificio que albergue las instalaciones industriales, convenientemente aislada del mismo.

Se completan con los considerados en la Ley del suelo y precisados en el Reglamento que la desarrolla, como son los equipamientos Comerciales y Sociales.

CAPITULO 6. ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE CADA ZONA.

6.1 ZONA INDUSTRIA BASICA. ZONA I-B. ORDENANZA 11ª BIS

Art. 6.1.1 Ámbito de aplicación.

Corresponde esta ordenanza a las zonas grafiadas en la documentación gráfica como zona I-B, (Uso Industria Básica), siendo de aplicación esa normativa particular a las zonas así grafiadas.

Art. 6.1.2 Tipología Edificatoria.

Preferente la edificación será aislada. Se permite la posibilidad de adosarse señalada más adelante en el apartado 5.1.4. Alineaciones.

Art. 6.1.3 Parcelación.

El parcelario se representa en el plano de ordenación que se incorpora como parte integrante de este documento. Las parcelas deberán dimensionarse y situarse con arreglo a las siguientes prescripciones:

- Parcela mínima 500 m².
- Frente mínimo a vía pública 15 m.
- Se autoriza la agrupación de parcelas.
- Las parcelas definidas con los límites señaladas en el punto 1 y 2 de este apartado son indivisibles.

Art. 6.1.4 Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación en cada parcela se fijarán con las siguientes imposiciones:

- La distancia mínima de la línea de fachada a la alineación exterior será libre.
- La distancia mínima de la fachada posterior y laterales a los respectivos linderos será de 2 m.
- Será posible adosar lateralmente dos construcciones inmediatas si existe acuerdo expreso y documental entre los dos propietarios colindantes.

Art. 6.1.5 Usos.

- Uso industria
Se autoriza la instalación de cualquier tipo de industria o almacenes. La solicitud de implantación deberá ir acompañada de la correspondiente autorización ambiental, según se establezca en la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- Complementario residencial.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

Se permite la construcción de una vivienda por parcela en la que se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Estará destinada al titular o guarda de la instalación industrial anexa.
- b) La superficie construida estará limitada a 150 m².
- c) Quedará situada en el cuerpo de la edificación destinado a Servicios complementarios, con acceso independiente.

- Complementario Administrativo.

Se autoriza la construcción de locales destinados a oficinas vinculadas al uso industrial característico de la parcela. Estos locales quedarán instalados en la zona de la edificación ocupada por los Servicios complementarios.

- Otros usos complementarios.

Se consideran compatibles aquellas actividades auxiliares del uso característico, tales como laboratorios, salas frigoríficas, silos, torres de refrigeración, locales de exposiciones, etc..., que complementen el proceso de fabricación principal.

Art. 6.1.6 Composición de la edificación.

El conjunto de la edificación se desarrollará según las exigencias del proceso de fabricación respectivo y las necesidades de espacio único o diferentes compartimentos.

Se ocupará preferentemente el espacio más inmediato al acceso principal con las zonas destinadas a usos complementarios, que podrá tener, en relación con la nave de fabricación o almacén las siguientes disposiciones:

Exento, adosado o incluido en la misma nave.

En cualquiera de los casos, los accesos y los huecos de luces y ventilación, habrán de abrirse al espacio libre de la parcela.

Art. 6.1.7 Edificabilidad.

La superficie edificada en cada parcela será la resultante de la aplicación de las siguientes determinaciones:

- a) El índice de edificabilidad para estas parcelas será de 1 m²/m².
- b) Retranqueos generales establecidos en el Art. 6.1.4 Alineaciones.
- c) Nave de fabricación.
 - Altura limitada según lo establecido. La total permitida será de 9,5 m. excepto en casos especiales que el Ayuntamiento considere oportuno y permita que sobrepasen esta altura, como puede ser las

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

torres de fabricación de piensos, silos, chimeneas, torres de refrigeración, etc....

Art. 6.1.8 Usos de los espacios libres dentro de la parcela.

- Los espacios libres de edificación procedentes de los retranqueos en el fondo y laterales de la parcela, podrán ensolarse o ajardinarse, sin que puedan ser destinados a almacenamiento de materiales o desechos.
- El espacio libre de fachada se destina a aparcamiento de vehículos, accesos a las parcelas y aceras para peatones, no pudiendo en ningún caso ser ocupada de forma permanente por mercancía o elementos almacenados.

Art. 6.1.9 Condiciones Estéticas

Será de aplicación lo establecido en las Normas Generales, debiendo usarse en toda construcción materiales, aparejos, colores y acabados de los considerados como tradicionales en la zona.

6.2 ZONA INDUSTRIA SERVICIOS. ZONA I-S. ORDENANZA 12ª

Art. 6.2.1 Ámbito de aplicación.

Corresponde esta ordenanza a las zonas grafiadas en la documentación grafica como zona I-S, (Uso Industrial Servicios), siendo de aplicación esa normativa particular a las zonas así grafiadas.

Art. 6.2.2 Tipología Edificatoria.

Preferente la edificación será aislada. Se permite la posibilidad de adosarse señalada más adelante en el apartado 5.1.4. Alineaciones.

Art. 6.2.3 Parcelación.

El parcelario se representa en el plano de ordenación que se incorpora como parte integrante de este documento. Las parcelas deberán dimensionarse y situarse con arreglo a las siguientes prescripciones:

- Parcela mínima 500 m².
- Frente mínimo a vía pública 15 m.
- Se autoriza la agrupación de parcelas.
- Las parcelas definidas con los limites señaladas en el punto 1 y 2 de este apartado son indivisibles.

Art. 6.2.4 Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación en cada parcela se fijarán con las siguientes imposiciones:

- La distancia mínima de la línea de fachada a la alineación exterior será libre.
- La distancia mínima de la fachada posterior y laterales a los respectivos linderos será de 2 m.
- Será posible adosar lateralmente dos construcciones inmediatas si existe acuerdo expreso y documental entre los dos propietarios colindantes.

Art. 6.2.5 Usos.

- Uso industria
Se autoriza la instalación de cualquier tipo de industria o almacenes. La solicitud de implantación deberá ir acompañada de la correspondiente autorización ambiental, según se establezca en la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- Complementario residencial.
Se permite la construcción de una vivienda por parcela en la que se cumplirán las siguientes condiciones:

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

- d) Estará destinada al titular o guarda de la instalación industrial anexa.
 - e) La superficie construida estará limitada a 150 m².
 - f) Quedará situada en el cuerpo de la edificación destinado a Servicios complementarios, con acceso independiente.
- Complementario Administrativo.
Se autoriza la construcción de locales destinados a oficinas vinculadas al uso industrial característico de la parcela. estos locales quedarán instalados en la zona de la edificación ocupada por los Servicios complementarios.
 - Otros usos complementarios.
Se consideran compatibles aquellas actividades auxiliares del uso característico, tales como laboratorios, salas frigoríficas, silos, torres de refrigeración, locales de exposiciones, etc... que complementen el proceso de fabricación principal.
 - Usos compatibles.
Se considerarán usos compatibles con el usos industrial, los siguientes usos:
 - almacén garaje agrícola
 - garaje aparcamiento
 - artesanía
 - hotelero
 - comercial
 - oficinas
 - espectáculos
 - salas de reuniones
 - religioso
 - cultural

Por sus características estos usos requieren para el desempeño de sus actividades, edificaciones con tipologías de nave, por lo que se les considerará usos compatibles con el uso industrial. A estos efectos se les aplicarán las mismas condiciones de edificación que se le aplicarían al uso industrial.

Será el Ayuntamiento de Valledado, el que autorice o deniegue la implantación de estos usos complementarios dentro de la zona calificada como Industria-Servicios.

Art. 6.2.6 Composición de la edificación.

El conjunto de la edificación se desarrollara según las exigencias del proceso de fabricación respectivo y las necesidades de espacio único o diferentes compartimentos.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

Se ocupara preferentemente el espacio más inmediato al acceso principal con las zonas destinadas a usos complementarios, que podrá tener, en relación con la nave de fabricación o almacén las siguientes disposiciones:

Exento, adosado o incluido en la misma nave.

En cualquiera de los casos, los accesos y los huecos de luces y ventilación, habrán de abrirse al espacio libre de la parcela.

Art. 6.2.7 Edificabilidad.

La superficie edificada en cada parcela será la resultante de la aplicación de las siguientes determinaciones:

- d) El índice de edificabilidad para estas parcelas será de 1 m²/m².
- e) Retranqueos generales establecidos en el Art. 6.2.4 Alineaciones.
- f) Nave de fabricación.
 - Altura limitada según lo establecido. La total permitida será de 9,5 m. excepto en casos especiales que el Ayuntamiento considere oportuno y permita que sobrepasen esta altura, como puede ser las torres de fabricación de piensos, silos, chimeneas, torres de refrigeración, etc....

Art. 6.2.8 Usos de los espacios libres dentro de la parcela.

- Los espacios libres de edificación procedentes de los retranqueos en el fondo y laterales de la parcela, podrán solarase o ajardinarse, sin que puedan ser destinados a almacenamiento de materiales o desechos.
- El espacio libre de fachada se destina a aparcamiento de vehículos, accesos a las parcelas y aceras para peatones, no pudiendo en ningún caso ser ocupada de forma permanente por mercancía o elementos almacenados.

Art. 6.2.9 Condiciones Estéticas

Será de aplicación lo establecido en las Normas Generales, debiendo usarse en toda construcción materiales, aparejos, colores y acabados de los considerados como tradicionales en la zona.

6.3. ZONA EQUIPAMIENTO PRIVADO. ORDENANZA EQ PRIV. ARENALES

Art. 6.3.1 Ámbito de aplicación.

Corresponde esta ordenanza a las zonas grafiadas en la documentación gráfica como zona EQ. PRIVADO, correspondiendo esta normativa particular al conjunto de las áreas, edificaciones e instalaciones, donde se ubican los usos de Equipamiento privado asociadas a sus respectivas parcelas.

Art. 6.3.2 Tipología Edificatoria.

La edificación será aislada con la posibilidad de adosar señalada más adelante en el artículo 6.3.4.

Art. 6.3.3 Parcelación.

El parcelario se representa en el plano de ordenación que se incorpora como parte integrante de este documento. Las parcelas deberán dimensionarse y situarse con arreglo a las siguientes prescripciones:

- Parcela mínima 500 m².
- Frente mínimo a vía pública 15 m.
- Se autoriza la agrupación de parcelas.
- Las parcelas definidas con los límites señaladas en el punto 1 y 2 de este apartado son indivisibles.

Art. 6.3.4 Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación en cada parcela se fijarán con las siguientes imposiciones:

- La distancia mínima de la línea de fachada a la alineación exterior será libre.
- La distancia mínima de la fachada posterior y laterales a los respectivos linderos también será libre, pudiéndose adosar la edificación a la parcela colindante si existe acuerdo expreso y documental entre los dos propietarios colindantes.

Art. 6.3.5 Usos.

- Se considerarán como usos propios de Equipamiento privado, los siguientes usos recogidos en la Normas Subsidiarias de Valledado:
 - garaje aparcamiento
 - hotelero
 - comercial
 - oficinas
 - espectáculos
 - salas de reuniones

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

- religioso
- cultural
- deportivo
- sanitario

Por sus características estos usos requieren para el desempeño de sus actividades, edificaciones con tipologías de nave, por lo que se les considerará como usos vinculados al equipamiento privado que puede ser requerido en un polígono industrial.

Art. 6.3.6 Composición de la edificación.

El conjunto de la edificación se desarrollara según las exigencias del propio uso al que se destine y las necesidades de espacio único o diferentes compartimentos.

En cualquiera de los casos, los accesos y los huecos de luces y ventilación, habrán de abrirse al espacio libre de la parcela.

Art. 6.3.7 Edificabilidad.

- El índice de edificabilidad que se establece para estas parcelas es 1 m²/m².

Art. 6.2.8 Usos de los espacios libres dentro de la parcela.

- Los espacios libres de edificación procedentes de los retranqueos en el fondo y laterales de la parcela, podrán solarise o ajardinarse, sin que puedan ser destinados a almacenamiento de materiales o desechos.
- El espacio libre de fachada se destina a aparcamiento de vehículos, accesos a las parcelas y aceras para peatones, no pudiendo en ningún caso ser ocupada de forma permanente por mercancía o elementos almacenados.

Art. 6.2.9 Condiciones Estéticas

Será de aplicación lo establecido en las Normas Generales, debiendo usarse en toda construcción materiales, aparejos, colores y acabados de los considerados como tradicionales en la zona.

6.4 ZONA ESPACIO LIBRE PÚBLICO. ORDENANZA ELP ARENALES

Art. 6.4.1. Ámbito de aplicación.

Corresponde esta ordenanza a las zonas grafiadas en la documentación gráfica como zona ELP ARENALES, correspondiendo esta normativa particular a los espacios libres públicos, plazas, parques, jardines y zonas verdes en espacios continuos con la trama viaria.

Art. 6.4.2. Condiciones de uso

a.- uso principal:

Dotacional correspondiente al tránsito peatonal, ocio, reposo y mejora de la salubridad y calidad ambiental en las zonas libres públicas. Parques y jardines.

b.- usos complementarios:

Serán todos los usos que se ajusten a lo dispuesto en en el Art. 94.1.a). 2º. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Según se describen a continuación:

- usos deportivo público al aire libre.
- usos no constructivos vinculados al ocio.
- aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie.
- usos dotacionales que no ocupen más de un 10 por ciento de la superficie.

Art. 6.4.3. Condiciones de Edificación.

Tanto las construcciones ligadas al mantenimiento del uso principal como las que alberguen alguno de los admitidos, serán edificaciones aisladas incluidas en el conjunto del área, sin formar una zona al margen de la zona dotacional, se podrán crear pequeños kioscos y puestos de bebidas, estas edificaciones se diseñarán integradas en el ambiente con las siguientes condiciones:

- la ocupación en planta no sobrepasará el 5 % de la superficie del área dotacional, excluyendo de ésta las vías rodadas.
- la altura máxima será de 4 m. y una planta.
- Sobre éstos espacios podrán desarrollarse actividades deportivas al aire libre que no demanden la existencia de instalaciones cubiertas, hasta un máximo del 30 % de la superficie total del espacio libre.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

-la composición será libre y en “edificación abierta”. Dado el carácter excepcional de los edificios, el ayuntamiento podrá modificar los aspectos que razonablemente considere para su integración en las zonas concretas.

Art. 6.4.4. Condiciones de obras y proyectos de urbanización.

Será de aplicación el apartado E.2.3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valledado.

6.5. ZONA EQUIPAMIENTO PÚBLICO. ORDENANZA EQ PÚBLICO ARENALES

Art. 6.5.1 *Ámbito de aplicación.*

Corresponde esta ordenanza a las zonas grafiadas en la documentación gráfica como zona EQ PUBLICO, correspondiendo esta normativa particular al conjunto de las áreas y espacios destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías clubes sociales, centros culturales y deportivos, tanatorios, servicios funerarios y religiosos, etc..., asociadas a sus respectivas parcelas.

Art. 6.5.2. *Condiciones de uso*

-uso equipamiento público.

Se corresponden con este uso, los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc..

- Asistencial
- Escolar y deportivo
- Sanitario
- Religioso
- Cultural
- Institucional
- Recreativo

Art. 6.5.3. *usos complementarios*

- Dotacional de espacios libres públicos.
- Uso comercial en “kioskos” fijos y puestos de venta ocasional – helados – etc.
- Dotacional de servicios técnicos.
- Dotacional para servicios propios de la comunidad de vecinos.

Art. 6.5.4. *Condiciones de Edificación.*

Edificabilidad la edificabilidad máxima por parcela será la que aparece reflejada en el cuadro resumen para cada una de las parcelas.

La composición será libre, debiéndose justificar su adecuación al contexto inmediato.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

Parcela mínima Edificable: la parcela mínima edificable se establece en 300 m2., con un frente mínimo de 8,00 m.

Ocupación máxima de parcela: No existen limitaciones en la ocupación de parcela, sin perjuicio de las limitaciones que puedan derivarse de las parcelas consigas, y de las condiciones higiénico-sanitarias.

Nº máximo de plantas y altura máxima: la altura máxima será de tres plantas y 12 m. a cornisa.

La altura máxima podrá aumentarse en aquellas instalaciones (frontones, polideportivos, etc) que por sus propias características demanden alturas superiores, siempre uq éste extremo se justifique en el proyecto de ejecución, o cuando se trate de instalaciones de titularidad pública y se justifique el cumplimiento de la normativa sectorial que sea de aplicación al uso específico que se prevea.

Áticos. Se permiten los áticos y usos bajo cubierta restringidos a un solo nivel sobre el número máximo de plantas.

Cubierta Plana. se autorizan soluciones de cubierta plana, en cuyo caso sobre la altura máxima de cornisa establecida se permitirá la disposición de elementos de protección, petos y barandillas, de diseño libre, cuya altura no superará 1,5 m. medidos desde la cara inferior del último forjado. En este supuesto, los elementos de acceso a las terrazas, no computarán a efectos del cálculo de superficie edificada (edificabilidad).

Tipología. Las tipologías permitidas son todas.

Retranqueos.

No se establece como necesaria la necesidad de dejar retranqueos con los perímetros de la parcela.

Aparcamiento.

Será obligatoria una plaza de aparcamiento por cada 100 m2. construidos, cubiertas o no.

6.6. ZONA SERVICIOS URBANOS. ORDENANZA SV ARENALES

Art. 6.6.1. Ámbito de aplicación.

Corresponde esta ordenanza a las zonas grafiadas en la documentación gráfica como zona SV ARENALES, correspondiendo esta normativa particular al conjunto de las áreas, edificaciones e instalaciones, donde se ubican los servicios urbanos asociados a sus respectivas parcelas.

Art. 6.6.2. Condiciones de uso

-Servicios Urbanos e Infraestructuras.

b.- usos complementarios:

-Dotacional de servicios técnicos.

-Dotacional para servicios propios de la comunidad de vecinos.

Art. 6.6.3. Condiciones de Edificación.

Edificabilidad la edificabilidad máxima por parcela será la que aparece reflejada en el cuadro resumen para cada una de las parcelas.

La composición será libre, debiéndose justificar su adecuación al contexto inmediato.

Parcela mínima Edificable: la parcela mínima edificable se establece en 9 m2., con un frente mínimo de 3,00 m.

Ocupación máxima de parcela: No existen limitaciones en la ocupación de parcela, sin perjuicio de las limitaciones que puedan derivarse de las parcelas consigas, y de las condiciones higiénico-sanitarias.

Nº máximo de plantas y altura máxima: la altura máxima será de una planta y 4,5 m. a cornisa.

La altura máxima podrá aumentarse en aquellas instalaciones (frontones, polideportivos, etc) que por sus propias características demanden alturas superiores, siempre que éste extremo se justifique en el proyecto de ejecución, o cuando se trate de instalaciones de titularidad pública y se justifique el cumplimiento de la normativa sectorial que sea de aplicación al uso específico que se prevea.

Cubierta Plana, se autorizan soluciones de cubierta plana, en cuyo caso sobre la altura máxima de cornisa establecida se permitirá la disposición de

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

elementos de protección, petos y barandillas, de diseño libre, cuya altura será de 1,1 m. medidos desde la cara inferior del último forjado. En este supuesto, los elementos de acceso a las terrazas, no computarán a efectos del cálculo de superficie edificada (edificabilidad).

Tipología.

Las tipologías permitidas son todas.

Retranqueos.

No se establece como necesaria la necesidad de dejar retranqueos con los perímetros de la parcela.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

- 1.- ETAPAS DE EJECUCIÓN DEL PLAN.
- 2.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.
- 3.- COMPROMISOS ENTRE PROPIETARIOS Y AYUNTAMIENTO.
 - 3.1 Cesiones y deberes
 - 3.2 Compromisos del promotor
 - 3.3 Urbanización
 - 3.4 Servicios públicos
 - 3.5 Compromisos con terceros adquirientes
- 4.- MEDIOS ECONOMICOS Y FINANCIEROS.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

1.- ETAPAS DE EJECUCIÓN DEL PLAN.

En aras de una mayor viabilidad, distribuyendo en el tiempo las laboras de promoción y construcción, el desarrollo del sector industrial “Los Arenales”, se ha planteado su desarrollo en tres etapas o fases.

PRIMERA ETAPA

La primera fase se corresponde con la zona industrial existente. La hemos denominado Zona Industria Básica. Es la zona ubicada en la parte central-oeste del sector.

Esta zona se encuentra prácticamente urbanizada, en esta zona tan solo serán necesarias labores de pavimentación y trabajos que completen la urbanización.

Esquema primera fase.



SEGUNDA FASE

Esta segunda fase, servirá para dotar al municipio de oferta de suelo industrial. En estos momentos la primera fase se encuentra completamente ocupada y se demanda por parte del sector empresarial de la zona, suelo industrial en el que poder instalarse.

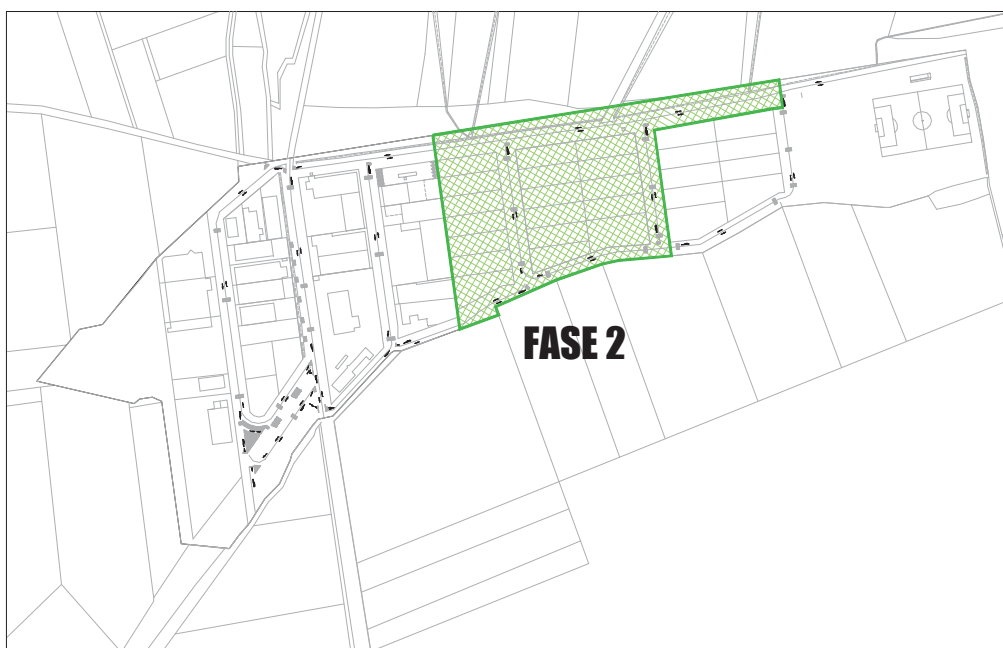
PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

La segunda fase, se corresponde la zona central más inmediata a la zona industrial existente. Se trata de la primer zona de crecimiento de suelo industrial dentro del sector. A esta zona le hemos denominado, zona de Industria-Servicios. Esta zona se corresponde con las parcelas M4.3, M4.4 y M5. Aporta una superficie con uso industrial de 20.913 m² y una superficie con uso de equipamiento privado de 1.046 m².

En cuanto a la urbanización propia de esta fase, será necesario urbanizar una superficie de 11.154 m² de vial para completar esta fase.

Esquema segunda fase.



TERCERA FASE

Al igual que en el caso anterior, la tercera fase, servirá para dotar al municipio de oferta de suelo industrial, en esta fase también se ha incluido la parte de suelo destinada al uso de equipamiento público situada en la parte este del sector.

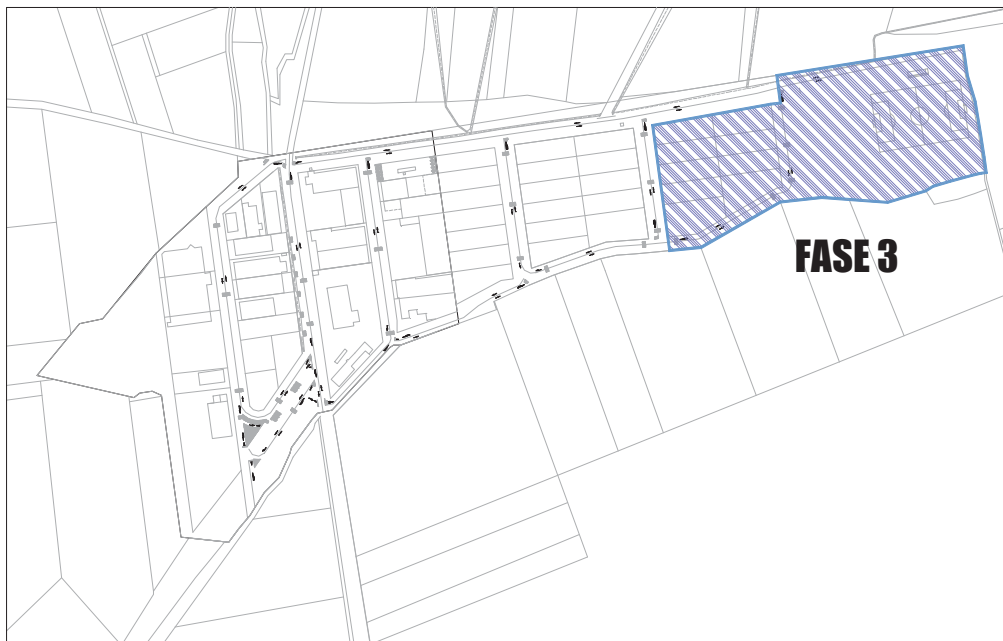
La tercera fase, se corresponde la zona central-este del sector. Se trata de una zona de crecimiento denominada zona de Industria-Servicios y la zona denominada EQ público. Esta tercera zona se corresponde con la manzana M6, que aporta una superficie con uso industrial de 12.259 m² y con la manzana M7 que aporta una superficie de 19.562 m², destinada al uso de Equipamiento Público.

En cuanto a la urbanización propia de esta fase, será necesario urbanizar una superficie de 5.980 m² de vial para completar esta fase.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

Esquema tercera fase.



Independientemente de cada una de estas fases, para desarrollar el presente Plan Parcial, serán necesario presentar otra serie de proyectos tales como:

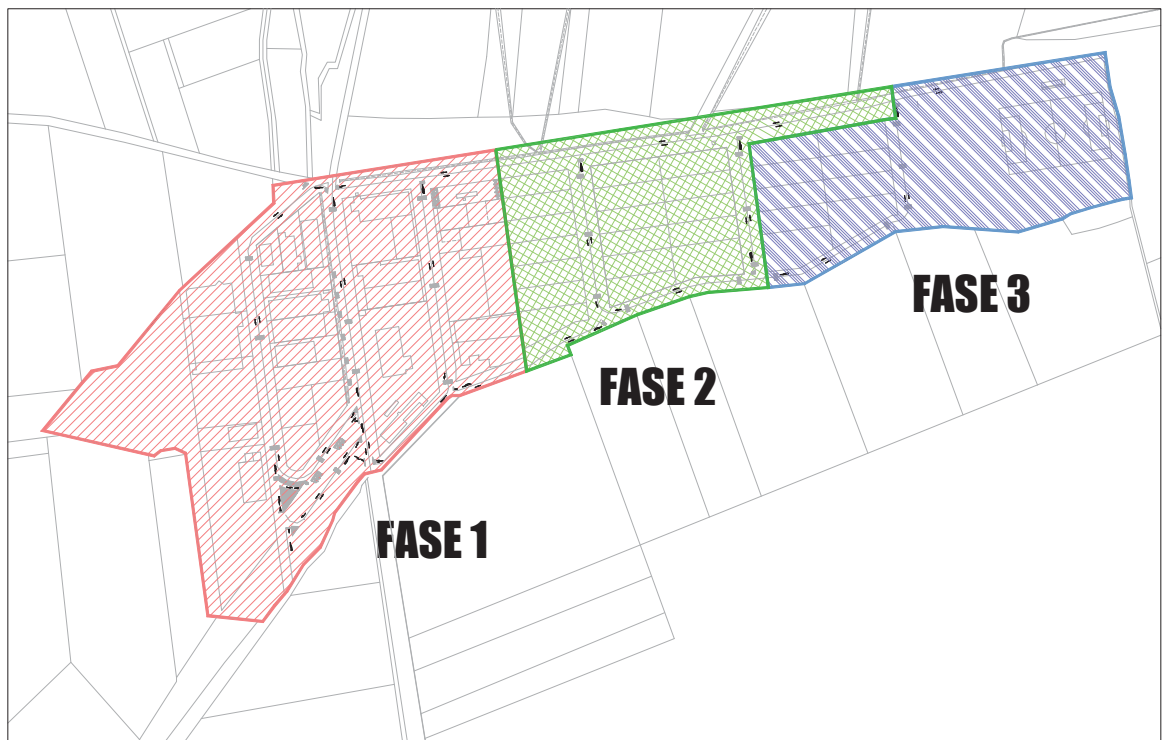
- Proyecto de Actuación, se aprobará una vez aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establece la ordenación detallada, en este caso una vez aprobado definitivamente el plan parcial que nos ocupa.
- Proyecto de urbanización, será necesario para cumplir con el derecho a edificar. Este proyecto de urbanización deberá de haber obtenido la licencia urbanística correspondiente. El Proyecto de Urbanización, ejecutará en **TRES ETAPAS** la urbanización prevista y desarrollará más ampliamente y en su totalidad, los esquemas y condiciones de cálculo previstas en el presente plan parcial, y cumplimentará todo lo previsto en el art. 46 del reglamento de planeamiento.




En aplicación del artículo 128,g) del Rucyl, se determinan tres unidades de Actuación para el sector industrial, “Los Arenales”. Estas Unidades de Actuación coincide exactamente con las cuatro fases de ejecución planteadas en este documento.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

PLANO DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN



FASES DE ACTUACIÓN					
		Sup. Fase	Sup. Urb.	Sup. E.L.P.	Sup Z.I.
	FASE 1	87.197 m²	20.997 m²	14.870 m²	48.422 m²
	FASE 2	39.849 m²	11.154 m²	2.018 m²	22.141 m²
	FASE 3	40.954 m²	5.980 m²	3.180 m²	12.259 m²

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

PLAZOS

Las etapas Primera, Segunda y Tercera, implican lógicamente un orden de prioridad de ejecución en el tiempo.

Se ha estimado en 12 meses la ejecución completa de la primera fase, la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a las fases segunda y tercera vendrá condicionada por el grado de aceptación y el ritmo de desarrollo que marque el propio mercado, en lo referente a la comercialización de las parcelas.

No obstante, los plazos establecidos son los siguientes:

PRIMERA ETAPA: 12 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

SEGUNDA ETAPA: 18 meses a partir de la fecha en que se haya producido la venta del 50 % de las parcelas destinadas a uso industrial incluidas en esta segunda etapa.

TERCERA ETAPA: 36 meses a partir de la fecha en que se haya producido la venta del 50 % de las parcelas destinadas a uso industrial incluidas en la segunda etapa.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

2.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Como sistema de Actuación y dadas las características de la estructura del Sector, se propone el **SISTEMA DE ACTUACIÓN DE COMPENSACIÓN**, según lo establecido en los art. 257 a 262 del RUCYL.

La redacción del Proyecto de Compensación se desarrollará cumpliendo las determinaciones que para él se establecen en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, (Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009), y tendrá las determinaciones que se señalan en el Art. 171 y siguientes.

Cumplimentados estos requisitos, las reservas de suelo correspondientes a los terrenos de cesión obligatoria se segregarán de la totalidad de la finca y se efectuarán las operaciones jurídicas que sean al caso, hasta la formalización de la escritura del traspaso de dichos terrenos a favor del Municipio, dentro de los plazos establecidos.

La exigencia de exposición Pública del Planeamiento, así como del Proyecto de Urbanización, suplirán cualquier deficiencia o problema de interpretación del Proyecto que nos ocupa.

PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

3.- COMPROMISOS ENTRE PROPIETARIOS Y AYUNTAMIENTO.

3.1 Cesiones y deberes

En cumplimiento del art. 18 de la ley 6/1998, la transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

Tal como se refleja en el plano de Cesiones, el propietario de los terrenos se compromete a ceder al Ayuntamiento gratuitamente todos los viales y espacios libres públicos que se proyectan, así como el equipamiento señalado como público.

2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso incluya o adscrita al ámbito correspondiente.

En el caso que nos ocupa, este sector no posee ningún sistema general, ni dentro de su ámbito ni adscrito a él.

3. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genera, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento.

Se realizarán con cargo a los propietarios todas las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores.

4. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento del Sector o ámbito correspondiente; este porcentaje, que tiene el carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

Se cederá gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente en el que pueda materializarse como máximo, el 10 % del Aprovechamiento del Sector, $83.972 \text{ m}^2 \times 10\% = 8.397 \text{ m}^2$ edificables en el uso predominante en las condiciones que se estipulen.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

5. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

Se presentará el oportuno Proyecto de Actuación, con antelación suficiente para que se tramite de forma anterior o simultanea al proyecto de Urbanización.

6. Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.

Los propietarios ejecutarán a su cargo todas las obras de urbanización correspondientes al sector “Los Arenales”, cumpliendo con las condiciones que se marcan en las Normas Subsidiarias del Municipio, y en su caso, las Compañías Suministradoras.

7. Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

Los propietarios se comprometen a edificar los solares en el plazo establecido en el planeamiento, o en su caso, a transmitir tal condición a terceros adquirentes.

En cumplimiento del art. 20 de la ley 4/2008, los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable tendrán la obligación de cumplir con los siguientes deberes:

- 1 En suelo urbanizable delimitado, los propietarios tendrán la obligación de cumplir con los deberes definidos en el art. 18 para el suelo urbano no consolidado, en las mismas condiciones, pero los deberes de urbanización y cesión se extenderán también a los gastos y terrenos necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación o refuerzo, de forma que se asegure su correcto funcionamiento, en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico.

Se realizarán con cargo a los propietarios todas las infraestructuras de conexión con los sistemas generales existentes.

- 1 art. 18.3. a. Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, a excepción de los sistemas generales, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.

Los propietarios ejecutarán a su cargo todas las obras de urbanización correspondientes al sector “Los Arenales”, cumpliendo con las condiciones

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

que se establecen en las Normas Subsidiarias del Municipio, y en su caso, las Compañías Suministradoras.

- 2 art. 18.3. b. Ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento a dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales, en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados.

Se cederán los terrenos señalados como equipamiento público.

- 3 art. 18.3. c. Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

Se presentará el oportuno Proyecto de Actuación, con antelación suficiente para que se tramite de forma anterior o simultánea al Proyecto de Urbanización.

- 4 art. 18.3. d. Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y licencia urbanística.

Se edificarán los solares, con las condiciones señaladas por el planeamiento y la licencia urbanística.

La cesión de las obras de urbanización así como de las instalaciones o dotaciones que le prevén se efectuará a favor de la Administración actuante con la recepción definitiva por parte del Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones de conservación reguladas en el art. 208 del RUCYL.

Todas estas cesiones se realizarán de acuerdo con el correspondiente Proyecto de Actuación que permita la formalización de las mismas.

No obstante podrán llevarse a cabo cuantos compromisos complementarios se estimen convenientes entre el Propietario y el Municipio, acerca de la forma de entrega de estas cesiones, etc., siempre conforme a la legislación vigente. Dichas cesiones se resumen en el siguiente cuadro:

USOS	PARCELAS	SUPERF m2	TOT. EDIF.m2	EDIF. m2/m2
Esp. Lib. Pbl.		19.820,00		
SERV. Urbanos	SU 1	140,00	100,00	0,71
	SU 2	9,00	9,00	1,00

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

	SU 3	9,00	9,00	1,00
	SU 4	50,00	35,00	0,70
EQUI. Público	M4.1	1.075,00	50,00	0,05
	M7	19.562,00	1.100,00	0,06
Vías Públicas		37.455,00		
Zonas de borde. Sin actuación		7.058,00		
TOTAL		85.178,00	1.303,00	

3.2. Compromisos del Promotor

La consecuencia formal de la propuesta precisa que por parte de los promotores se asuma de forma expresa el compromiso de realizar todas las gestiones necesarias a fin de que las fincas objeto del presente proyecto alcancen la condición de solar, cumpliendo todos los deberes urbanísticos que se establecen en la Ley.

Dicho compromiso se protocolizará debidamente en el Ayuntamiento antes de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, además de comprometerse a establecer tal condición en todas las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del ámbito y consistirá en:

- Compromiso de presentar en el ayuntamiento el Proyecto de Actuación, para su tramitación, en un plazo máximo de 6 meses, desde la fecha de publicación de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación, con las particularidades que correspondan, según el Sistema de Actuación que se elija.
- Se compromete a presentar en el Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización, si no estuviera incluido en el Proyecto de Actuación, o en un plazo máximo de 6 meses, desde la fecha de publicación de la Aprobación Definitiva del mismo, en el cual suscribirá los compromisos, asumirá las obligaciones y prestará las garantías establecidas en el Planeamiento aprobado.
- Todos aquellos compromisos no citados que se estime oportuno realizar y que garanticen la ejecución del Planeamiento.

3.3. Urbanización

La propiedad sufragará todos los gastos de la ejecución material de la urbanización, conforme al Art. 199 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, (Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009).

Igualmente, el Municipio tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones, así como corregir las deficiencias que se observasen con cargo a la Junta de Compensación, quien a su vez, podrá repercutir sobre el contratista, si procede.

La contratación de las obras se llevará a cabo por gestión privada de los propietarios con las empresas que se determinen a tal efecto; de cualquier modo, en el contrato de ejecución de las obras se hará constar, además de las cláusulas que constituyen su propio contenido, las siguientes circunstancias:

A) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los Proyectos de Urbanización aprobados.

B) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento.

C) aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o plazos de ejecución.

D) las retenciones que, de cada pago parcial a cuenta, haya de ejecutar el urbanizador, en garantía de la correcta ejecución de las obras y que no serán devueltas hasta la recepción definitiva de las mismas.

E) Respecto de la conservación de la urbanización, es de aplicación el Art. 208 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009). *La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios Públicos, correrán a cargo de la Administración Actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas, por parte de los propietario y sean recibidas por parte del Municipio.*

F) El modo y plazos para el abono por el promotor de las cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

En base a lo establecido en el art. 208 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009), se establece sobre el sector industrial “Los Arenales”, la obligatoriedad de constituir una entidad urbanística colaboradora de conservación como

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

instrumento que garantice la asunción de los costes de mantenimiento de la urbanización por parte de los propietarios. **De acuerdo con el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León esta Entidad tendrá una duración de cuatro años.** Este plazo transcurre desde la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento hasta la extinción de las obligaciones de conservación de los propietarios, que en dicho momento pasarán al Ayuntamiento.

3.4. Servicios Públicos.

Todas las redes e instalaciones de servicio pasarán a propiedad del Ayuntamiento, sin indemnización alguna, pasando la conservación de estos servicios a cargo del Municipio una vez que se haya efectuado la cesión de los mismos por parte de los propietarios y la recepción por parte del Municipio.

A estos efectos el solicitante se compromete a constituir una Entidad Urbanística de Conservación, por un período mínimo de 4 años.

3.5. Compromisos con terceros adquirentes.

Los terceros adquirentes quedan subrogados en las obligaciones aquí contraídas, en la parte correspondiente a la propiedad de los terrenos.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

4.- MEDIOS ECONOMICOS Y FINANCIEROS.

Dado que los terrenos incluidos en el sector que nos ocupa pertenece a varios propietarios, las previsiones de gastos que les corresponden a cada uno de ellos es pequeña, además de contar con el valor de los propios terrenos; si bien se deja a discreción del Ayuntamiento la posibilidad de solicitar cuantas garantías estima necesarias para dejar asegurada su solvencia.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1.- ESTUDIO ECONOMICO, VALORACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

- 1.1 Costes de urbanización
- 1.2 Costes totales
- 1.3 Viabilidad económica
- 1.4 Informe de sostenibilidad para la Hacienda Pública

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1.- ESTUDIO ECONOMICO, VALORACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

De conformidad con lo previsto en el texto refundido de la Ley del Suelo, se desarrolla la evaluación económica que supone la implantación de los servicios urbanísticos y la ejecución de las distintas obras de urbanización, por lo que conforme al Art. 55 del Reglamento de Planeamiento se procede en este punto a realizar una evaluación económica de los criterios de urbanización, en función de las características y trazados previstos para las distintas infraestructuras del Plan Parcial.

El presente documento evalúa a nivel de estimación las obras de urbanización y los diferentes servicios de acuerdo con los esquemas de la documentación gráfica y las características de la documentación escrita.

El estudio pormenorizado de las citadas obras y servicios, así como el cálculo de las mismas será objeto del Proyecto de Urbanización que se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Actuación, una vez que obtenida la aprobación del presente documento.

Por lo tanto se estiman los siguientes costes de urbanización:

1.1 Costes de Urbanización.

Se estiman los siguientes costes de urbanización para cada una de las fases:

VALORACIÓN ECONOMICA FASE 1	
RED DE SANEAMIENTO (LIMPIEZA)	800,00 €
RED DE ABASTECIMIENTO (REVISIÓN)	850,00 €
RED DE ELECTRICIDAD (REVISIÓN)	1.100,00 €
RED DE GAS (REVISIÓN)	820,00 €
RED DE TELECOMUNICACIONES (COMPLETAR)	2.500,00 €
ILUMINACIÓN (REPARCIONES Y REPOSICIÓN)	2.800,00 €
PAVIMENTACIÓN	251.964,00 €
JARDINERÍA	62.454,00 €
MOBILIARIO URBANO	3.000,00 €
CONTROL DE CALIDAD	2.000,00 €
CONSERVACIÓN 4 AÑOS	15.000,00 €
TOTAL	343.288,00 €

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

VALORACIÓN ECONOMICA FASE 2

RED DE SANEAMIENTO	53.539,20 €
RED DE ABASTECIMIENTO	35.692,80 €
RED DE ELECTRICIDAD	40.154,40 €
RED DE GAS	33.908,16 €
RED DE TELECOMUNICACIONES	28.554,24 €
ILUMINACIÓN	55.323,84 €
PAVIMENTACIÓN	133.848,00 €
JARDINERÍA	12.915,20 €
MOBILIARIO URBANO	5.000,00 €
CONEXIONES CON FASE 1	17.000,00 €
CONTROL DE CALIDAD	6.000,00 €
CONSERVACIÓN 4 AÑOS	10.000,00 €
TOTAL	431.935,84 €

VALORACIÓN ECONOMICA FASE 3

RED DE SANEAMIENTO	28.704,00 €
RED DE ABASTECIMIENTO	19.136,00 €
RED DE ELECTRICIDAD	35.880,00 €
RED DE GAS	19.136,00 €
RED DE TELECOMUNICACIONES	15.308,80 €
ILUMINACIÓN	29.900,00 €
PAVIMENTACIÓN	71.760,00 €
JARDINERÍA	19.080,00 €
MOBILIARIO URBANO	5.000,00 €
CONEXIONES CON FASE 2	13.000,00 €
REFUERZO INSTALACIONES SANEAMIENTO	20.000,00 €
CONTROL DE CALIDAD	6.000,00 €
CONSERVACIÓN 4 AÑOS	10.000,00 €
TOTAL	292.904,80 €

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

RESUMEN DE VALORACIÓN

TOTAL VALOR FASE 1	343.288,00 €
TOTAL VALOR FASE 2	431.935,84 €
TOTAL VALOR FASE 3	292.904,80 €
TOTAL SECTOR	1.068.128,64 €

A continuación se muestra un cuadro resumen con los costes de urbanización por fases y la repercusión por metro cuadrado de cada una de las fases.

	FASE 1	FASE 2	FASE 3	TOTAL PLAN
EJECUCIÓN MATERIAL	343.288,00 €	431.935,84 €	292.904,80 €	1.068.128,64 €
13 + 6 = 19% GG + BI	65.224,72 €	82.067,81 €	55.651,91 €	202.944,44 €
TOTAL CONTRATA	408.512,72 €	514.003,65 €	348.556,71 €	1.271.073,08 €
21 % IVA	85.787,67 €	107.940,77 €	73.196,91 €	266.925,35 €
TOTAL CONTRATA + IVA	494.300,39 €	621.944,42 €	421.753,62 €	1.537.998,43 €
SUPERFICIE M2	87.197,00	39.849,00	40.954,00	168.000,00
REPERCUSIÓN €/M2	5,67 €	15,61 €	10,30 €	9,15 €

EL COSTE TOTAL DE LAS OBRAS que completan la urbanización e infraestructura necesaria es de **1.537.998,43 €** (UN MILLON QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y TRES CENTIMOS) lo que arroja un precio por m2 del Sector de 9,15 €, (NUEVE EUROS CON QUINCE CENTIMOS).

En cuanto a la repercusión del coste de urbanización sobre los metros cuadrados de suelo con uso lucrativo, tanto industrial como destinado al equipamiento privado, obtenemos los siguientes resultados.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

	FASE 1	FASE 2	FASE 3	TOTAL PLAN
TOTAL CONTRATA + IVA	494.300,39 €	621.944,42 €	421.753,62 €	1.537.998,43 €
SUPERFICIE M2 DE SUELO CON USO INDUSTRIAL O EQU. PRIV	48.422,00	22.141,00	12.259,00	82.822,00
REPERCUSIÓN €/M2	10,21 €	28,09 €	34,40 €	18,57 €

1.2 Costes Totales

Añadiendo a los costes de la urbanización otra serie de gastos que acarrearán la actuación, en su totalidad obtenemos los siguientes resultados.

A. COSTES

DESCRIPCIÓN	IMPORTE
Escrituras	15.000,00 €
Otros Proyectos	40.000,00 €
Dirección de obras	15.000,00 €
Ejecución urbanización	1.537.998,43 €
Gestión Diversas	20.000,00 €
TOTAL COSTES	1.627.998,43 €

LOS COSTES TOTALES OBRAS DE URBANIZACIÓN Y GASTOS GENERALES SON DE UN MILLÓN SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y TRES CENTIMOS.

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

PLAN VIABILIDAD ECONOMICA

Por lo tanto el Total del Presupuesto de la Urbanización, que complete la urbanización e infraestructura necesaria para la puesta en funcionamiento total del Polígono Industrial “Los Arenales”, supone una repercusión de 19,66 €/m2. sobre las parcelas resultantes y de 9,69 €/m2 por el suelo aportado.

Repercusión favorable que garantiza la viabilidad de la operación.

	PRECIO TOTAL URBANIZACION	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR
	1.627.998,43 €	168.000 m2
REPERCUSIÓN DEL COTE DE URBANIZACIÓN SOBRE LOS METROS CUADRADO TOTAL DEL SECTOR	9,69 €	

	PRECIO TOTAL URBANIZACION	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR
	1.627.998,43 €	82.822 m2
REPERCUSIÓN DEL COTE DE URBANIZACIÓN SOBRE LOS METROS CUADRADO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	19,66 €	

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA PARA LA HACIENDA PÚBLICA (artículo 15.4 del RDL 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO)

En el art. 15.4 del RDL 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO, de rango estatal se establece que *“la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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”*.

Atendiendo a tales determinaciones, procede efectuar las siguientes consideraciones de tipo económico:

IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

A efectos de valoración de los costes de desarrollo que comporta la actuación, se señala que la actuación se integra en la estructura urbanística de Valledado sin coste alguno para las haciendas públicas.

Corresponde a diferentes compañías suministradoras la prestación de los siguientes servicios:

- Suministro de energía eléctrica
- Abastecimiento de agua potable y de riego
- Saneamiento y depuración de aguas residuales y pluviales,
- Gas natural,
- Telefonía y tratamiento de datos

Las compañías prestatarias de dichos servicios, los facturaran directamente a los usuarios finales y se harán cargo del mantenimiento de las redes, por lo que no suponen ningún tipo de carga para las haciendas públicas.

Corresponde al Ayuntamiento de Valledado el suministro y/o prestación de los siguientes servicios:

- Alumbrado público,
- Mantenimiento de las zonas verdes y el mobiliario urbano
- Limpieza de viales
- Servicios de protección ciudadana
- Transporte público
- Recogida de residuos urbanos

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

Dentro del coste mensual de conservación de los viales se incluye:

Red de saneamiento publica.

Servicios municipales, basuras , limpieza de calles, alumbrado publico etc..

Asimismo se aplica un coeficiente para aumentar el costo en función de posibles fatigas y envejecimientos de los elementos una vez superado el plazo de 4 años.

Dentro del coste mensual de conservación de los espacios libres se incluye:

Red de alumbrado, agua y saneamiento .

Servicios municipales, parques y jardines.

Asimismo se aplica un coeficiente para aumentar el costo en función de posibles fatigas y envejecimientos de los elementos constitutivos de los espacios y de sus elementos de amueblamiento urbano una vez superado el plazo de 4 años.

Una vez terminada la tercera fase y ejecutada la totalidad del sector, la superficie a conservar es de 37.455 m² de viales y de 19.820 m² de espacios libres.

Se estima un coste mensual de conservación de viales de 0,15 €/m²

Se estima un coste mensual de conservación de espacios libres de 0,05 €/m²

Por tanto obtenemos los valores reflejados en el siguiente cuadro.

DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	PRECIO (€/m ²)	IMPORTE	MESES	TOTAL
VIALES	37.455,00	0,15	5.618,25	12,00	67.419,00 €
ESPACIOS LIBRES	19.820,00	0,05	991,00	12,00	11.892,00 €
GASTOS CONSERVACION ANUALES			6.609,25	12,00	79.311,00

SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

En la ordenación detallada del presente Plan Parcial, se destina la totalidad del aprovechamiento lucrativo a usos productivos industriales y de equipamiento privado, por lo que queda garantizada la creación de los puestos de trabajo inherentes a dichos usos.

Con todo ello queda justificada la sostenibilidad del modelo urbanístico propuesto en el ámbito, en cuanto a su implantación de usos productivos.

PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES” EN VALLELADO. SEGOVIA.

LISTA DE PLANOS

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. S1
2. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. T1
3. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y ORTOFOTO. T2
4. ORDENACION SECTOR ACTUAL. PLAN PARCIAL 1994. AC1
5. ESTADO ACTUAL. PARCELAS, SUPERFICIES. AC2
6. ESTADO ACTUAL. SUPERFICIES CONSTRUIDAS. AC3
7. PARCELAS EXISTENTES, PARCELAS NUEVAS. IF1
8. ORDENACIÓN Y ZONIFICACIÓN. OR1
9. ORDENACIÓN PARCELAS PRIVADAS. OR2
10. ORDENACIÓN PARCELAS PÚBLICAS. OR3
11. VIARIO. SECCIONES TRANSVERSALES. V1
12. VIARIO. PERFILES LONGITUDINALES. V2
13. VIARIO. PERFILES LONGITUDINALES. V3
14. FASES DE ACTUACIÓN. F1
15. INSTALACIONES ABASTECIMIENTO Y RIEGO. IN1
16. INSTALACIONES SANEAMIENTO Y PLUVIALES. IN2
17. INSTALACIONES ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO. IN3
18. INSTALACIONES TELEFONÍA Y GAS. IN4
19. PLANO DE CIRCULACIONES

PLAN PARCIAL MODIFICADO “POLIGONO INDUSTRIAL LOS ARENALES”. VALLELADO

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES”. VALLELADO. SEGOVIA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALLELADO
ARQUITECTOS: ROBERTO RUEDA DE LA CRUZ

PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL “LOS ARENALES” EN VALLELADO. SEGOVIA.

ANEXO. DOCUMENTACIÓN CATASTRAL