

DN. MV. MEMORIA VINCULANTE

I. OBJETO

El objeto del Plan Parcial cuyo Avance se presenta es el establecimiento de las determinaciones de ordenación detallada para el sector 18 del PGOU de Boecillo en desarrollo de las prescripciones establecidas por el propio PGOU, por las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Valladolid y su entorno y en cumplimiento de la legislación urbanística regional.

Teniendo en cuenta estos condicionantes, la propuesta de ordenación se articula en base a las determinaciones que a continuación se expresan de manera sintética:

1. Determinaciones de ordenación general.

Se mantienen los parámetros establecidos por el planeamiento general vigente – delimitación del sector, edificabilidad máxima, densidad edificatoria y uso predominante-, realizándose únicamente el ajuste de superficie derivado de la realidad física de los terrenos.

2. Determinaciones de ordenación detallada.

Incluyen la ordenación del trazado viario, completándolo teniendo en cuenta las previsiones iniciales del PGOU, la ordenación del suelo residencial resultante, con la asignación de las ordenanzas en función de las tipologías previstas, y las reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos públicos, manteniendo la ubicación y dimensiones de las primeras como se establece en el PGOU y completando las segundas de acuerdo con los requerimientos de la legislación urbanística. Asimismo, se incluye el cálculo del índice de variedad de uso y del aprovechamiento medio, y se cuantifica la cesión correspondiente de aprovechamiento al Ayuntamiento de Boecillo en función de este último.

II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

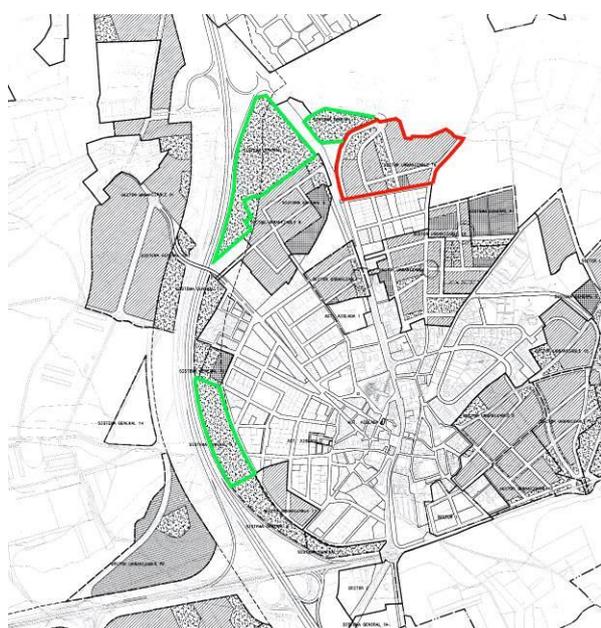
El Plan Parcial propuesto muestra su conveniencia en la necesidad de establecer las determinaciones de ordenación oportunas que permitan el desarrollo de este ámbito residencial en el marco de la normativa urbanística y la legislación aplicable, con lo que se posibilita el crecimiento del núcleo de Boecillo de forma continua hacia el norte.

La oportunidad del presente documento se halla en la necesidad de la consecución de los objetivos propuestos para este caso, manifestada por el promotor, propietario único de los terrenos, lo que facilitará también acometer la posterior gestión urbanística del ámbito.

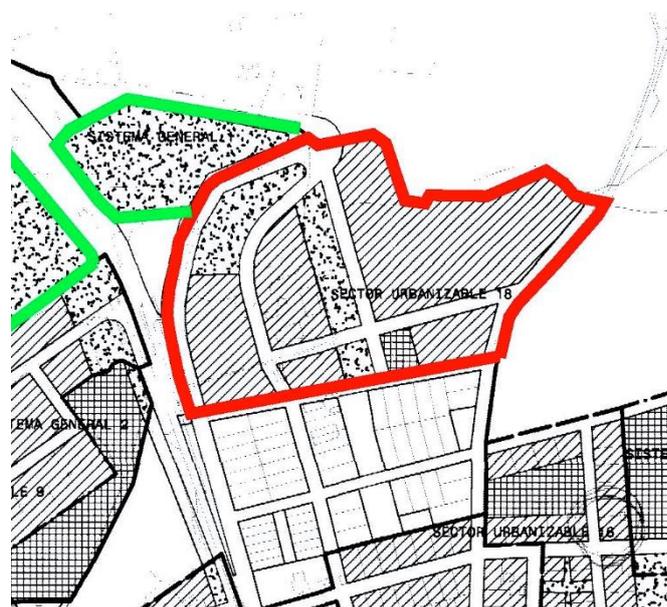
III. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

El sector SUR 18 se integra en el suelo residencial previsto por el PGOU de Boecillo en la zona norte del núcleo. El punto de partida resulta ser la ordenación prevista por el vigente PGOU que, además de la delimitación del sector y su adscripción a los sistemas generales, establece como condiciones generales, las pautas de ordenación que deben respetarse a la hora de diseñar la ordenación del sector.

De esta forma, el PGOU establece para el sector 18 una ordenación que se caracteriza por la articulación de sus espacios libres públicos y su interconexión con los espacios libres existentes y previstos –zona verde transversal a la calle Villamayor y sistema general nº1- y por la conexión con el viario existente, integrando como viales principales la calle carretera Vieja al Oeste y la prolongación de la calle El Haya, incluyendo la prolongación de la calle Marquejón como límite Este, y añadiendo un único vial transversal que completa la formalización de las manzanas.



1. Situación en el PGOU: adscripción de sistemas generales



2. Situación en el PGOU: zonificación

De la superposición de la ordenación prevista en el PGOU sobre la cartografía extraída del levantamiento topográfico se desprende la casi total coincidencia de ambas, excepto determinados ajustes en relación con su límite con la carretera vieja.

Asimismo, se deducen determinadas circunstancias que deben ser tenidas en cuenta de cara a la definición final de la ordenación propuesta.

En primer lugar, la zona con una masa arbolada más densa y con mayor pendiente del sector se ubica en la mitad norte del mismo, coincidente en parte con las zonas verdes previstas por el PGOU, lo que facilitará su implantación.

En ese sentido, tanto la densidad de la vegetación como las fuertes pendientes en esa mitad, se deben asumir a la hora de valorar la implantación de usos con una menor densidad edificatoria compatibles con esa coyuntura.

Por otra parte, la zona principal edificada de la parcela se ubica sobre parte de una de las manzanas residenciales previstas, permitiendo su mantenimiento, una de las premisas de la ordenación.



3. Superposición de la ordenación prevista en el PGOU y el levantamiento topográfico

La ordenación finalmente propuesta se ajusta a los criterios y pautas marcados por el PGOU, manteniendo en lo sustancial la zonificación establecida en sus planos de ordenación, complementándose la misma con la definición y compleción del trazado viario, el suplemento de la superficie de equipamientos, y la asignación de la tipología edificatoria a cada una de las manzanas resultantes, observando el preceptivo cumplimiento de la variedad de usos y el control de la densidad edificatoria y humana.

Así, la ordenación se estructura en base a las dos vías colectoras resultantes de la prolongación de la calle Carretera Vieja y El Haya, cuyo trazado se adapta, en el primer caso, al trazado de la antigua carretera, y en el segundo, a la accidentada topografía, y que confluyen en extremo central Norte del sector, desde donde parte la otra vía de acceso al sector en dirección Norte- Sur. El viario se completa con la prolongación de la calle Marquejón, que se constituye como el límite Este del sector, de la que parten otras dos vías de acceso en dirección Este- Oeste que desembocan en las anteriores.

De esta forma, los espacios libres públicos se disponen, según las previsiones del PGOU, en dos grandes bolsas entre la Carretera Vieja y los viales longitudinales de nueva apertura, situándose la parcela principal vinculada a equipamientos públicos en la bolsa resultante en la zona interior entre ellos, incorporando estas dotaciones en su superficie gran parte de la masa de pinar existente en la parcela. Los equipamientos públicos se completan con la formalización de otra pequeña reserva situada junto al vial central de acceso al sector, de acuerdo con lo previsto en el PGOU.

Respecto a la edificación, la ordenación procura la distribución de las diferentes tipologías previstas en el PGOU de mayor a menor densidad conforme aumenta la distancia al suelo urbano consolidado. De esta forma, la tipología "vivienda colectiva en bloque" se sitúa en el frente a la calle Carretera Vieja y en parte del frente a la calle Villamayor, y a partir de ellas la densidad desciende a "unifamiliar adosada", "unifamiliar pareada" y "unifamiliar aislada". Por último, se reservan dos pequeñas bolsas de suelo vinculadas a otros usos compatibles con el residencial, con el carácter de "equipamiento privado", que suplementarán los servicios al sector.



	Ordenanza de edificación aislada		Ordenanza de espacios libres y zonas verdes públicos
	Ordenanza de edificación aislada - pareada		Ordenanza de equipamientos
	Ordenanza de edificación adosada		Otros usos
	Ordenanza de edificación colectiva - bloque		

IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

IV.1. Determinaciones de ordenación general

La ordenación contenida en el presente Plan Parcial respeta los parámetros de ordenación general establecidos por el planeamiento general vigente para el sector 18, tal como se justifica a continuación:

IV.1.1. Clasificación del suelo y delimitación del sector

De acuerdo con el PGOU de Boecillo, el sector de suelo urbanizable número 18 cuenta con una superficie de 73.977,00, y comprende la parcela de referencia catastral 8313201UM5081S0001PS, la superficie de la calle Carretera Vieja en el lindero Oeste de dicha parcela y la superficie del camino en su lindero Este.

Como ya se ha señalado reiteradamente, se ha realizado un levantamiento topográfico que permita la delimitación precisa del ámbito del sector.

De este levantamiento se desprende una superficie de 69.778,50 m² de suelo, que resultan del ajuste de la delimitación incluida en el PGOU a la realidad física de los terrenos.

IV.1.2. Edificabilidad máxima

El planeamiento vigente prevé para el sector 18, entre las determinaciones de ordenación general, una edificabilidad máxima de 0,3 m²/m² sobre el total del sector más los sistemas generales, que suponen un total máximo, según la ficha del sector de 28.326,63 m²C y de 28.007,40 según el Cuadro resumen de la normativa del propio PGOU. Asimismo, el PGOU establece en su artículo 103 que la densidad no será superior a 5.000 m²C/Ha.

En cualquier caso, manteniendo el índice de edificabilidad máximo de 0,3 m²/m² establecido en el PGOU, y aplicándolo a la nueva superficie del sector obtenida del levantamiento topográfico más la superficie de sistemas generales, la edificabilidad máxima permitida para el sector 18 ascendería a 26.747,85 m²C (0,30 x (69.778,50+19.381,00)).

La ordenación incluida en el Plan Parcial supone una edificabilidad de 25.832,11 m²C, inferior a la máxima establecida por el PGOU.

Asimismo, esta edificabilidad cumple lo establecido por el artículo 86.bis.1.b) del RUCyL, que establece un máximo de 7.500 m²C/Ha, excluyendo para el cómputo las superficies destinadas a sistemas generales según el artículo 86.bis.3.a).

IV.1.3. Uso predominante

Se mantiene la adscripción al uso predominante residencial establecido por el PGOU para el sector 18.

IV.1.4. Densidad máxima de edificación

El PGOU de Boecillo establece para el sector 18 un número máximo de viviendas de 193.

La ordenación contenida en el Plan Parcial arroja un número máximo de 142 viviendas, inferior a la máxima establecida por el PGOU.

En este sentido, señalar que el número de viviendas ordenado cumple lo establecido en el artículo 86.bis.1.b) del RUCyL, que establece una horquilla entre 20 y 50 viviendas/Ha, excluyendo para el cómputo las superficies destinadas a sistemas generales según el artículo 86.bis.3.a).

IV.1.5. Sistemas generales

El PGOU de Boecillo establece para el sector 18 su adscripción a los SS.GG. 3, 9 y 11 en los porcentajes detallados

en la memoria informativa de este documento, prescripción que no se ve alterada con la ordenación propuesta.

IV.1.6. Índice de variedad de uso

El PGOU establece, en el artículo 87 de la normativa, un porcentaje de al menos el 80% de la edificabilidad vinculada al uso residencial en las diferentes tipologías.

La ordenación incluida en el Plan Parcial contempla la formalización de 24.112,46 m²C vinculados al uso residencial (93,34 % de la edificabilidad) y de 1.719,65 m²C vinculados a otros usos compatibles con el uso residencial (6,66%), con lo que se respeta el porcentaje fijado por el PGOU.

Este índice de variedad de uso cumple asimismo con las prescripciones del artículo 86 del RUCyL, que establece que el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a otros usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública, debe ser igual o superior al 10%.

En este caso, de la edificabilidad residencial total se debe restar la adscrita a viviendas con protección pública (7.331,70), por lo que resultaría una edificabilidad residencial excluyendo esta última de 16.780,76 m²C (24.112,46 m²C – 7.331,70 m²C). Puesto que la edificabilidad destinada a otros usos asciende a 1.719,65 m²C, esto supondría un índice de variedad de uso del 10,24%, que cumple el porcentaje prescrito por la legislación urbanística.

IV.1.7. Índice de integración social

El PGOU establece, en la Modificación Puntual nº1, un índice de integración social del 10% del aprovechamiento lucrativo, lo que supondría, teniendo en cuenta que la edificabilidad del sector asciende a 25.832,11 m²C, una reserva de 2.583,21 m²C destinados a este fin.

El artículo 87 del RUCyL, por su parte, establece una horquilla entre el 30 y el 80% de la edificabilidad residencial de cada sector para la construcción de viviendas con protección pública.

Puesto que la edificabilidad residencial del sector asciende a 24.112,46 m²C, la reserva debería estar comprendida entre 7.233,74 y 19.289,97 m²C.

El Plan Parcial establece esta reserva en 7.331,70 m²C, lo que supone un 30,40% de la edificabilidad residencial prevista, cumpliéndose de esta forma con las prescripciones del PGOU y de la legislación urbanística.

CUADRO RESUMEN DE LOS PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie		89.159,50	m ²
	SECTOR	69.778,50	m ²
	SSGG	19.381,00	m ²
	Edificabilidad máxima	0,30	m ² /m ²
		26.747,85	m ² C
Nº viviendas propuesto		142	viv
Edificabilidad propuesta		25.832,11	m ² C
	Edificabilidad residencial	24.112,46	m ² C
	Edificabilidad otros usos compatibles	1.719,65	m ² C
Índice de variedad de uso		10,25%	m ² C
Índice de integración social (30%)		7.331,70	m ² C

IV.2. Determinaciones de Ordenación Detallada

IV.2.1. Calificación urbanística

El Plan Parcial propone, en desarrollo de las determinaciones establecidas en el PGOU de Boecillo, la articulación de los usos mediante la disposición de diferentes tipos edificatorios que abarcan desde la vivienda unifamiliar (aislada, pareada o adosada) a la colectiva en bloque, y su coexistencia con otros usos previstos para los equipamientos privados y públicos.

La variedad tipológica, que conjuga zonas de mayor densidad con otras menos densas, junto con la creación de un sistema de equipamientos privados al servicio del uso residencial y la compatibilidad de usos prevista, contribuye, además, a alcanzar la densidad propuesta en los límites exigidos por la legislación urbanística.

En cuanto a la distribución de los diferentes tipos y usos en el sector, la mayor densidad de edificación se concentra en los bordes Oeste y parte del Sur del sector, organizándose las manzanas en una franja al exterior que alberga varios bloques y otra franja al interior que alberga usos residenciales unifamiliares, pareadas en la manzana Oeste, y adosadas en la Sur. Las viviendas unifamiliares se disponen de forma que la densidad disminuya también de fuera a dentro, con frente a los viales interiores, con un carácter más privado.

La ordenación se completa con el intercalado de dos parcelas destinadas a equipamiento privado, integradas en las manzanas residenciales.

En cualquier caso, y en cumplimiento del artículo 98 del PGOU, las diferentes bolsas de suelo vinculadas a los usos residenciales unifamiliares se adscriben a las ordenanzas de Edificación Adosada y de Edificación Aislada- Pareada, reguladas respectivamente por los capítulos 10 y 11 de su normativa.

En cuanto a las bolsas de suelo adscritas al uso residencial colectivo en bloque – que nacen con el objetivo de acoger la preceptiva reserva vinculada a viviendas con protección pública– se respetarán los parámetros establecidos por el artículo 98 del PGOU, con las particularidades que se incluirán en la normativa del presente Plan Parcial. Su edificabilidad se calcula en cada caso en base al área de movimiento máxima que se puede implantar sobre la parcela definida de acuerdo con el citado artículo del PGOU.

La formalización de las áreas de suelo residencial y su adscripción a la ordenanza correspondiente es la que se refleja en el Plano de ordenación correspondiente que contiene la zonificación propuesta por el Plan Parcial.

La edificabilidad total prevista para el sector asciende, como ya se ha indicado a 25.832,11 m²C. El uso predominante es el residencial unifamiliar adosada, que consume un total de 8.683,00 m²C (lo que supone el 33,61% de la edificabilidad total del sector), mientras el uso residencial unifamiliar pareada supone un total de 5.418,00 m²C (un 20,97 % de la edificabilidad total) y el residencial unifamiliar aislada supone 2.679,76 m²C (10,37% del total). En cuanto a la vivienda colectiva en bloque, supone un total de 7.331,70 m²C (28,39% del total de la edificabilidad), y se adscribe íntegramente a la reserva para viviendas con protección pública. Por último, el equipamiento privado consume una edificabilidad total de 1.459,00 m²C, que sumados a los 260,85 m²C destinados a otros usos compatibles con la vivienda previstos en la planta baja del uso residencial colectivo en bloque hacen un total de 1.719,65 m²C destinados a otros usos compatibles (un 6,66% de la edificabilidad total del sector).

En relación a la integración social, la ubicación de la vivienda protegida se prevé únicamente vinculada al uso residencial colectivo en bloque, con una edificabilidad total de 7.331,70 m²C, lo que supone un 30,40% de la edificabilidad residencial del sector.

Cuadro resumen calificación urbanística

Residencial unifamiliar adosada			
	Superficie	8.683,00	m2S
	Edificabilidad	8.683,00	m2C
	Número de viviendas	35	viviendas
Residencial unifamiliar pareada			
	Superficie	13.545,00	m2S
	Edificabilidad	5.418,00	m2C
	Número de viviendas	38	viviendas
Residencial unifamiliar aislada			
	Superficie	7.052,00	m2S
	Edificabilidad	2.679,76	m2C
	Número de viviendas	8	viviendas
Residencial colectiva en bloque			
	Superficie	5.629,00	m2S
	Edificabilidad	7.331,70	m2C
	Número de viviendas	61	viviendas
Otros usos compatibles			
Otros usos (planta baja colectiva en bloque)			
	Superficie	260,85	m2S
	Edificabilidad	260,85	m2C
Equipamiento privado			
	Superficie	2.084,00	m2S
	Edificabilidad	1.458,80	m2C

IV.2.2. Espacios libres públicos

En relación con las reservas de suelo destinadas a espacios libres públicos, teniendo en cuenta que el aprovechamiento máximo previsto para el sector es de 25.832,11 m2C, resultaría una reserva de 5.166,42 m2 de suelo (20m2S/100m2C de acuerdo con el artículo 105 del RUCyL, con un mínimo del 10% de la superficie del sector).

El PGOU de Boecillo establece en sus planos de ordenación la zonificación del sector y la ubicación de los espacios libres públicos del sector, señalando en el artículo 103 de su normativa que estos criterios constituyen pautas de ordenación y que la ubicación de las zonas verdes y equipamientos es obligatoria y que no puede ser inferior a los estándares marcados por la ley de urbanismo regional, reiterando este extremo en su artículo 105.

El Plan Parcial propuesto prevé, en consonancia con las previsiones del PGOU, una reserva de suelo para espacios libres públicos de 8.923,00 m2S, organizada en tres bolsas que se sitúan, la primera y la segunda en dos bandas de 30 m de anchura situadas junto al vial interior principal, en prolongación de las zonas verdes existentes en las áreas urbanas colindantes, con unas superficies de 1.173,00 y 4.253,00 m2S, y la tercera situada en el extremo Norte del sector, absorbiendo la franja de más accidentada topografía y sirviendo de transición entre el sector y los sistemas generales colindantes al Oeste, con una superficie de 3.497,00 m2S.

Las bolsas de suelo destinadas a espacios libres públicos estarán adscritas a la ordenanza de Espacios Libres y Zonas Verdes Públicos regulada por el Capítulo 13 de la normativa del PGOU.

Esta reserva supera con creces las previsiones establecidas por la legislación urbanística y se ajusta a la zonificación fijada en el PGOU de Boecillo.

Asimismo, se propone mantener en lo posible el arbolado existente sobre las parcelas destinadas a espacios libres públicos y establecer, como medida compensatoria frente a la desaparición de parte de la vegetación existente en la parcela el replantado de al menos 1 de cada 2 pinos que deban desaparecer como consecuencia de la ordenación propuesta.

IV.2.3. Equipamientos públicos

En relación con las reservas de suelo destinadas a equipamientos públicos, teniendo en cuenta que el aprovechamiento máximo previsto para el sector es de 25.832,11 m²C, al amparo de lo dispuesto en el RUCyL resultaría una reserva de 3.874,82 m² de suelo (15m²S/100m²C de acuerdo con el artículo 106 del RUCyL, con un mínimo del 5% de la superficie del sector).

Al igual que para las reservas de espacios libres públicos, el PGOU de Boecillo establece la reserva de una parcela destinada a equipamientos públicos situada en la margen derecha del vial principal interior, siendo esta ubicación obligatoria según el citado artículo 103 de su normativa. Asimismo, el artículo 107 señala que la reserva para equipamientos será de 20m² de suelo por cada 100m² construidos de uso predominante, de los cuales como mínimo el 50% serán públicos.

El Plan Parcial prevé una reserva de suelo para equipamientos públicos de 3.875,25 m²S, organizada en dos bolsas que se sitúan, la primera en la zona central sur, a la derecha del vial principal, con una superficie de 812,10 m², y la segunda completando la manzana central, junto a la franja verde central, sirviendo de enlace con las zonas verdes del extremo norte, con una superficie de 3.063,15 m².

En cuanto a los equipamientos privados, la ordenación contempla la formalización de dos pequeñas bolsas de suelo destinadas a este fin que completarán la dotación de servicios a las bolsas residenciales, la primera de ellas situada en la manzana central Este, con una superficie de 944,00 m², y la segunda, en el extremo central Norte, rematando la manzana, con una superficie de 1.140,00 m².

Estas reservas estarán adscritas a la ordenanza de Equipamientos regulada por el capítulo 17 de la normativa del PGOU.

Esta reserva supera con creces las previsiones establecidas por la legislación urbanística y se ajusta a la zonificación fijada en el PGOU de Boecillo.

Asimismo, se propone mantener en lo posible el arbolado existente sobre las parcelas destinadas a equipamientos públicos y establecer, como medida compensatoria frente a la desaparición de parte de la vegetación existente en la parcela el replantado de al menos 1 de cada 2 pinos que deban desaparecer como consecuencia de la ordenación propuesta.

Por último, se establece como condición que el proyecto de edificación sobre las parcelas de equipamiento contenga un estudio paisajístico que valore el impacto de la edificación sobre dicha parcela. Se mantendrá libre de edificación al menos una superficie igual al 50% de la superficie de la parcela.

IV.2.4. Vial público

La ordenación propuesta pretende establecer una relación de continuidad con el entorno. Por ello, se propone la prolongación de la calle Carretera Vieja, en la margen Oeste del sector, del Marquejón en la margen Este, y de la Haya en la zona central. La organización interna del espacio se plantea generando otro eje longitudinal en la margen derecha de la gran franja verde resultante de la prolongación de las zonas verdes existentes en las áreas urbanas al Sur del sector, y dos viales transversales que partiendo del Este desembocan en los anteriores.

El diseño de los viales proyectados se adapta, tanto en su trazado como en su sección, a las previsiones del PGOU en sus planos de ordenación y en su normativa, cumpliendo específicamente lo establecido en su artículo 103.

De esta forma, la prolongación de la calle Carretera Vieja y de la Haya, vías locales colectoras, cuentan con una anchura total de 15,00m, y el resto, vías locales colectoras de acceso, con una anchura de 12,50m. De éstas últimas, las vías transversales se estructuran, por su carácter más privado, como vías de coexistencia, con calzadas, aparcamientos y aceras al mismo nivel.

Se propone el arbolado de los viales, tal como se indica en la documentación gráfica, estableciéndose como condición – siempre que resulte materialmente posible– el replantado de 50 de los árboles de jardín existentes que deban desaparecer como consecuencia de la ordenación.

La superficie total de viales diseñada asciende a 19.987,25 m² de suelo.

En cuanto al número de plazas de aparcamiento de uso público que prevé la legislación, se debe hacer constar que el artículo 104 del RUCyL exige la disposición de dos unidades por cada 100 metros cuadrados edificables, al menos la mitad de uso público. De esta forma, resultaría un total de 517 plazas, de las cuales 259 deben ser de uso público.

La ordenación propuesta arroja un total de 235 plazas dispuestas en los viales proyectados y 24 plazas repartidas entre las dos parcelas destinadas a equipamiento público.

Asimismo, se prevé el establecimiento de otras 264 plazas en las parcelas residenciales y de equipamiento privado, a razón de 1 por vivienda en las parcelas adscritas al uso residencial unifamiliar adosada, 2 plazas por vivienda en las vinculadas al uso residencial unifamiliar aislada y pareada y al colectivo en bloque, y 1 por cada 100m² construidos en el uso equipamiento privado.

El total de plazas de aparcamiento previstas asciende, por tanto, a 523 unidades.

Cuadro resumen reservas dotaciones urbanísticas públicas

Espacios libres públicos	8.923,00	m2S
Superficie ELP-1	1.173,00	
Superficie ELP-2	4.253,00	
Superficie ELP-3	3.497,00	
Equipamientos públicos	3.875,25	m2S
Superficie EQ-4	3.063,15	m2S
Superficie EQ-3	812,10	m2S
Viario público	19.987,25	m2S
plazas de aparcamiento uso público		
Plazas aparcamiento viario	235	plazas
Plazas aparcamiento equipamiento público	24	plazas
	259	plazas de uso público

IV.2.5. Aprovechamiento medio

El cálculo del aprovechamiento medio se realiza de acuerdo con lo establecido por el artículo 107 del RUCyL.

El aprovechamiento lucrativo total del sector - expresado en metros cuadrados edificables en el uso predominante- se obtiene sumando todos los aprovechamientos permitidos, incluyendo los equipamientos privados y excluyendo los públicos.

Siendo en el sector 1, el uso predominante el residencial en edificación adosada, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación entre usos:

- Residencial en edificación adosada: 1,00
- Residencial en edificación aislada: 1,10
- Residencial en edificación aislada-pareada: 1,05
- Residencial en edificación en bloque (VPP): 0,60
- Equipamiento privado y otros usos compatibles: 0,75

De esta forma, teniendo en cuenta estos coeficientes, obtenemos el aprovechamiento ponderado del sector:

Cálculo del aprovechamiento medio

	Edificabilidad (m2C)	coeficiente	edificabilidad ponderada (m2C ponderados)
Residencial en edificación adosada	8.683,00	1	8.683,00
Residencial en edificación aislada	2.679,76	1,1	2.947,74
Residencial en edificación aislada- pareada	5.418,00	1,05	5.688,90
Residencial en edificación en bloque (VPP)	7.331,70	0,6	4.399,02
Equipamiento privado y otros usos compatibles	1.719,65	0,75	1.289,74
	25.832,11		23.008,40

Aprovechamiento medio

$Am = \text{aprovechamiento total ponderado} / (\text{superficie total} - \text{superficie SSGG})$

Aprovechamiento medio	0,27288296
aprovechamiento total ponderado	23.008,40 m2C
Superficie sector	69.778,50 m2
Superficie SS.GG.	19.381,00 m2
Superficie dotaciones públicas existentes (caminos)	4.843,50 m2
Superficie total sector + SSGG excluyendo dotaciones públicas existentes	84.316,00 m2

Por lo tanto, el aprovechamiento medio del sector es de **0,27288296 m2/m2** (23.008,40/ 84.316,00).

IV.2.6. Cesiones públicas

Tal como establece la legislación vigente, corresponde a los propietarios la cesión gratuita y libre de cargas de las parcelas adscritas a los sistemas locales de equipamientos públicos, espacios libres públicos y viario público.

El artículo 106 del PGOU establece que a los propietarios les corresponde el 90% del aprovechamiento medio del sector, correspondiendo el 10% restante al Ayuntamiento.

Asimismo, al amparo del artículo 44.1.b) del RUCyL, corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85% del aprovechamiento medio del sector. La cesión pública prevista del aprovechamiento corresponderá a la Administración actuante, esto es, el Ayuntamiento de Boecillo.

En este caso, dicha cesión se cuantifica en 3.451,26 m2C ponderados (15% de 23.008,40), cumpliéndose de esta forma tanto lo estipulado por el PGOU como por la legislación urbanística vigente.

Cuadro resumen de cesiones

Espacios libres públicos	8.923,00 m2S
Equipamientos públicos	3.875,25 m2S
Viario público	19.987,20 m2S
Cesión aprovechamiento medio (15% Am)	3.451,26 m2C ponderados
Cesión aprovechamiento real (sin ponderar)	5.752,10 m2C reales uso residencial en bloque

Asimismo, se debe hacer constar que según la información suministrada por los servicios técnicos municipales, al ser el Ayuntamiento de Boecillo propietario de terrenos situados en el SS.GG.1, tendrá derecho al aprovechamiento que le corresponda por ese suelo.

IV.2.7. Delimitación de ámbitos de gestión y plan de etapas

El artículo 101 del RUCyL exige, en su apartado 2.d), como determinación de ordenación detallada, la división de los sectores en ámbitos de gestión urbanística integrada.

En este caso, dada la propiedad unitaria del sector, se estima conveniente la delimitación de un único ámbito de gestión, coincidente con el sector. En el hipotético caso de que el promotor optase por su división o por la creación de fases en la urbanización, se actuaría conforme a la legislación vigente.

En cuanto al sistema de gestión se establece, en principio el sistema de concierto. No obstante, será el preceptivo Proyecto de Actuación el instrumento que fije definitivamente el sistema de actuación.

Se establece un **Plan de Etapas** para la realización por fases de las obras de urbanización y para la puesta en funcionamiento de las infraestructuras y las distintas redes de servicios. De esta forma, la unidad de actuación se divide en cuatro etapas de urbanización que se definen gráficamente en los planos de ordenación, reflejándose a continuación su superficie, las infraestructuras que se ejecutarán en cada etapa y los equipamientos y dotaciones que se pongan al servicio del sector en cada una de ellas.

Este Plan de Etapas tiene carácter orientativo, siendo el Proyecto de Urbanización el que regule el contenido y el alcance de cada una de las etapas. La división de las etapas se ejecuta de forma que la resolución del tráfico rodado en cada una de ellas permita una correcta y fácil distribución de los flujos provocada por la puesta en marcha del sector.

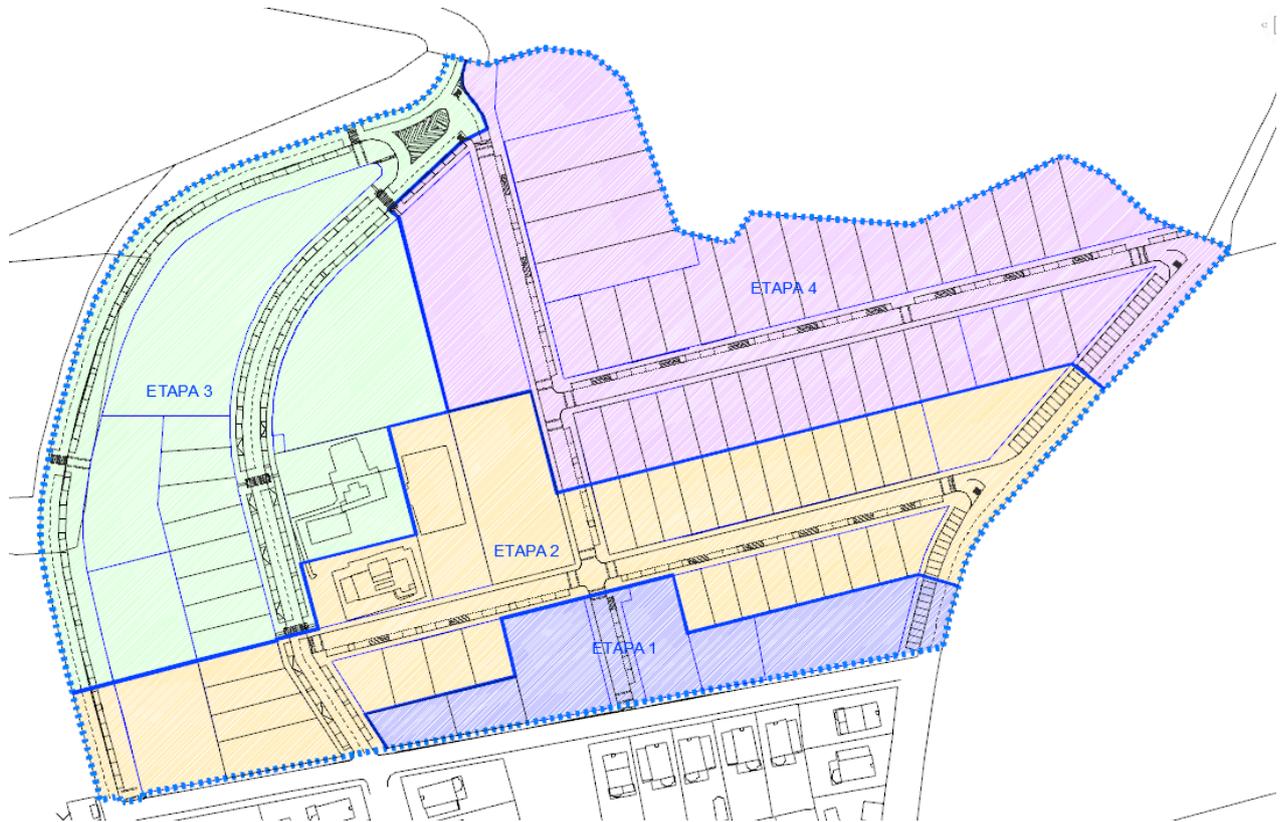
La descripción de las etapas propuestas es la que se incluye a continuación:

ETAPA 1: Comprende la franja sureste del sector colindante con la calle Villamayor e incluye las parcelas residenciales B-1A y B-1B, adscritas a la ordenanza de edificación colectiva- bloque, y parte de la parcela A-6, adscrita a la ordenanza de edificación aislada-pareada, además de las parcelas dotacionales públicas EQ-3 vinculada a la ordenanza equipamiento, y ZV-3 vinculada a la ordenanza de espacios libres. Incluye la realización del primer tramo del vial principal central del sector y el tramo inicial de la prolongación del camino del Marquejón, junto con las infraestructuras urbanas que conlleven.

ETAPA 2: Comprende una franja longitudinal a continuación de la anterior que va desde la calle Carretera Vieja hasta el camino del Marquejón. Incluye las parcelas residenciales AD-2 y AD-3, adscritas a la ordenanza de edificación adosada, parte de las parcelas A-6 y A-5, adscritas a la ordenanza de edificación aislada-pareada, parte de la parcela A-1 adscrita a la ordenanza de edificación aislada, y la parcela B-4, adscrita a la ordenanza de edificación colectiva-bloque, además de la parcela dotacional privada EQ-2, vinculada a la ordenanza equipamiento, y parte de la dotacional pública ZV-2, vinculada a la ordenanza de espacios libres. Supone la realización del segundo tramo del vial principal central del sector y de la prolongación del camino del Marquejón, del primer tramo de la prolongación de la calle El Haya, y el vial longitudinal, incluyendo sus infraestructuras urbanas.

ETAPA 3: Comprende la porción noroeste del sector, entre la calle Carretera Vieja y la franja verde central del sector, e incluye las parcelas residenciales B-3 y B-4, adscritas a la ordenanza de edificación colectiva- bloque, parte de la parcela A-5, adscrita a la ordenanza de edificación aislada-pareada, y parte de la A-1 adscrita a la ordenanza de edificación aislada, y las parcelas dotacionales públicas EQ-4 vinculada a la ordenanza equipamiento, y ZV-1 vinculada a la ordenanza de espacios libres. En cuanto al viario público, supone la ejecución del resto del recorrido de la prolongación de las calles Carretera Vieja y el Haya y su intersección, así como las infraestructuras urbanas asociadas.

ETAPA 4: Comprende la porción noreste del sector, entre la calle Carretera Vieja y la franja verde central, e incluye las parcelas residenciales A-2, adscrita a la ordenanza de edificación aislada, parcelas A-3 y A-4, adscritas a la ordenanza de edificación aislada-pareada, y parte de la A-1 adscrita a la ordenanza de edificación aislada, y parcela AD-1, adscrita a la ordenanza de edificación adosada, además de la parcela dotacional privada EQ-2, vinculada a la ordenanza equipamiento, y parte de la dotacional pública ZV-2, vinculada a la ordenanza de espacios libres. Respecto al viario público, supone la realización del tramo final del vial central principal, del tramo final del Camino del Marquejón y del vial longitudinal que comunica los dos anteriores, así como las infraestructuras urbanas asignadas.



PLAN DE ETAPAS**ETAPA 1**

Superficie etapa	5.520,20	m2
Suelo uso residencial	2.637,40	m2
Suelo otros usos compatibles	-	m2
Edificabilidad residencial	2910,98	m2C
nº de viviendas	22	viv
Superficie ELP	1173,00	m2
Superficie EQ	812,10	m2
Superficie Viario público	897,70	m2

ETAPA 2

Superficie etapa	20.141,70	m2
Suelo uso residencial	13.209,35	m2
Suelo otros usos compatibles	944,00	m2
nº de viviendas	44	viv
Edificabilidad residencial	8.434,72	m2C
Edificabilidad otros usos compatibles	660,80	m2C
Superficie ELP	1901,50	m2
Superficie EQ	-	m2
Superficie Viario público	4086,85	m2

ETAPA 3

Superficie etapa	20.541,90	m2
Suelo uso residencial	4.739,25	m2
Suelo otros usos compatibles	-	m2
nº de viviendas	38	viv
Edificabilidad residencial	5.171,89	m2C
Superficie ELP	3.497,00	m2
Superficie EQ	3.063,15	m2
Superficie Viario público	9.242,50	m2

ETAPA 4

Superficie etapa	23.574,70	m2
Suelo uso residencial	14.323,00	m2
Suelo otros usos compatibles	1.140,00	m2
Edificabilidad residencial	7.855,72	m2C
Edificabilidad otros usos compatibles	798,00	m2C
nº de viviendas	38	viv
Superficie ELP	2351,50	m2
Superficie EQ	-	m2
Superficie Viario público	5760,20	m2

IV.2.8. Plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

De acuerdo con los artículos 101, 99 y 49 del RUCyL, se establece un plazo máximo de 10 años para el cumplimiento de los deberes urbanísticos desde la aprobación definitiva del instrumento que establece la ordenación detallada.

IV.2.9. Infraestructuras y servicios

En relación con los servicios urbanos, se prevé la conexión a las redes municipales de saneamiento, abastecimiento, media y baja tensión, alumbrado público, gas y telefonía. A tal efecto, se ha solicitado Informe a las Compañías Suministradoras de servicios para recabar los datos precisos para realizar dichas conexiones conforme a los requerimientos exigidos por la legislación aplicable.

Las características y condiciones de cada una de las redes de servicios proyectados serán las siguientes:

Red de saneamiento

El núcleo de Boecillo cuenta con una estación depuradora de aguas residuales situada sobre las parcelas catastrales 91 y 92 del polígono 5, situadas en la margen norte del Arroyo del Molino.

De los datos consultados para la EDAR se desprende que está diseñada para un caudal de entrada de 10.000 habitantes equivalentes. Puesto que de acuerdo con los datos del INE la población de Boecillo en el año 2017 es de 4.104 habitantes, y teniendo en cuenta que el desarrollo del sector 18 supondría añadir unos 426 habitantes equivalentes, la capacidad de la EDAR existente es excedentaria y sería capaz de recibir y tratar los vertidos del futuro derivados del desarrollo del sector.

En cuanto a la red de saneamiento, de acuerdo con la información suministrada por los servicios técnicos municipales y el trabajo de campo realizado, la conexión de la red de saneamiento interior del sector se podrá realizar a la red existente en la calle Villamayor, en el lindero Sur del sector. Esta red se prolonga en dos ramales, uno que discurre por la calle El Haya, y otro por la calle Marquejón que terminan confluyendo en la red principal, de diámetro 800mm, que conduce a la EDAR.

Asimismo, se debe tener en cuenta que, dada la accidentada topografía del sector, con fuerte pendiente descendente desde la mitad del ámbito hacia el norte, se hace necesario la utilización de pozos de bombeo que permitan la evacuación de las aguas residuales y pluviales hacia la red descrita existente en la calle Villamayor.

Teniendo en cuenta estas consideraciones se proyecta una **red unitaria** de aguas residuales y pluviales. La red diseñada recogerá las aguas y las conducirá por gravedad hacia los pozos situados en la zona central de los viales principales, donde se ubicarán pozos de bombeo que elevarán el agua hasta la cota adecuada, logrando así superar el desnivel existente con una mínima pérdida de caudal, para proseguir la red de nuevo por gravedad hacia los pozos existentes en la calle Villamayor donde se realizan las acometidas a la red municipal.

No obstante, y dada la singularidad de la red propuesta, será el preceptivo Proyecto de Urbanización el documento que contenga descripción detallada de la instalación de saneamiento, y que podrá desarrollar la solución planteada en este documento o proponer otra más conveniente en función de estudios más detallados, y que, en todo caso, deberá recabar la conformidad del organismo competente, en este caso el Ayuntamiento de Boecillo.

Las conducciones se situarán a una profundidad variable, sin que nunca sean inferiores a 60cm desde la cota inferior del tubo, y su trazado será lo más regular posible en el eje de las calzadas.

Se dispondrán pozos de registro a distancias menores de 50m en todos los ramales para posibilitar su limpieza mediante mangueras de longitud 25m. Se construirán con fábrica de ladrillo macizo tosco de 1 pie de espesor, sobre solera de hormigón armado, y con tapa de fundición.

Los pozos de bombeo serán prefabricados de PRVF, con las condiciones que señale la compañía suministradora del servicio.

La red se realizará con tubería de PVC corrugado, con diámetros 400 y 300mm para la red principal, y 200mm para las acometidas domiciliarias y de pluviales.

Se ha solicitado Informe a la actual compañía suministradora del servicio en Boecillo, FCC Aqualia, S.A., sobre el trazado y características de la red, que se adjunta como anejo a la presente Memoria Vinculante.

Se adjunta en la documentación gráfica esquema de la red de saneamiento propuesto.

Se adjunta, asimismo, Anejo de bases cálculo de los caudales de pluviales.

Red de abastecimiento

El núcleo de Boecillo cuenta con red municipal de abastecimiento, en las condiciones adecuadas para el suministro al sector 18, tal como a continuación se justifica.

Según los datos que constan en la Confederación Hidrográfica del Duero, Boecillo cuenta con dos aprovechamientos inscritos, con unos volúmenes de 319.555 m³/año y 600.000 m³/año respectivamente, lo que supone un caudal medio de 29,35 l/s (10,33l/s + 19,02 l/s).

Teniendo en cuenta, según el artículo 50 del PGOU de Boecillo, una dotación de 300 l/hab/día, se puede estimar que el caudal disponible podría abastecer a una población de 8.452 habitantes.

Dado que la población de Boecillo es, de acuerdo con los datos del INE, de 4.104 habitantes, y el incremento de población previsto por el desarrollo del sector 18 es de 426 habitantes, se deduce la viabilidad del suministro al sector en las condiciones actuales.

Se proyecta una red de distribución cerrada de **tipo mallado** que discurrirá por la parte central de los viales. Así, se asegura libertad de la circulación del agua, mejor reparto de la presión y mayor seguridad en la distribución cuando se produce una avería por la creación de sectores que se pueden aislar sin afectar al resto. La red interior del sector se conectará con la red municipal de abastecimiento en cuatro puntos

La red de abastecimiento se conectará a la red municipal en el cruce de la calle Villamayor con el Camino del Marquejón, y estará constituida por tuberías de Polietileno de alta densidad con diámetro 110 mm, y contará con llaves de compuertas, bocas de riego e hidrantes todas ellas en sus respectivas arquetas, que garanticen el óptimo funcionamiento de la red así como su integración en la red municipal mejorando el diseño en conjunto al interconectar las conducciones existentes.

Se prevé la realización de una red de riego independiente de la red de abastecimiento de agua potable, que se conectará a la red de riego existente en el cruce de la calle Villamayor con el Camino del Marquejón y estará constituida por tuberías de Polietileno de alta densidad con diámetro 63 mm, y contará con arquetas de acometida con válvula, programador y electroválvula, realizándose una conexión a la línea de alumbrado público para la electroválvula.

Las conducciones se dispondrán en tramos lo más regulares posibles, bajo las aceras en su mayor parte exceptuando los cruces de calles, respetando las distancias mínimas respecto a las conducciones de otras redes de servicios, en zanjas a una profundidad variable según la vía, y sobre cama de arena.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2.5 o el consumo total de un día punta, si este fuera superior.

La red de abastecimiento suministra agua igualmente al sistema de hidrantes de la instalación de protección contra incendios. Se proyecta asimismo una red de riego integrada en la red de abastecimiento para abastecer la demanda de las zonas verdes de los espacios libres públicos y para los alcorques en el viario.

Se ha solicitado Informe a la actual compañía suministradora del servicio en Boecillo, FCC Aqualia, S.A., sobre el trazado y características de la red, que se adjunta como anejo a la presente memoria Vinculante.

En todo caso, será el preceptivo Proyecto de Urbanización el documento que contenga descripción detallada de la instalación de abastecimiento, que, en todo caso, deberá recabar la conformidad del organismo competente.

Se adjunta en la documentación gráfica esquema de la red de abastecimiento propuesto.

Se adjunta, asimismo, Anejo de bases de cálculo de la red de abastecimiento de agua potable, que incluye la estimación de consumos y los caudales.

Red de suministro de energía eléctrica

Se realizará la obra civil y la obra eléctrica necesaria para el servicio de abastecimiento de Energía Eléctrica, de acuerdo con las normas de la compañía suministradora Iberdrola, S.A., a la que se ha solicitado Informe sobre las redes existentes de media y baja tensión existentes, punto de acometida del servicio de suministro de energía eléctrica al sector y condicionantes técnicos para el trazado de las nuevas redes de media y baja tensión y los centros de transformación necesarios.

Se ha realizado una estimación de potencias que acompaña a dicha solicitud, y que se adjunta como Anejo a la Memoria Vinculante.

La red proyectada comprenderá las siguientes instalaciones:

- .- Instalación de los Centros de Transformación compactos de 400 KvA, y su acometida en M.T. a 15 Kv desde el punto de acometida que establezca la Compañía Suministradora.
- .- Líneas de B.T. desde el cuadro de protección en el centro de transformación hasta las distintas parcelas.
- .- Líneas de alimentación a los puntos de luz del alumbrado público.

De acuerdo con las estimaciones realizadas, será precisa la realización de dos centros de transformación de 400 KVA, situados en los lugares señalados en la documentación gráfica, en dentro de las parcelas de equipamiento público, en el borde con las calles, y con acceso desde las mismas, en caseta prefabricada homologada por la compañía suministradora, con una cabina de entrada, dos de salida y otra de protección, y cuadros de baja auxiliares. De cada uno de los centros de transformación previstos saldrán cinco líneas que darán servicio a las diferentes manzanas.

Las conducciones se dispondrán en tramos lo más regulares posibles, exceptuando los cruces de calles y respetando las distancias mínimas respecto a las conducciones de otras redes de servicios.

Las canalizaciones serán de tubos de polipropileno de diámetro 160 y 125mm para Media Tensión y 110mm para Baja Tensión.

Las arquetas eléctricas serán homologadas por la compañía suministradora, de dimensiones a determinar según su función y ubicación, y estarán realizadas con 1/2 pie de ladrillo macizo y mortero de cemento, enfoscada y bruñida interiormente, con solera de hormigón en masa, y tapa y registros según normas de dicha compañía.

Para la red de distribución en baja tensión se proyectará una red subterránea bajo la acera con circuito trifásico más neutro y cables unipolares con aislamiento de polietileno y conductor de aluminio.

Red de alumbrado público

Para el diseño de la red de alumbrado público se ha tenido en cuenta la ordenación en relación a los niveles de iluminación según los diversos tipos de zonas a iluminar.

Los criterios básicos de partida que se han tenido en cuenta son los siguientes:

- Garantizar un suministro suficiente para las necesidades previstas.
- Primar la total seguridad en el servicio de alumbrado. Aspectos a contemplar, no sólo en el diseño de la red (establecimiento de potencias adecuadas), sino en la programación de las pautas de uso y mantenimiento a realizar en un futuro.
- Permitir una fácil orientación.
- Proporcionar una iluminación suficiente y que ofrezca la máxima seguridad, tanto al tráfico rodado como al de peatones.
- Adquirir un confort visual.
- Los conductores deben tener fiabilidad visual (capacidad para continuamente elegir y procesar qué parte de la información visual presentada ante él es necesaria para un control seguro de su vehículo).
- Proporcionar un aspecto atractivo a las vías urbanas durante la noche.

Los niveles de iluminación previstos son:

- . Vías secundarias: 12 lux
- . Vías principales: 25 lux
- . Espacios libres públicos y zonas peatonales: 4 lux

Además de esto, se considerará especialmente la armonía con el entorno de los elementos visibles de la red. Las líneas de alumbrado se dispondrán en canalización bajo aceras.

Las condiciones de trazado se fijan teniendo en cuenta, como criterio general, que los distintos circuitos que componen la red de alumbrado y distribución no presenten problemas de sobrecargas, caídas de tensión y se encuentren totalmente protegidos.

Las conducciones se disponen en tramos lo más regulares posibles según la documentación gráfica, exceptuando los cruces de calles y respetando las distancias mínimas respecto a las conducciones de otras redes de servicios.

Las canalizaciones de Baja Tensión se tenderán en zanjas de 0'60 m de ancho y 0'70 de profundidad sobre lecho de hormigón en seco y relleno con árido compactado manual cubriendo los tubos. El resto de la zanja se rellena de material ordinario compactado proveniente de la excavación.

Bajo calzadas se recubren los tubos de hormigón de 300 kg en un espesor de 10 cm sobre la cara superior de la conducción. En todos los casos se colocará una cinta señalizadora de plástico en el eje de la conducción a una profundidad de 30 cm.

Cada cierta distancia según planos y siempre que se producen cambios de dirección se disponen arquetas de registro en su fondo para facilitar la inspección y las reparaciones.

El neutro se conecta a tierra cada 200 m.

El trazado de la red es el que se indica en la documentación gráfica.

Red de telecomunicaciones

Analizadas las necesidades de telecomunicaciones para el sector, se propone una red enterrada que discurra por una de las aceras de los viales proyectados, minimizando en lo posible los cruces de calle, y que dé servicio a todas las parcelas resultantes de la actuación.

El trazado de la red es el que se indica en la documentación gráfica.

Los conductos se dispondrán en tramos lo más regulares posible según lo dispuesto en la documentación gráfica que se aporta para su coordinación con el resto de redes de servicio.

Las canalizaciones se sitúan bajo las aceras en su mayor parte excepto los cruces de calzada, respetando las distancias mínimas respecto a las conducciones de otros servicios.

Los conductos se disponen en zanjas de 0.45x 0.87 m y de 0.30x 0.64 m, recubiertos con hormigón en masa H-100 de sección suficiente conforme a los diferentes diámetros a utilizar según las secciones generales de viales que se aportan en la documentación gráfica.

Se disponen armarios empotrados en el cerramiento y diferentes tipos de arquetas para telecomunicaciones - registro principal, distribución y acometida-, tal como se refleja en el plano de ordenación correspondiente.

Red de gas

Se ha solicitado a la Compañía Suministradora Gas Natural Fenosa, S.A., informe sobre la red de gas natural existente, punto de acometida del servicio y condicionantes técnicos para el trazado de la nueva red de gas natural que dé servicio al sector, puesto que se desconoce la situación del sector respecto a la red de distribución de gas natural.

Analizadas las necesidades de suministro de gas para el sector, se propone una red enterrada que discurra bajo las aceras de los viales proyectados, minimizando en lo posible los cruces de calle, y que dé servicio a todas las parcelas resultantes de la actuación. El trazado de la red es el que se indica en la documentación gráfica.

Se respetarán las distancias de seguridad y servidumbres de las conducciones con otros servicios.

Recogida y eliminación de residuos sólidos urbanos

La recogida de basuras será efectuada por parte del servicio municipal, con un parque de limpieza adecuado en cuanto a medios mecánicos, dotación de personal, así como de itinerarios de recogida domiciliaria y programa de conservación de la limpieza de vías y parques públicos. Todo ello para un volumen de recogida previsto de 700 gr/día por residente y 200 gr/día por visitante que utilice los parques.

Se dispondrán contenedores en el viario público para la recogida de los residuos sólidos del ámbito del Plan Parcial.

Queda prohibido el vertido de basuras al alcantarillado.

IV.2.10. Accesibilidad en situación de emergencia

La ordenación propuesta para el sector 18 ha tenido en cuenta las exigencias establecidas en los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación, en particular las referidas a Seguridad en caso de Incendio, que afectan a las condiciones de accesibilidad y urbanización del entorno inmediato de los edificios.

Estos requerimientos obligan principalmente a la definición, según los casos, de unos *espacios de maniobra*, *viales de aproximación* y unos *espacios exteriores seguros*, cada uno con condiciones específicas mínimas, que determinan el diseño de la urbanización en el entorno de los edificios.

La ordenación propuesta por el presente Plan Parcial prevé una altura máxima de la edificación de tres plantas y 10m.

En la Sección SI 5 "Intervención de los bomberos" el CTE establece:

...1 Condiciones de aproximación y entorno

1.1 Aproximación a los edificios

1 Los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2, deben cumplir las condiciones siguientes:

- a) anchura mínima libre 3,5 m;*
- b) altura mínima libre o gálibo 4,5 m;*
- c) capacidad portante del vial 20 kN/m².*

2 En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

1.2 Entorno de los edificios

1 Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m deben disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos, o bien al interior del edificio, o bien al espacio abierto interior en el que se encuentren aquellos:

- a) anchura mínima libre 5 m;*
- b) altura libre la del edificio*
- c) separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio*
 - edificios de hasta 15 m de altura de evacuación 23 m*
 - edificios de más de 15 m y hasta 20 m de altura de evacuación 18 m*
 - edificios de más de 20 m de altura de evacuación 10 m;*
- d) distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas 30 m;*
- e) pendiente máxima 10%;*
- f) resistencia al punzonamiento del suelo 100 kN sobre 20 cm Ø.*

2 La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos situadas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15m x 0,15m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la norma UNE-EN 124:1995.

3 El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.

4 En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 m de cada punto de conexión a ella. El punto de conexión será visible desde el camión de bombeo.

5 En las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios. ..."

La propuesta de ordenación no contempla edificaciones con altura de evacuación descendente mayor de 9m. Asimismo, dada la trama parcelaria y viaria propuesta, así como las tipologías edificatorias planteadas, no resulta en ningún caso necesario acceder al interior de las parcelas o patios de manzana, por lo que la accesibilidad es inmediata.

Se ha previsto puntos de acceso a las plazas y calles peatonales despejados de mobiliario urbano, arbolado y plazas de aparcamiento para garantizar la aproximación a los edificios sin obstáculos.

Los espacios de maniobra cumplen la distancia máxima de 30m hasta los accesos a los edificios.

Por otro lado, el CTE define en el Anexo de Terminología:

“...Espacio exterior seguro

Es aquel en el que se puede dar por finalizada la evacuación de los ocupantes del edificio, debido a que cumple las siguientes condiciones:

- 1 Permite la dispersión de los ocupantes que abandonan el edificio, en condiciones de seguridad.*
- 2 Se puede considerar que dicha condición se cumple cuando el espacio exterior tiene, delante de cada salida de edificio que comunique con él, una superficie de al menos $0,5P \text{ m}^2$ dentro de la zona delimitada con un radio $0,1P \text{ m}$ de distancia desde la salida de edificio, siendo P el número de ocupantes cuya evacuación esté prevista por dicha salida. Cuando P no exceda de 50 personas no es necesario comprobar dicha condición.*
- 3 Si el espacio considerado no está comunicado con la red viaria o con otros espacios abiertos no puede considerarse ninguna zona situada a menos de 15 m de cualquier parte del edificio, excepto cuando esté dividido en sectores de incendio estructuralmente independientes entre sí y con salidas también independientes al espacio exterior, en cuyo caso dicha distancia se podrá aplicar únicamente respecto del sector afectado por un posible incendio.*
- 4 Permite una amplia disipación del calor, del humo y de los gases producidos por el incendio.*
- 5 Permite el acceso de los efectivos de bomberos y de los medios de ayuda a los ocupantes que, en cada caso, se consideren necesarios.*
- 6 La cubierta de un edificio se puede considerar como espacio exterior seguro siempre que, además de cumplir las condiciones anteriores, su estructura sea totalmente independiente de la del edificio con salida a dicho espacio y un incendio no pueda afectar simultáneamente a ambos...”*

Dadas las condiciones de las parcelas, tanto de uso residencial como de equipamiento, y su relación entre zonas edificables y espacios libres (públicos o privados), los *espacios exteriores seguros* quedan integrados en el diseño del viario y de los espacios libres entorno a los edificios, resultando sobredimensionados respecto a los mínimos establecidos en el DB-SI, en función de una estimación del número de ocupantes en cada caso. Todos los volúmenes edificables se disponen rodeados de amplios espacios (viario público, plazas, zonas verdes, patios), de modo que en general la mayor parte del perímetro permite evacuar hacia espacios exteriores seguros.

V. RELACIÓN DEL PLAN PARCIAL CON LAS DISPOSICIONES GENERALES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y DE SU REGLAMENTO.

En relación con las determinaciones del presente documento y su vínculo con la Ley 5/99, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, y su Reglamento, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, se deben hacer las siguientes consideraciones:

V.1. Sobre el instrumento de planeamiento de desarrollo.

El Plan Parcial que se presenta afecta al sector de suelo urbanizable 18 delimitado en el PGOU de Boecillo. Las determinaciones incluidas en el presente documento se identifican todas ellas como determinaciones de ordenación detallada de acuerdo con los artículos 101 a 108 del RUCyL, por lo que, de acuerdo con los artículos 33.3.b) de la LUCyL y 137 del RUCyL, el Plan Parcial se presenta como el instrumento adecuado para establecer la ordenación detallada en suelo urbanizable sin ordenación detallada establecida en el planeamiento general.

V.2. Sobre la sostenibilidad y la protección del medioambiente.

En cuanto a los objetivos establecidos por el artículo 36 de la LUCyL, la ordenación contenida en el Plan Parcial propone una densidad de población y edificación contenida en la horquilla establecida por la legislación y el propio PGOU.

Asimismo, el Plan Parcial asume como objetivo la protección del medioambiente al introducir soluciones que integran la mayor parte de la masa arbolada existente en la parcela dentro de las parcelas destinadas a espacios libres públicos y equipamiento público, y otra parte en las parcelas destinadas a viviendas unifamiliares aisladas, y se propone un diseño de viales arbolados. Además, el Plan Parcial incluye medidas en relación con la reducción del impacto de la edificación sobre el arbolado de la parcela, tales como el replantado de unidades eliminadas como consecuencia de la ordenación propuesta en las parcelas destinadas a espacios libres, equipamiento y en el viario. Por último, la jerarquía del diseño viario propuesto contribuye a la disminución del impacto contaminante del tráfico motorizado al plantearse viales de coexistencia en los que se reducirá sensiblemente la velocidad de los vehículos.

V.3. Sobre la movilidad sostenible

En cuanto a la movilidad sostenible, establecida como objetivo por el artículo 36 bis de la LUCyL, las soluciones propuestas en el Plan Parcial incluyen un diseño viario que, acorde con las necesidades previstas, favorece el tránsito peatonal e introduce viales de coexistencia en los que se reducirá sensiblemente la velocidad de circulación.

Se incluye en el documento un Estudio de movilidad en el que se evalúa la viabilidad de gestionar de forma sostenible los movimientos de población que se derivan del desarrollo del sector, las posibilidades de transporte público y la capacidad y funcionalidad de la red viaria.

V.4. Sobre la eficiencia energética y energías renovables

Respecto al artículo 36 ter de la LUCyL, que establece como objetivo la promoción de la mejora de los espacios públicos a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento, la ordenación contenida en el Plan Parcial supone, como ya se ha indicado, el mantenimiento de la mayor parte del arbolado existente en la parcela, consistente en una masa de pinar autóctono, lo que posibilitará un mantenimiento mínimo.

V.5. Sobre la protección del patrimonio cultural.

Uno de los objetivos que estipula el artículo 37.a) de la Ley de Urbanismo regional es favorecer la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, objetivo que se ve cumplido con la realización previa de los trabajos arqueológicos exigidos por la legislación sectorial, de los que se desprende que el Plan Parcial no afecta a ningún Bien de Interés Cultural y que no existe afección sobre el patrimonio arquitectónico o arqueológico.

V.6. Sobre la calidad urbana y la cohesión social.

El espíritu que sostiene el artículo 38 de la ley urbanística regional en relación a la previsión de dotaciones urbanísticas como objetivo del planeamiento, queda justificado en la previsión de vías públicas, espacios libres públicos y equipamientos en ubicación coherente y superficie más que sobrada en relación a los estándares exigidos por la normativa urbanística.

Asimismo, a fin de fomentar la cohesión social, se mantienen los usos y tipologías correspondientes al uso residencial acogido a las ordenanzas especificadas en este documento, procurando la variedad de usos y actividades, y el índice de integración social exigido por la normativa urbanística regional.

Respecto a la calidad urbana, queda garantizada por las normas impuestas tanto por la normativa del PGOU de Boecillo como por las condiciones particulares establecidas en el Plan Parcial.

VI. RELACIÓN DEL PLAN PARCIAL CON EL PGOU DE BOECILLO

El Plan Parcial que se presenta se desarrolla sobre el sector de suelo urbanizable 18, previsto por el PGOU de Boecillo en la zona norte del núcleo.

Las prescripciones previstas por el PGOU de Boecillo para el desarrollo del sector 18, son respetadas en su totalidad por el Plan Parcial, que tomando como punto de partida las pautas de ordenación que en él se establecen, desarrolla las determinaciones de ordenación detallada de acuerdo con la legislación urbanística vigente y con la propia normativa del PGOU.

En relación con las exigencias de cesión de aprovechamiento medio al Ayuntamiento de Boecillo establecidas por la legislación urbanística regional en relación con el PGOU de Boecillo, el Plan Parcial que se presenta debe cumplir ambas normativas.

Aunque, por evidentes razones de índole temporal, el PGOU de Boecillo no se encuentra adaptado a la última redacción de la Ley y el Reglamento de urbanismo regionales, resulta ser este el marco normativo de rango superior que debe cumplir el planeamiento de desarrollo en todo caso.

Respecto al cumplimiento del **planeamiento municipal**, resulta de aplicación el artículo 106 del PGOU, que fija esta cesión en un 10% del aprovechamiento medio del sector calculada sobre el aprovechamiento máximo asignado por el PGOU. El cálculo de la cuantificación de la cesión de aprovechamiento según las previsiones del PGOU arroja los siguientes datos:

Superficie total	89.159,50 m ² S
Edificabilidad máxima según PGOU Boecillo (0,30 x 89.150)	26.747,85 m ² C
Edificabilidad materializada en Plan Parcial	25.832,11 m ² C
Diferencia edificabilidad máxima- materializada	915,74 m ² C

Cálculo del Aprovechamiento medio suponiendo materializada la máxima edificabilidad según PGOU

	Edificabilidad (m ² C)	Coficiente de ponderación	Edificabilidad ponderada (m ² C ponderados)
Residencial en edificación adosada	8.683,00	1	8.683,00
Residencial en edificación aislada	2.679,76	1,1	2.947,74
Residencial en edificación aislada- pareada	5.418,00	1,05	5.688,90
Residencial en edificación en bloque (VPP)	7.331,70	0,6	4.399,02
Equipamiento privado y otros usos compatibles	1.719,65	0,75	1.289,74
Diferencia edificabilidad máxima- materializada (suponiendo su adscripción al uso mayoritario)	915,74	1	915,74
Total	26.747,85		23.924,14
Aprovechamiento medio	0,368432	m²/m²	
Cesión según PGOU= 10% Am calculado sobre el máximo	2.392,41	m²C ponderados	

En cuanto a la **legislación regional**, el presente Plan Parcial propuesto justifica, en el apartado IV.2.6. de la Memoria Vinculante, la cesión al Ayuntamiento del 15% del aprovechamiento medio del sector en cumplimiento del artículo 44.1.b) del RUCyL, resultando una cesión de 3.451,26 m²C ponderados, que equivalen a 5.752,10 m²C reales.

Por lo tanto, de la aplicación del PGOU resultaría una cesión de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento inferior a la establecida por la legislación urbanística regional. Así pues, el Plan Parcial presentado cumple tanto con la legislación urbanística regional vigente como con el planeamiento municipal.

VII. RELACIÓN DEL PLAN PARCIAL CON LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE VALLADOLID Y SU ENTORNO (DOTVAENT)

El término municipal de Boecillo se encuentra entre los afectados por las DOTVAENT, tal como se establece en su artículo 2.

Así pues, el desarrollo del Sector SUR 18 debe tener en cuenta las determinaciones indicadas en las DOTVAENT y tratar de corregir aquellos aspectos que sean indicados, ya sea a través de la modificación del planeamiento general o del propio planeamiento de desarrollo.

El sector SUR18 está clasificado como suelo urbanizable por el PGOU, y resulta ser un nuevo sector residencial colindante al suelo urbano consolidado, por lo que resultarían de aplicación las directrices para el fomento del crecimiento urbano compacto, establecidas en el artículo 14, y los artículos 59 y 60 de las DOTVAENT, en los que se establecen las directrices para la implantación de nuevas áreas residenciales.

En relación con el cumplimiento de los citados artículos, se puede afirmar que el desarrollo del sector 18 que se propone a través del presente Plan Parcial se encuadra en el objetivo establecido por las Directrices para fomentar el crecimiento urbano compacto. Efectivamente, se trata de un sector de suelo urbanizable colindante con el suelo urbano consolidado del núcleo de Boecillo clasificado por el propio PGOU cuya ordenación se apoya en la malla urbana existente, articulándose en base a la continuidad de los recorridos peatonales y rodados y de las zonas verdes.

Asimismo, la ordenación propuesta se ajusta a criterios de sensibilidad con la topografía original, adaptándose el viario a la accidentada topografía, incorporándose los espacios valiosos desde el punto de vista paisajístico en las zonas verdes y controlándose la densidad de edificación de forma que ésta disminuya a medida que aumenta su distancia con el suelo urbano y los desniveles se hacen más acentuados.

Por otra parte, y en cuanto a la masa de pinares existente en el interior del sector, y aunque no están catalogados como ASVE (Áreas de Singular Valor Ecológico), reiterar que se reservan como Espacios Libres o Zonas Verdes Públicas las zonas más densamente pobladas, tal como figura en el PGOU de Boecillo. Asimismo, se propone la conservación en el interior de las parcelas residenciales de todas las especies existentes que sean compatibles con las condiciones de edificación impuestas en la normativa del presente Plan Parcial.

Por último, señalar que la **Orden FYM/ /2018**, de 18 de julio, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico del Plan Parcial del sector 18 de suelo urbanizable delimitado del PGOU de Boecillo, promovido por Urbicampo, S.L. y en la que se **determina que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente**, y que **no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria** prevista en la Sección 1.ª del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental, resulta ser el mejor aval de la ordenación que se presenta en cuanto a la compatibilidad con el medio natural en el que se inscribe.

VIII. AFECCIONES SECTORIALES

VIII.1. Sobre la afección de la legislación de protección del patrimonio cultural

Los artículos 90 y 91 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León establecen la obligación de recabar informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural con carácter previo a la aprobación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que incida sobre el área afectada por inmueble incoado o declarado Bien de Interés Cultural o Inventariado, y/o que afecte a bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico, incluyendo en este último caso catálogo de estos bienes.

En este sentido, señalar que se han realizado Trabajos de prospección arqueológica intensiva integrada en el Plan Parcial del sector de suelo urbanizable 18, en Boecillo (Valladolid), bajo la dirección técnica de Francisco Javier Sanz García y D. Jesús Carlos Misiego Tejeda, arqueólogos de STRATO Gabinete de Estudios sobre Patrimonio Histórico y Arqueológico, S. L. Se adjunta el Informe Arqueológico como Anejo a la presente memoria vinculante.

Del Informe Arqueológico realizado se desprende que el instrumento de planeamiento que se propone no afecta a ningún Bien de Interés Cultural y que no existe afección sobre el patrimonio arquitectónico o arqueológico.

VIII.2. Sobre la afección de la legislación sobre carreteras

El sector 18 del PGOU de Boecillo no se encuentra afectado por las zonas de dominio público, servidumbre, afección o línea límite de edificación de la carretera A-601.

VIII.3. Sobre la afección a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la Administración competente.

El presente Plan Parcial no afecta a áreas sometidas a riesgos naturales y tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo, no precisándose el informe previo de la Agencia de Protección Civil, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

VIII.4. Sobre la afección al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

El presente documento no afecta al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas, no precisándose el informe previo del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

VIII.5. Sobre la afección de la legislación regional en materia de Ruido

De acuerdo con el artículo 7 de la Ley 5/2009, de Ruido de Castilla y León, los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico deberán incluir una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley. A tal efecto, los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo incluirán dichas determinaciones en los términos señalados por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico general, si bien podrán modificarlas justificadamente para mejorar el cumplimiento de los objetivos de esta ley.

El PGOU de Boecillo no contiene zonificación acústica, y el municipio carece de mapa de ruido, por ser anterior este instrumento de planeamiento general anterior a la entrada en vigor de la Ley 5/2009.

No obstante, en respuesta al citado artículo 7 de la Ley 5/2009, el presente Plan Parcial incluye como Anejo 5 a la Memoria Vinculante un Estudio Acústico que evalúa la situación del sector 18 y justifica el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables, y que se complementa con el plano PO-10 que contiene la Zonificación Acústica del ámbito del sector 18 según clasificación de áreas acústicas en exteriores que establece el artículo 8 de dicha Ley.

VIII.6. Sobre la afección del CTE en lo relativo a las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio

En relación con el artículo 11 del CTE, que establece las exigencias básicas de seguridad en caso de incendios, y en concreto, respecto a las condiciones establecidas por el DB-SI-5 para el desarrollo del ámbito por su colindancia con áreas forestales, se debe hacer constar lo siguiente.

El sector linda al Sur con el viario público consolidado de Boecillo, y sus linderos Este y Oeste se constituyen como viales con anchuras superiores a 14,50m, por lo que el único lindero colindante con el monte sería el Norte.

Junto a este lindero, la ordenación contenida en el plan parcial supone la configuración de dos franjas de viviendas unifamiliares pareadas o aisladas que dispondrán de espacios libres privados en la zona más próxima al límite del sector.

A continuación se incluye esquema en el que se superpone la ordenación propuesta para el sector con la ortofotografía del PNOA. En el esquema se indica, con línea azul, la delimitación del sector 18; con líneas rojas, la equidistancia desde el límite del sector a 25m y a 5m; y con líneas verdes, la alineación posterior de la edificación prevista junto a ese lindero y su equidistancia a 25m.

De esta imagen se desprende la relativa facilidad para despejar de vegetación arbórea la franja más próxima al sector, puesto que la zona más densamente poblada se encuentra más alejada del mismo.

Los terrenos colindantes al norte con el sector 18 están clasificados por el PGOU de Boecillo como suelo rústico común, y se identifican con la parcela catastral 129 del polígono 3. La propiedad de esta parcela corresponde a Urbicampo S.L., también propietario único de los terrenos que conforman el sector 18.



En este sentido, con fecha 23 de enero de 2019, el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Valladolid emite Informe relativo a las afecciones al medio natural del proyecto "Desarrollo Plan Parcial del sector de suelo urbanizable SUD18 del Plan General de Ordenación Urbana de Boecillo, Valladolid". El citado informe es **Favorable condicionado al cumplimiento de algunas condiciones y recomendaciones**, entre las que se señala el cumplimiento de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación respecto a las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio y sobre la intervención de bomberos respecto al entorno de los edificios.

Se ha mantenido una reunión con D. Jose María Feliz de Vargas Pereda, Jefe de área de gestión forestal del Servicio Territorial de Medio Ambiente, a los efectos de concretar la aplicación de las condiciones establecidas en el informe de referencia.

El punto 6 del apartado 1.2. del DB-S15 establece la obligación de crear *“una franja de 25m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja”*, prescripción a la que se refiere el informe.

Entendiendo la consecución de las exigencias del CTE en el sector 18 pretenden su desarrollo sin dependencia de factores externos, y teniendo en cuenta que la propiedad de los terrenos de la parcela colindante es la misma que la del sector 18, sería posible el **compromiso formal del propietario único del sector y de la parcela 129 del polígono 3** para la imposición de las condiciones que establece la norma a esta parcela, sin necesidad de modificar la ordenación del sector.

De esta forma, se propone materializar este compromiso mediante la **inscripción en el Registro de la Propiedad** de las siguientes obligaciones y servidumbres sobre la parcela 129 del polígono 3:

. se deberá despejar de arbustos y vegetación que pueda propagar un incendio, una franja de terreno de 25m desde el límite del sector 18;

. se constituirá en esta parcela una franja de seguridad de 5m de anchura o camino junto al límite de la parcela con el sector 18, libre de vegetación arbórea o arbustiva, para acceso de los servicios de extinción de incendios que comunicará la carretera vieja y el Camino del Marquejón.

La documentación acreditativa de la inscripción de la carga en el Registro de la Propiedad se presentará ante el Ayuntamiento de Boecillo antes de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

Asimismo, en respuesta a esta condición se incluye en el plano PO-04. Propuesta de urbanización, la indicación de las franjas de seguridad -5m desde el límite norte del sector- y franja libre de vegetación - 25m desde el mismo límite-.

Por último, señalar que el jefe de área emisor del informe ha mostrado su conformidad a la solución propuesta en la reunión mantenida.

IX. ESTUDIO ECONÓMICO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo con los artículos 142 y 136.2 del RUCyL , el Plan Parcial debe incluir el Estudio Económico que recoja el análisis económico-financiero de la actuación y el Informe de Sostenibilidad Económica que avale la capacidad de la Hacienda Pública Local para hacer frente a los costes presentes y futuros derivados de la ejecución del presente instrumento de planeamiento.

IX.1. Estudio económico

El presente Estudio Económico el resumen de un conjunto de cálculos contables que podrán englobarse dentro de lo que se denomina análisis económico-financiero y que incluye los siguientes conceptos:

- 1º Costes de las obras de urbanización.
- 2º Coste previsto de conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.
- 3º Gastos de urbanización.
- 4º Indemnizaciones

Para la determinación de la carga económica que supondrá el desarrollo completo del Plan Parcial, es preciso realizar un cálculo previo que permita conocer con suficiente aproximación el coste de la actuación urbanística (incluyendo los datos del Proyecto de Urbanización en cuanto al importe de las obras, los honorarios profesionales y demás gastos derivados de la gestión urbanística).

Así, partiendo de las condiciones de ordenación detallada que se incluyen en el presente documento, y teniendo en cuenta que el Proyecto de Urbanización no ha sido redactado aún, se ha establecido provisionalmente una valoración económica de las obras a realizar para el ámbito en base a la superficie total del ámbito y las superficies de viales y espacios libres públicos. Asimismo, se han realizado estimaciones por m² de pavimentaciones en urbanizaciones similares realizadas en los últimos años con precios de mercado medios para viales, zonas peatonales y zonas verdes.

El coste de las obras de urbanización se desglosa en diferentes capítulos relacionados con la urbanización de la red viaria, el tratamiento de espacios verdes y el trazado de las infraestructuras básicas: saneamiento, abastecimiento de agua y riego, electricidad, alumbrado público, gas y telecomunicaciones.

Asimismo, de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 249.2.b) del RUCyL se incluyen, como gastos de urbanización tanto los gastos de urbanización en sentido estricto (obras de urbanización), como los gastos derivados de la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento, los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, otros gastos derivados de la gestión urbanística tales como gastos de registro, gastos de publicación y otros, y las indemnizaciones que correspondan a propietarios y arrendatarios para la extinción de las servidumbres y derechos de arrendamiento y la demolición de construcciones e instalaciones.

A continuación se incluye el Estudio Económico del sector 18 del PGOU de Boecillo, y las repercusiones económicas en relación con el número de viviendas, la superficie del sector y la edificabilidad máxima establecida por la propuesta de ordenación presentada:

ESTUDIO ECONÓMICO SECTOR 18 DEL PGOU DE BOECILLO

Capítulo	Descripción	Importe
1	DEMOLICIONES Y MOV.DE TIERRAS	146.917,23 €
2	RED HORIZONTAL DE SANEAMIENTO	146.782,61 €
3	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	43.916,68 €
4	RED DE TELEFONIA	27.918,77 €
5	RED DE MEDIA Y BAJA TENSION	258.744,63 €
6	RED DE ALUMBRADO PUBLICO	119.122,48 €
7	PAVIMENTOS	844.045,16 €
8	JARDINERÍA Y VARIOS	34.506,58 €
9	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	22.520,34 €
Total Presupuesto de Ejecución Material		1.644.474,48 €
19% Gastos Generales y Beneficio Industrial		312.450,15 €
Total Presupuesto Contrata		1.956.924,63 €
21% IVA		410.954,17 €
IMPORTE TOTAL		2.367.878,80 €
HONORARIOS PROFESIONALES		
Honorarios profesionales previstos (planeamiento y gestión urbanística)		82.200,00 €
OTROS GASTOS		
Total otros gastos		18.089,22 €
TOTAL INVERSIÓN PREVISTA (IVA no incluido)		2.057.213,85 €

REPERCUSIÓN ECONÓMICA DEL SECTOR (IVA no incluido)

nº de viviendas propuesto	142,00 viv
Repercusión por vivienda	14.487,42 €/viv
Superficie total del sector	69.778,50 m2
Repercusión por m2 de suelo	29,48 €/m2
Edificabilidad máxima del sector	25.832,11 m2C
Repercusión por m2 edificable	79,64 €/m2c

REPERCUSIÓN ECONÓMICA OBRAS DE URBANIZACIÓN POR ETAPAS

PLAN DE ETAPAS

ETAPA 1

Superficie etapa	5.520,20 m2
Repercusión económica obras urbanización (P. Contrata)	104.812,88 €

ETAPA 2

Superficie etapa	20.141,70 m2
Repercusión económica obras urbanización (P. Contrata)	401.874,04 €

ETAPA 3

Superficie etapa	20.541,90 m2
Repercusión económica obras urbanización (P. Contrata)	891.085,64 €

ETAPA 4

Superficie etapa	23.574,70 m2
Repercusión económica obras urbanización (P. Contrata)	559.152,07 €

Presupuesto contrata obras

1.956.924,63 €

IX.2. Informe de sostenibilidad económica

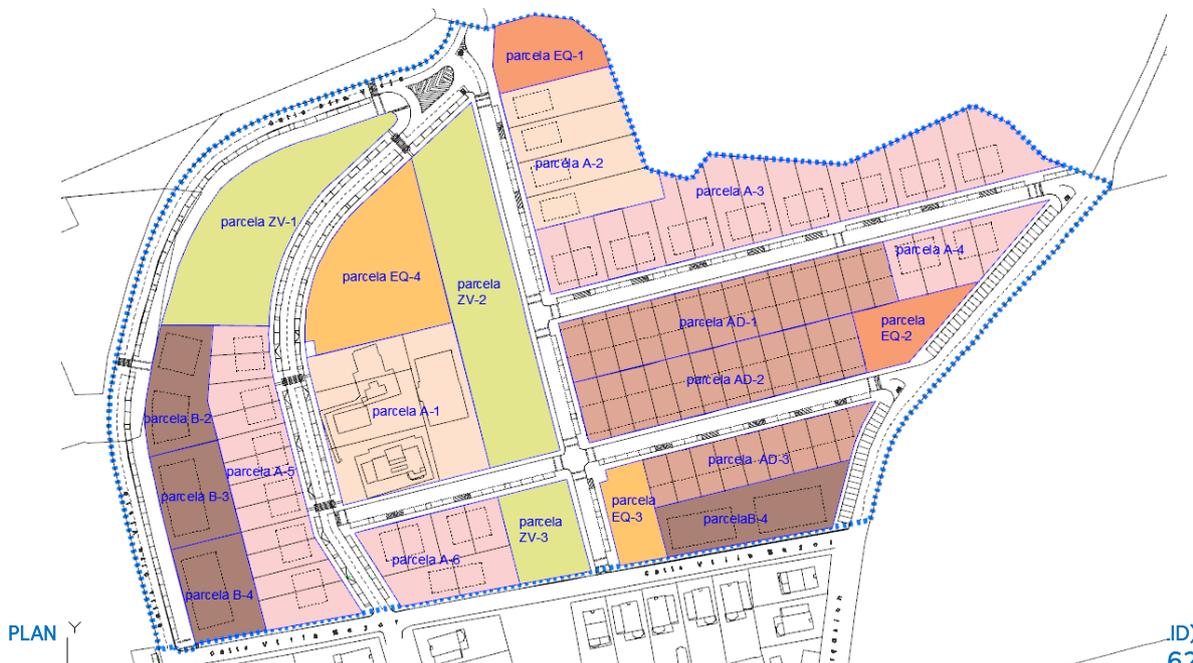
El presente Informe de Sostenibilidad Económica cumple las determinaciones establecidas en el RUCyL en sus artículos 142 y 136, relativo a la Documentación que debe contener un Plan Parcial, donde se establece que se incluirá “...un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el 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...”

Comoquiera que la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN) no contiene ningún tipo de indicación acerca de los aspectos que debe tratar el Informe de Sostenibilidad Económica, ni se ha desarrollado ningún tipo de instrucción que establezca los principios básicos, se establece un esquema ad hoc, basado en tres apartados. En el primero se realiza un somero resumen de la propuesta de ordenación del Plan Parcial. En el segundo apartado se realiza un diagnóstico sobre la capacidad financiera de la Hacienda Pública Local a partir de la evolución de sus presupuestos anuales en los últimos años, que marca sus tendencias en cuanto a ingresos y gastos. Finalmente, el tercer apartado relaciona ambas cuestiones para determinar la sostenibilidad económica de la propuesta del Plan Parcial, garantizando el cumplimiento de este principio básico.

IX.2.1. Caracterización básica de la ordenación contenida en el Plan Parcial

La ordenación propuesta para el sector 18, descrita en el apartado III de la presente Memoria Vinculante, se ajusta a los criterios y pautas marcados por el PGOU, y se estructura en base a las dos vías colectoras resultantes de la prolongación de la calle Carretera Vieja y El Haya, complementándose este viario con la prolongación de la calle Marquejón al Este y con la formalización de otras dos vías de acceso en dirección Este- Oeste que desembocan en las anteriores.

Los espacios libres públicos se disponen, según las previsiones del PGOU, en una gran bolsa situada entre los viales longitudinales principales de nueva apertura y otra pequeña reserva situada junto al vial central de acceso al sector. En cuanto a la edificación, las diferentes tipologías previstas en el PGOU se distribuyen de mayor a menor densidad conforme aumenta la distancia al suelo urbano consolidado. De esta forma, la tipología “vivienda colectiva en bloque” se sitúa en el frente a la calle Carretera Vieja y en parte del frente a la calle Villamayor, y a partir de ellas la densidad desciende a “unifamiliar adosada”, “unifamiliar pareada” y “unifamiliar aislada”. Por último, se reservan dos pequeñas bolsas de suelo vinculadas a otros usos compatibles con el residencial, con el carácter de “equipamiento privado”, que suplementarán los servicios al sector.



En los cuadros adjuntos se resumen la ordenación propuesta para el sector 18:

USO	TIPO	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2C)	nº de viviendas
Residencial	Unifamiliar aislada	7.052,00	2.679,76	8
	Unifamiliar pareada	13.545,00	5.418,00	38
	Unifamiliar adosada	8.683,00	8.683,00	35
	Colectiva bloque	5.629,00	7.331,70	61

Otros usos compatibles	Equipamiento privado	2.084,00	1.458,80	
	Otros usos bloques	260,85	260,85	

Equipamiento público	3.875,25		
-----------------------------	----------	--	--

Espacios libres públicos	8.923,00		
---------------------------------	----------	--	--

Viaro público	19.987,25		
----------------------	-----------	--	--

Total	69.778,50	25.832,11	142,00
--------------	------------------	------------------	---------------

El Presupuesto de Ejecución Material (P.E.M.) de la ordenación detallada, según se establece en el Estudio Económico y Financiero que acompaña a la Documentación, es de 1.644.474,48€. Añadiendo los gastos generales, el beneficio industrial y los gastos de urbanización, la inversión total prevista en el sector 18 asciende a 2.057.213,85 €.

IX.2.2. Capacidad financiera municipal

Una vez analizadas las características básicas del sector de suelo urbanizable cuya ordenación detallada desarrolla el presente Plan Parcial, ha de evaluarse la capacidad financiera municipal, con el fin de contextualizar su capacidad inversora y la adecuación de los niveles de ingresos y gastos del municipio.

En este sentido, se han empleado los datos de Liquidación de Presupuestos de las Entidades Locales (años 2014 a 2020) y de los Presupuestos de las Entidades Locales (año 2021, datos definitivos publicados el 30-12-2021) recogidos por la Secretaría General de Financiación Autonómica y Local, en la Secretaría de Estado de Hacienda del Ministerio de Hacienda. Los datos son los siguientes:

DATOS DE LOS PRESUPUESTOS DE LAS ENTIDADES LOCALES

	INGRESOS	GASTOS
AÑO 2014	3.064.862,00 €	2.918.271,61 €
AÑO 2015	2.957.682,00 €	2.957.682,00 €
AÑO 2016	3.053.070,00 €	3.053.070,00 €
AÑO 2017	3.053.070,00 €	2.894.120,00 €
AÑO 2018	3.053.070,00 €	2.700.435,00 €
AÑO 2019	3.407.453,92 €	2.853.400,22 €
AÑO 2020	3.508.786,14 €	2.515.091,99 €
AÑO 2021	3.723.249,07 €	3.723.249,07 €

A continuación se incluye el desglose de ingresos y gastos del municipio de Boecillo extraídos de los Presupuestos de las Entidades locales del año 2021:

unidad: euros						Previsión inicial									
Pr	Cor	Tip	Nombre	Pobla	Estado Inf. (*)	Impuestos directos	Impuestos Indirectos	Tasas y otros ingresos	Transferencias corrientes	Ingresos patrimoniales	Enajenación inversiones reales	Transferencias de Capital	Activos financieros	Pasivos financieros	Total ingresos
47	023	A00	Boecillo	4.219	C	1.795.770,15	321.585,94	403.709,46	935.080,53	76.479,00	150.000,00	37.623,99	3.000,00	0,00	3.723.249,07

Créditos iniciales									
Gastos de personal	Gastos en bienes ctes. y servicios	Gastos financieros	Transferencias corrientes	Fondo de contingencia y otros imprevistos	Inversiones reales	Transferencias de Capital	Activos financieros	Pasivos financieros	Total gastos
1.473.897,28	1.429.845,79	10.385,00	259.225,00	0,00	505.951,00	40.945,00	3.000,00	0,00	3.723.249,07

Áreas de Gastos						
Deuda Pública	Servicios públicos básicos	Actuaciones de protección y promoción social	Producción de bienes públicos de carácter preferente	Actuaciones de carácter económico	Actuaciones de carácter general	Total Gastos
3.000,00	1.402.653,69	103.763,00	1.219.684,10	0,00	994.148,28	3.723.249,07

Se utilizan, asimismo, los datos del INE relativos a las cifras oficiales de población resultantes de la revisión del Padrón municipal correspondientes al municipio de Boecillo:

Cifras oficiales de población resultantes de la revisión del Padrón municipal a 1 de enero

Detalle municipal

Valladolid: Población por municipios y sexo.

Unidades: Personas

	Total	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
47023 Boecillo		4.219	4.148	4.206	4.154	4.104	4.083	4.016	3.989

Notas:
Si en la serie de datos en algún año no existe población es porque a la fecha de referencia no existía el municipio.
Las cifras de 1996 están referidas a 1 de mayo y las demás a 1 de enero.
No existen cifras a 1 de enero de 1997 porque no se realizó revisión del padrón para ese año

Fuente:
Instituto Nacional de Estadística

De los datos consultados se desprende un sostenimiento del presupuesto municipal a lo largo de los cinco primeros años (2014 a 2018 ambos incluidos), relacionado con un mantenimiento también de los gastos, que permanecen ligeramente inferiores a los ingresos, excepto en los años 2015 y 2016, en que se mantienen igualados.

Esta estabilidad parece también relacionarse con el desarrollo de la población en el municipio, que apenas ha variado en ese mismo periodo de tiempo, incrementándose tan sólo desde los 3989 habitantes en el año 2014 a los 4154 del 2018.

Sin embargo, en los tres últimos años el presupuesto ha sufrido un notable incremento - que alcanza el 18% en el pasado 2021 con respecto al 2018- que no mantiene correspondencia con los gastos, cuyo montante se mantiene similar al del lustro anterior, salvo en el pasado 2021 en que se iguala con los ingresos.

Frente a este fuerte incremento del presupuesto de los tres últimos años, la población en el municipio apenas ha variado en ese mismo periodo de tiempo, incrementándose tan sólo desde los 4.206 habitantes en el año 2019 a los 4.219 en el año 2021, apenas un 0.31% de incremento.

Por último, del análisis de ingresos y gastos de los Presupuestos de Boecillo del año 2021 se extraen las siguientes conclusiones:

- Casi la mitad de los ingresos municipales (48.23%) corresponden a la recaudación de impuestos directos (obligatorios como el IBI, IAE o IVTM y potestativos como ICIO, IIVTNU), al que le siguen los ingresos por transferencias corrientes (25,11%), los ingresos por cobro de tasas (10,84%) y los impuestos indirectos

(8,64%). Los ingresos por enajenación de inversiones reales suponen un 4.03%, los patrimoniales un 2.05%, las transferencias de capital un 1.01% y los activos financieros un 0.08%.

- En cuanto al área de gastos, la mayor parte de éstos (37.67%) se destina a servicios públicos básicos, a la producción de bienes públicos de carácter preferente y a la realización de actuaciones de carácter general (26,7%). Por último, un 2.79% se destina a actuaciones de protección y promoción social y un 0.08% a deuda pública.

IX.2.3. Impacto del desarrollo del sector sobre la hacienda pública de Boecillo

Para definir la sostenibilidad económica de las actuaciones derivadas de la ejecución del Plan Parcial del sector 18 ha de evaluarse finalmente su impacto sobre la Hacienda Pública del municipio.

En este sentido, hay que plantear diversas cuestiones interrelacionadas. En primer lugar, señalar que, si bien la inversión prevista supone un 52.56% de los ingresos previstos por el Ayuntamiento de Boecillo para el año 2021, se debe tener en cuenta que, en este caso, será el promotor del Plan Parcial el que sufragará dichos gastos, por lo que la repercusión para el Ayuntamiento será nula.

Además, hay que tener en cuenta que con el desarrollo urbanístico de este sector, el Ayuntamiento de Boecillo va a obtener ingresos extraordinarios y otros ingresos ordinarios o regulares.

Entre los ingresos extraordinarios, se incluyen los derivados del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.), y, al final de la edificación, con la Licencia Urbanística de Primera Ocupación.

Para el cálculo aproximado de los ingresos por el I.C.I.O., se han tenido en cuenta los módulos vigentes para los costes de referencia fijados por el COACYLE.

De forma aproximada, y a partir de los valores de edificabilidad establecidos para el sector, se ha calculado el presupuesto de ejecución material (P.E.M.) de la edificación. El tipo de gravamen establecido para el I.C.I.O. en Boecillo es del 3,45% de los costes de construcción para 2017, por lo que los ingresos previstos en los próximos años por este concepto para el municipio serán, aproximadamente, de 400.000 €.

En lo que se refiere a la Licencia de Edificación, teniendo en cuenta un coste de 676 €/vivienda y de 1.690 €/edificio de equipamiento, según la Ordenanza Fiscal nº4 del Ayuntamiento, los ingresos se aproximarán a los 100.000 euros.

TIPO	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2C) nº de viviendas	PEM	Licencias obra	ICIO	
Unifamiliar aislada	7.052,00	2.679,76	8	1.203.480,22	5.408,00	41.520,07
Unifamiliar pareada	13.545,00	5.418,00	38	2.433.223,80	25.688,00	83.946,22
Unifamiliar adosada	8.683,00	8.683,00	35	3.899.535,30	23.660,00	134.533,97
Colectiva bloque	5.629,00	7.331,70	61	3.292.666,47	41.236,00	113.596,99
Equipamiento privado	2.084,00	1.458,80		655.147,08	1.690,00	22.602,57
Otros usos bloques	260,85	260,85		117.147,74	1.691,00	4.041,60
			99.373,00 400.241,42			

A estos ingresos extraordinarios deben añadirse los ingresos ordinarios o regulares que se van a obtener de forma anual, y que deben compensar, por un lado, los gastos anuales ordinarios derivados del incremento de la superficie urbanizada, y, por otro, la inversión realizada. Dentro de estos ingresos ordinarios, podemos obtener cifras aproximadas de la recaudación prevista por el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) y por el Impuesto Municipal de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica (IMVTM). También pueden obtenerse ingresos anuales derivados del Impuesto de Actividades Económicas (IAE), en el caso de que se instalen actividades empresariales o profesionales en el nuevo sector urbano y del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IMIVTNU), en el caso de que se realicen transacciones en los próximos años, pero no existe una forma fiable de cuantificar los posibles ingresos anuales, por lo que no se establecerá ninguna cifra aproximada.

En lo referente al IBI, su cálculo se establece a partir del valor catastral de las viviendas y del tipo de gravamen establecido por el Ayuntamiento de Boecillo para los bienes urbanos es del 0,495% del valor catastral. Resulta complicado establecer a priori el valor catastral que tendrán las futuras viviendas que se desarrollen en el nuevo sector urbano, por lo que las cifras que aquí se presentan no son sino meras estimaciones. Teniendo en cuenta los

datos extraídos del Valor de Bienes Inmuebles Urbanos por precios medios de mercado, se puede estimar un precio medio de 705,53 €/m²C, cifra que utilizaremos para calcular la previsión de ingresos anuales por IBI, en un contexto de mantenimiento del tipo de gravamen.

En cuanto a la recaudación por el IMVTM, su valoración parte de dos premisas. Por un lado, se ha estimado para el municipio de Boecillo una ratio de 1,3 vehículos por vivienda. Teniendo en cuenta el número de viviendas y las tarifas del impuesto para turismos, que es, en promedio, de 100 €, se calculan los ingresos por este concepto.

TIPO	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² C)	nº de viviendas	IBI	IMVTM
Unifamiliar aislada	7.052,00	2.679,76	8	9.358,72	1.040,00
Unifamiliar pareada	13.545,00	5.418,00	38	18.921,68	4.940,00
Unifamiliar adosada	8.683,00	8.683,00	35	30.324,28	4.550,00
Colectiva bloque	5.629,00	7.331,70	61	25.605,03	7.930,00
Equipamiento privado	2.084,00	1.458,80		5.094,67	0,00
Otros usos bloques	260,85	260,85		910,99	0,00
				90.215,37	18.460,00

Hay que señalar que esta cifra debe compensar de forma evidente los gastos regulares anuales que se deriven del desarrollo de los nuevos sectores urbanos, para garantizar la sostenibilidad económica de la actuación prevista. Así, el Ayuntamiento de Boecillo debe garantizar el suministro y/o la prestación de los servicios de alumbrado público, el mantenimiento de las vías públicas, el mantenimiento de las zonas verdes y el mobiliario urbano, así como la limpieza viaria, la recogida de basuras y de otros residuos urbanos.

Para contabilizar estos gastos, se recurre a la determinación de determinados ratios de coste en euros por metro cuadrado edificable, ya sea para el mantenimiento o la prestación de servicios. Las ratios empleadas, según las utilizadas en otros trabajos de índole semejante, son de 0,1 € / m² edificable para el alumbrado público, 0,3 € / m² edif. para el mantenimiento de zonas verdes y espacios libres, 0,15 € / m² edif. para el mantenimiento de las vías públicas y 0,7 € / m² edif. para los servicios de saneamiento y recogida de basuras.

Considerando una superficie edificable total de 25.832,11 m², los gastos regulares anuales imputables al nuevo sector urbano son, aproximadamente, 32.290,14 €, si bien la cifra exacta únicamente se podrá computar cuando el sector esté completamente terminado y a pleno uso. Teniendo en cuenta los datos que se derivan de los Presupuestos de Boecillo del año 2021, estos gastos supondrían un 0,86% con respecto al total de gastos municipales incluidos en dichos presupuestos.

Considerando de forma individualizada el desarrollo de cada una de las etapas previstas se obtienen los siguientes resultados relativos a los ingresos y gastos calculados:

CÁLCULO DE LOS INGRESOS DERIVADOS DEL DESARROLLO DE CADA UNA DE LAS ETAPAS

	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	PEM	Licencias obra	ICIO	TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS	IBI	IMVTM	TOTAL INGRESOS ORDINARIOS
ETAPA 1	2910,98	22,00	1.307.322,62	14.872,00	45.102,63	59.974,63	10.166,24	2.860,00	13.026,24
ETAPA 2	9.095,52	44,00	4.084.798,03	29.744,00	140.925,53	170.669,53	31.764,95	5.720,00	37.484,95
ETAPA 3	5.171,89	38,00	2.322.694,30	25.688,00	80.132,95	105.820,95	18.062,16	4.940,00	23.002,16
ETAPA 4	8.653,72	38,00	3.886.385,65	25.688,00	134.080,30	159.768,30	30.222,02	4.940,00	35.162,02

CÁLCULO DE LOS GASTOS DERIVADOS DEL DESARROLLO DE CADA UNA DE LAS ETAPAS

	EDIFICABILIDAD	COSTE UNITARIO	TOTAL GASTOS
ETAPA 1	2.910,98	1,25	3.638,73
ETAPA 2	9.095,52		11.369,40
ETAPA 3	5.171,89		6.464,86
ETAPA 4	8.653,72		10.817,15
			32.290,14

De lo que se puede deducir que los gastos derivados de cada una de las etapas son asumibles sobradamente con los ingresos ordinarios que genera su propio desarrollo.

Por tanto, los datos estimados, en relación con los ingresos y gastos anuales derivados de la ejecución del nuevo sector urbano permiten, a priori, un balance positivo para las cuentas anuales municipales.

Por último, se consideran tres escenarios diferentes, que representan tres ritmos edificatorios básicos, tras la entrega de la urbanización a la Administración:

- **Escenario normalizado**, considerando un ritmo de demanda de 10 viviendas/1000 habitantes/año.

Teniendo en cuenta la población actual de Boecillo, la demanda de viviendas en el municipio sería de 42viv/año, lo que implicaría un horizonte de 3,38 años para la ocupación total del sector.

- **Escenario recesivo**, considerando un ritmo de demanda de 5 viviendas/1000 habitantes/año

En este caso, la demanda de viviendas en el municipio sería de 21 viv/año, lo que implicaría un horizonte de 6,74 años para la ocupación total del sector.

- **Escenario expansivo** considerando un ritmo de demanda de 20 viviendas/1000 habitantes/año

Y por último, en este supuesto, la demanda de viviendas en el municipio sería de 84viv/año, lo que implicaría un horizonte de 1,69 años para la ocupación total del sector.

Se prevé el desarrollo del sector en cuatro etapas, de acuerdo con el Plan de Etapas incluido en apartados precedentes. Considerando la demanda estimada en el escenario recesivo –el más desfavorable tanto para el promotor como para el Ayuntamiento–, el mercado sería capaz de absorber la primera etapa prevista en el primer año a partir de la ejecución del sector (22 viviendas), y las siguientes etapas en periodos sucesivos de dos años cada una de ellas (44 viviendas la segunda etapa y 38 viviendas cada una de las etapas tercera y cuarta). Se entiende que **este horizonte temporal es compatible con el desarrollo del sector**, justificándose de este modo la adecuación de la oferta de suelo a las necesidades sociales o de mercado.

IX.2.4. Sostenibilidad económica de la actuación urbanística

Tras el análisis socioeconómico realizado, cabe determinar la sostenibilidad económica de la actuación urbanística derivada del desarrollo del Plan Parcial del sector 18.

El cálculo realizado pone de manifiesto que la inversión total prevista para la urbanización del sector es relativamente elevada, pero que será asumida por el promotor del plan.

En este sentido, señalar que la previsión de desarrollo de la urbanización por etapas facilitará, dada la coyuntura económica, su desarrollo en el tiempo. De esta forma, la primera y segunda etapas previstas permitirá sacar al mercado un número razonable de viviendas, incluyendo viviendas de protección pública, con una mínima inversión en infraestructuras, aprovechando la colindancia del sector con el viario consolidado del núcleo de Boecillo. El beneficio obtenido con la venta de las parcelas o viviendas resultantes del desarrollo de estas primeras etapas permitirá al promotor sufragar los gastos que se deriven de las dos siguientes.

Por otra parte, la ejecución del sector supondrá para el Ayuntamiento de Boecillo un incremento puntual de los ingresos por la vía del I.C.I.O. y las licencias, además de un incremento anual de los ingresos ordinarios, a través de la recaudación de impuestos como el IBI o el IMVTM, que compensará, con creces, los gastos que supone la prestación de servicios municipales al sector.

Si se suman los ingresos extraordinarios y los ingresos patrimoniales que han de derivarse de la ejecución del sector, puede concluirse la Sostenibilidad Económica del nuevo sector generado con el desarrollo del Plan Parcial, sin que suponga un impacto negativo a medio o largo plazo para la Hacienda Pública Local del Ayuntamiento de Boecillo.

X. TRÁMITE AMBIENTAL

X.1. Preámbulo.

Al amparo de los artículos 52.bis.2 de la LUCyL y 157.2 del RUCyL, el Plan Parcial sería objeto de evaluación de impacto ambiental en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

De este modo, resultaría de aplicación el **DL 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León**, que regula en su artículo 49 cuáles son los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental, y en el que remite, a su vez, al cumplimiento de la legislación básica en materia de evaluación de impacto ambiental, esto es, a la **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental**.

A continuación se analiza la regulación establecida por el artículo 49 de la citada ley respecto a los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental:

a) Respecto a la remisión de los apartados 1 y 2 del artículo 49 del DL 1/2015 a la Ley 21/2013, se deben considerar, en primer lugar, el artículo 6 de esta última, que regula el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, y, en segundo, su artículo 7, que regula el ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental.

Así, en cuanto a la evaluación ambiental estratégica regulada en el artículo 6 de la Ley 21/2013, se entiende que el Plan Parcial que se propone no tendría, dado su carácter concreto y el alcance de sus determinaciones la categoría de "Plan o programa", de acuerdo con la definición incluida en su artículo 5, por lo que no sería de aplicación. Efectivamente, el Plan Parcial propuesto afecta exclusivamente al sector de suelo urbanizable SUR-18 delimitado en el PGOU de Boecillo, incluyendo las determinaciones de ordenación detallada prescritas por la legislación urbanística regional, que en ningún caso tienen la categoría de estratégicas o directrices.

En cuanto a la regulación del artículo 7 del mismo texto legal, se estima que el presente documento no sería objeto de evaluación ambiental ordinaria por no estar incluido en el Anejo I de la citada Ley. En este sentido, y respecto al grupo 9 del Anejo I, se debe señalar que el Plan Parcial no afecta a Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 ni Áreas protegidas por instrumentos internacionales, aunque suponga la urbanización del suelo para usos residenciales con una extensión superior a 5 Ha.

En cuanto al Anejo II de la Ley, el Plan Parcial estaría incluido en el epígrafe b) del grupo 7, puesto se trata de un proyecto sobre el suelo urbanizable, es decir, fuera de áreas urbanizadas de urbanizaciones, por lo que estará sometido al procedimiento de **evaluación ambiental simplificada**.

b) Respecto a la remisión del apartado 2 del artículo 49 del DL 1/2015 a las categorías indicadas en su Anejo I, el documento no está incluido en ninguno de los supuestos del Anexo I de la Ley, por cuanto, si bien se trata de un instrumento de planeamiento de desarrollo, establece la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable vinculado al uso residencial, y, por tanto, no establece la ordenación detallada de ninguna zona industrial.

c) Respecto a los posibles efectos del proyecto sobre el medio ambiente señalados en el antedicho apartado 2 del artículo 49 del DL 1/2015, el documento incluye las determinaciones de ordenación detallada del sector en desarrollo de la ordenación prevista en el propio PGOU de Boecillo. Se puede afirmar que estas determinaciones no tienen, en ningún caso, efectos adversos significativos sobre el medio ambiente puesto que no afectan a espacios protegidos ni al patrimonio cultural, ni suponen un incremento de las emisiones a la atmósfera o de los vertidos a cauces públicos, ni incrementan la generación de residuos o la utilización de recursos naturales en más de un 50%.

X.2. Resultado del trámite ambiental.

Al amparo del artículo 152.4 del RUCyL, con fecha 12 de enero se presentó el Avance del Plan Parcial, con el fin de que sirviera de documento de inicio a los efectos de los trámites previstos en la legislación ambiental. Para ello, el Avance incluía la documentación ambiental para la solicitud de inicio de la Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada del citado Plan Parcial, con el contenido exigido por dicha legislación ambiental.

De conformidad con la Resolución nº 100/2018, de 10 de abril, de la Alcaldía, el Ayuntamiento de Boecillo sometió a información pública el Avance del Plan Parcial del sector SUR 18 y el Documento Ambiental de dicho Plan Parcial (BOCyL de fecha 19 de abril de 2018). Según comunicó el Ayuntamiento, en el periodo de exposición no se recibió sugerencia alguna a los documentos de referencia.

Con fecha 23 de julio de 2018, el jefe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Junta de Castilla y León comunica la culminación del expediente con la **Orden FYM/2018**, de 18 de julio, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico del Plan Parcial del sector 18 de suelo urbanizable delimitado del PGOU de Boecillo, promovido por Urbicampo, S.L.

Consta en la citada Orden que el órgano ambiental, de forma previa a la formulación del informe ambiental estratégico ha realizado consultas a:

- Confederación Hidrográfica del Duero, que emite informe.
- Dirección General de Patrimonio Cultural, que emite informe.
- Agencia de Protección Civil, que emite informe.
- Diputación Provincial de Valladolid, que emite informe.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente de Valladolid.
- Ecologistas en Acción.

En dicha Orden se resuelve **formular**, de acuerdo con la evaluación ambiental estratégica simplificada practicada según la Sección 2.ª del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su Anexo V, **el informe ambiental estratégico del Plan Parcial del sector 18 referido, determinando que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente**, siempre que se tenga en cuenta el Informe de la Diputación Provincial de Valladolid, por lo que **no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria** prevista en la Sección 1.ª del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental.

En cuanto al citado Informe de la Diputación Provincial de Valladolid de fecha 7 de junio de 2018, sus consideraciones y recomendaciones relativas a los valores ambientales del sector 18, y en particular al número de árboles eliminados como consecuencia del desarrollo del sector y las medidas compensatorias concretas a implantar, se han trasladado al aspecto normativo, tal y como se desarrolla a continuación:

En primer lugar, señalar que el Plan Parcial incluye un levantamiento topográfico en el que se refleja exactamente la ubicación de todos los árboles incluidos en la parcela que constituye el sector. De dicho levantamiento se desprende, al momento de su ejecución, un total de 772 árboles, de los cuales 448 son pinos, 184 árboles de jardín y 140 frutales.

La ordenación propuesta en el plan parcial supone el mantenimiento de 374 árboles en su ubicación actual, de los cuales 249 son pinos, 92 árboles de jardín y 40 frutales.

Asimismo, se propone, entre las determinaciones de ordenación, incluir las siguientes condiciones como medidas compensatorias frente a la desaparición de parte de la vegetación existente en la parcela:

. En las parcelas destinadas a espacios libres y equipamientos públicos **se replantarán al menos 1 de cada 2 pinos** que deban desaparecer como consecuencia de la ordenación propuesta. Esto supone la recuperación de 103 pinos.

. El proyecto de edificación sobre las parcelas de equipamiento contendrá un estudio paisajístico que valore el impacto de la edificación sobre dicha parcela. Se mantendrá libre de edificación al menos una superficie igual al 50% de la superficie de la parcela.

. En el viario público se replantarán 50 de los árboles de jardín que deban desaparecer.

Por lo tanto, el número de árboles que se conservan es de 537 de los 772 iniciales, lo que supone la conservación de cerca del 70% del total.

XI. TRAMITACIÓN

De acuerdo con lo establecido al efecto en la normativa urbanística de Castilla y León, artículos 154 y 159 del RUCyL, el Ayuntamiento acordará la aprobación inicial del Plan Parcial, observando las normas de tramitación prescritas, y aprobará el documento definitivamente, como indica el artículo 163.b)1º conforme a las prescripciones del artículo 165 ambos del mismo texto reglamentario.



ANEJOS A LA MEMORIA VINCULANTE



ANEJO 1. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO



ANEJO 2. ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE POR LA QUE SE FORMULA EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental



AYUNTAMIENTO DE BOECILLO
Plaza Condes de Gamazo, 1
47151 Boecillo
Valladolid

Adjunto se remite copia de la Orden de 18 de julio de 2018 de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico del Plan Parcial del Sector 18 de suelo urbanizable delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de Boecillo (Valladolid), promovido por Urbicampo, S.L., y copia del informe de la Diputación Provincial de Valladolid, para su conocimiento y efectos oportunos.

Valladolid, 23 de julio de 2018
EL JEFE DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
P.S. EL TÉCNICO SUPERIOR



Fdo.: Adolfo Delibes de Castro



JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN

Oficina de registro: JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. OFICINA DEPARTAMENTAL. CONSEJERÍA DE AGRICULTURA Y GANADERÍA Y CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE.

Fecha y hora del registro de salida: 24/07/18 12:18

Número del registro de salida: 201815700046920

Origen: 05674 - SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
05006 - D.G. DE CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
05000 - CONSEJERIA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE
0 - JUNTA DE CASTILLA Y LEON

Destino: 147023 - AYUNTAMIENTO DE BOECILLO
247000 - DIPUTACION DE VALLADOLID

Resumen: R COPIA ORDEN FORMULANDO INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAN PARCIAL SECTOR 18 SUELO URBANIZABLE DELIMITADO PGOU PROMOVIDO POR URBICAMPO SL Y COPIA INFORME DIPUTACIÓN PROVINCIAL

Documentación física requerida: SÍ

Documentación física complementaria: NO

El registro realizado está amparado en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

De acuerdo con el artículo 31.2b de la citada Ley 39/2015, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.





**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento y Medio Ambiente

ORDEN FYM/ /2018, DE 18 DE JULIO, POR LA QUE SE FORMULA EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 18 DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOECILLO (VALLADOLID), PROMOVIDO POR URBICAMPO, S.L.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, recoge en su artículo 6.2 los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, a los efectos de poder determinar que dichos planes y programas no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien que los mismos deben someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque podrían tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El plan parcial del sector 18 de suelo urbanizable delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de Boecillo (Valladolid), se encuentra encuadrado en el citado artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Dicho artículo 6.2 especifica que, entre otros supuestos, los planes y programas mencionados en el artículo 6.1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V.

La Consejería de Fomento y Medio Ambiente es competente para dictar la presente Orden de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional segunda del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

1. Objeto y descripción del plan o programa.

El planeamiento vigente en el municipio de Boecillo es un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid de 31 de octubre de 2001 y publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León n.º 38, de 22 de febrero de 2002.

Asimismo, resultarán de aplicación las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana que pudieran afectar al ámbito y/o al objeto de este documento, en concreto, resultan de aplicación la Modificación Puntual n.º 1 del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid de fecha 29 de enero de 2004 (Boletín Oficial de Castilla y León n.º 52, de 16 de marzo de 2004) y la Modificación Puntual n.º 4 del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid de fecha 24 de febrero de 2009 (Boletín Oficial de Castilla y León n.º 65, de 6 de abril de 2009).

El objeto del plan parcial es establecer las determinaciones de ordenación detallada que permitan el desarrollo residencial del sector 18 de suelo urbanizable delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de Boecillo que está situado al norte del núcleo urbano, colindante con el suelo urbano consolidado. El sector está constituido por una única parcela catastral con número de referencia 8313201UM5081S0001PS y una superficie de 69.369,00 m². El sector se encuentra clasificado como suelo urbanizable de uso residencial.

1

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Tel. 983 419 000 – Fax 983 419 999



Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente

El plan parcial mantiene los parámetros establecidos por el planeamiento general vigente, delimitación del sector, edificabilidad máxima, densidad edificatoria y uso predominante, realizándose únicamente el ajuste de superficie derivado de la realidad física de los terrenos.

La ordenación detallada incluye la ordenación del trazado viario, completándolo teniendo en cuenta las previsiones iniciales del Plan General de Ordenación Urbana, la ordenación del suelo residencial resultante con la asignación de las ordenanzas en función de las tipologías previstas, y las reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos públicos, manteniendo la ubicación y dimensiones de las primeras como se establece en el Plan General de Ordenación Urbana y completando las segundas de acuerdo con los requerimientos de la legislación urbanística.

2. Consultas realizadas.

La Ley de evaluación ambiental establece en sus artículos 30 y 31 que, previamente a la formulación del informe ambiental estratégico, el órgano ambiental realice consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, orientadas a conocer si el plan o programa a evaluar puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Se han realizado consultas a:

- Confederación Hidrográfica del Duero, que emite informe.
- Dirección General de Patrimonio Cultural, que emite informe.
- Agencia de Protección Civil, que emite informe.
- Diputación Provincial de Valladolid, que emite informe.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente de Valladolid.
- Ecologistas en Acción.

La **Confederación Hidrográfica del Duero** informa en relación con el dominio público hidráulico que el cauce más próximo al ámbito de actuación es el río Duero que discurre a más de 900 metros al norte del sector, por lo que no se ve afectado por ninguna zona de protección de cauce público. Tampoco resulta afectado por zonas o terrenos inundables ligados a las crecidas del río Duero.

La documentación prevé la conexión a las redes municipales de saneamiento y evacuación de aguas residuales. El municipio de Boecillo vierte sus aguas residuales al arroyo Molino, previo paso por una estación depuradora cuyo diseño y acondicionamiento se adecúa a la población a la que presta servicio en la actualidad. Considerando que el plan parcial supone un incremento sustancial del volumen de vertido y de la carga contaminante, equivalente a 143 nuevas viviendas, se recuerda que, en caso de necesidad, deberán adaptarse las actuales infraestructuras de saneamiento y depuración a las necesidades derivadas de la conexión de la nueva urbanización.

Las necesidades de agua de abastecimiento se resuelven mediante la conexión a la red de abastecimiento municipal. El Organismo de cuenca señala que en función de los datos disponibles el municipio dispone de caudal suficiente para garantizar el abastecimiento del incremento estimado de la población debido a la urbanización del sector.

2

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Tel. 983 419 000 – Fax 983 419 999



Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente

Por último la Confederación señala que la urbanización no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras de este Organismo de Cuenca.

La **Dirección General de Patrimonio Cultural** remite informe del Servicio de Ordenación y Protección en el que se señala que la documentación presentada no establece de forma explícita los bienes que integran el Patrimonio Cultural del municipio, si bien, tras la consulta de sus archivos, esa Dirección General informa que no constan en su base de datos bienes culturales integrantes del Patrimonio Cultural del municipio en la zona de afección.

Por otro lado, se pone de manifiesto que si apareciesen en la zona nuevos elementos que pudieran afectar al patrimonio cultural será necesario solicitar nueva consulta a la Consejería de Cultura y Turismo, para que pueda pronunciarse sobre la situación sobrevenida.

La **Agencia de Protección Civil** informa que el municipio de Boecillo, de acuerdo con el Plan de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, se clasifica con un riesgo potencial poblacional de inundación bajo. En relación al riesgo de incendios forestales, presenta un Índice de Riesgo Local bajo y un Índice de Peligrosidad moderado. El riesgo derivado del transporte de sustancias peligrosas por carretera no ha sido delimitado y por ferrocarril es alto. Por último, en relación al riesgo de peligrosidad por proximidad a establecimientos que almacenan sustancias peligrosas, no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.

La Agencia de Protección Civil informa que ninguna de las actuaciones que se planifiquen, ni los diferentes usos que se asignen al suelo, deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente, y que si alguna de las actuaciones derivadas del plan pudiera potencialmente aumentar dicho riesgo, deberá hacerse un análisis previo, indicando el grado de afección, así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos.

La **Diputación Provincial de Valladolid** en informe de fecha de 7 de junio de 2018, expone que si bien el ámbito de la ordenación no se encuentra incluido en espacios naturales protegidos, ni en espacios Red Natura 2000 ni en zonas naturales de interés especial, si existe arbolado en la parcela, fundamentalmente de pino piñonero (*Pinus pinea*) y pino resinero (*Pinus pinaster*), que se verá afectado por la apertura de nuevos viales y por el emplazamiento de edificaciones, lo que supondría la eliminación de algunos árboles.

También se observa que la vía pecuaria denominada Cordel del Puente del Río Duero limita en su vértice suroeste con el sector 18. En materia de ordenación del territorio informa sobre la existencia de un corredor verde definido en las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Valladolid y Entorno (DOTVaEnt) que se superpone con la vía pecuaria señalada.

La primera observación realizada en el informe se refiere a la afección al arbolado, donde se valora positivamente la inclusión en los documentos técnicos de un levantamiento topográfico en el que figura la ubicación del mismo, la previsión de plantación de árboles en los márgenes de los viales y la utilización en el ajardinamiento tanto de terrenos públicos como privados, de especies autóctonas de la zona procedentes de viveros con certificación de procedencia. No obstante, señala la falta

3

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Tel. 983 419 000 – Fax 983 419 999



Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente

información sobre el número de árboles de cada especie eliminados como consecuencia del plan parcial tanto en construcción de viales como por la ubicación de las edificaciones o cualquier otro motivo y en relación con las medidas compensatorias a la pérdida de arbolado no se indica del número de ejemplares que se plantarán en la parcela por cada ejemplar natural eliminado y tampoco se indica si en el área de equipamiento prevista al noroeste de la parcela se prevén situar edificaciones que puedan afectar al arbolado de dicha zona, pues ello supondría un notable incremento del impacto. Además, el informe considera que se deberá prever expresamente la conservación de todos los árboles que no vayan a ser directamente afectados por la apertura de viales o las edificaciones, que se entiende que podrán quedar perfectamente integrados en los futuros ajardinamientos tanto públicos como privados.

También considera que debe incluirse en la documentación referencia a la vía pecuaria Cordel del Puente del Río Duero, que como se ha indicado, figura en las DOVaEnt como corredor verde. Y, en otro orden de cuestiones, se echa en falta información sobre la inclusión de los aspectos necesarios en función de la zonificación acústica incluida, en su caso, en el planeamiento urbanístico general del municipio.

El informe señala algunas carencias del documento ambiental presentado y refleja la ausencia de la firma del autor del mismo. También señala la ausencia de documentación sobre el cumplimiento de la normativa de protección contra el ruido en Castilla y León, en relación con los aspectos de planeamiento territorial y urbanístico.

El informe finaliza indicando que si en el documento ambiental o en la documentación complementaria se incluyen adecuadamente los aspectos señalados anteriormente tendentes a cuantificar la afección, reducirla al máximo posible, incluir medidas compensatorias, etc., no se verían razones claras por las que el plan parcial pudiera tener efectos ambientales negativos significativos.

3. *Análisis según criterios del Anexo V.*

Vistos los antecedentes expuestos, las circunstancias que concurren en el plan parcial del sector 18 de suelo urbanizable delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de Boecillo (Valladolid), y teniendo en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se concluye que:

- a) En cuanto a las características del plan o programa, todos los informes recibidos de las Administraciones públicas afectadas permiten deducir que no deben existir problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa y que no existirá una afección indirecta sobre elementos con figuras de protección ambiental; tampoco resulta significativa la medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.

Se considera que el plan o programa no influye en otros planes o programas, ni en la integración de consideraciones ambientales con objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible, ni en la implantación de legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.



Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente

- b) En cuanto a las características de los efectos y del área probablemente afectada, ésta no debe considerarse vulnerable según los criterios del apartado 2.f) del Anexo V, ni el efecto tiene carácter transfronterizo ni acumulativo.

El ámbito territorial del plan o programa se encuentra fuera de la Red Natura 2000; por otra parte, la naturaleza de dicho plan o programa permite prever que no es probable que existan efectos significativos sobre los valores naturales.

- c) En lo que se refiere a la magnitud y el alcance espacial de los efectos del plan o programa, estos son limitados, y no se ha señalado la presencia de afecciones significativas por su implantación. Tampoco se ha detectado una especial probabilidad, duración o frecuencia de sus efectos ni éstos tienen la consideración de irreversibles.

Por último, se considera que no deben existir riesgos derivados de la implantación del plan o programa.

Considerando adecuadamente tramitado el expediente, de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa de aplicación anteriormente citada, y vista la propuesta de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental,

RESUELVO

Formular, de acuerdo con la evaluación ambiental estratégica simplificada practicada según la Sección 2ª del Capítulo I del Título II de la Ley de evaluación ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su Anexo V, el informe ambiental estratégico del plan parcial del sector 18 de suelo urbanizable delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de Boecillo (Valladolid), promovido por Urbicampo, S.L., determinando que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se tenga en cuenta el informe de la Diputación Provincial de Valladolid, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1ª del Capítulo I del Título II de la Ley de evaluación ambiental.

Esta Orden será notificada a los interesados y publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León.

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.5 de la Ley de evaluación ambiental, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que apruebe el plan o programa.

Valladolid, 18 de julio de 2018

EL CONSEJERO DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE



Fdo.: Juan Carlos Suárez-Quiñones Fernández

5

Rigoberto Cortejoso, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999



DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE VALLADOLID

ÁREA DE ASISTENCIA Y COOPERACIÓN A MUNICIPIOS

Servicio de Urbanismo

INFORME TÉCNICO QUE EMITE FRANCISCO JAVIER PÉREZ PRIETO, TÉCNICO DE MEDIO AMBIENTE DE LA DIPUTACIÓN DE VALLADOLID, A PETICIÓN DEL JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO, SOBRE CONSULTA EFECTUADA DESDE EL ÓRGANO AMBIENTAL.

Registro de Entrada de la consulta en Diputación: N° 201800010770 09/04/2018

Asunto Informe técnico en materia ambiental: EAE simplificada (art. 30 de la L 21/2013).
Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable 18 del PGOU de Boecillo
Promotores: URBICAMPO, S.L.

1. FUNDAMENTOS Y OBJETO

El presente tiene el carácter de informe técnico en materia ambiental:

- Encuadrado en el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Tiene por objeto proporcionar asesoramiento técnico para que esta Diputación pueda dar respuesta a la consulta efectuada desde el órgano ambiental en el marco de dicha normativa:
Se limita a indicar si se ve alguna razón clara por la que debiera someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria (por que pudiera tener efectos negativos significativos sobre el medio ambiente o por otro motivo), o algún aspecto ambiental puntual de especial importancia principalmente en el ámbito supramunicipal o que pudiera incidir en las competencias de esta Diputación.

No incluye comprobación de la suficiencia de la documentación aportada, del régimen de autorizaciones, informes o cualquier otra forma de intervención administrativa al que esté sometido del cumplimiento de toda la normativa ambiental (la mención, en su caso, a ciertas disposiciones son únicamente referencias puntuales y no constituyen una verificación del resto), de la urbanística o de cualquier otra, ni de la competencia del redactor/es de la documentación técnica recibida.

Su contenido está basado exclusivamente en los siguientes fundamentos e información:

1.1. INFORMACIÓN

- A 12/04/2018 se recibe petición de informe técnico por parte del Jefe de Servicio de Urbanismo, adjuntándose a la misma la siguiente documentación:
 - Consulta procedente de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental (Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León), de 28/03/2018.
 - (*) Los siguientes documentos técnicos (en soporte digital):
 - Documento Ambiental (no se trata del correspondiente a la EAE simplificada en el art. 29.1. L 21/2013 sino que es el relativo a la EIA simplificada de proyectos referido en el art. 45.1. de la L 21/2013), en el que consta fecha de diciembre de 2017 y como autor D. Ponciano de la Viuda Lozano (Ingeniero de Montes).
 - Documentos del Plan, de BOBILLO Y ASOCIADOS ARQUITECTOS, S.L.P. en los que consta misma fecha y firma de D. Gonzalo Bobillo de Lamo (Arquitecto Director).
- Otra información disponible:
 - Documentación existente en este Servicio de Urbanismo y la de acceso libre que se puede consultar en la web de la Junta de Castilla y León.
 - Información de acceso libre (principalmente cartográfica) contenida en las siguientes webs:

▪ Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (MAGRAMA)		www.magrama.gob.es
▪ Instituto Geográfico Nacional	(IGN)	www.ign.es
▪ Confederación Hidrográfica del Duero	(CHD)	www.chduero.es
▪ Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro	(SEC)	www.sedecatastro.gob.es
▪ Junta de Castilla y León	(JCyL)	www.jcyl.es
▪ Instituto Tecnológico Agrario de Castilla y León	(ITACyL)	www.itacyl.es

* Menciones hechas para referir el/los documento/s recibidos (no implican su comprobación en detalle ni de la competencia de su/s redactor/es).

Id. informe 23 /18_1

Francisco Javier Pérez Prieto • TÉCNICO DE MEDIO AMBIENTE • ÁREA DE ASISTENCIA Y COOPERACIÓN A MUNICIPIOS • DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

1/7



DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE VALLADOLID

ÁREA DE ASISTENCIA Y COOPERACIÓN A MUNICIPIOS

Servicio de Urbanismo

1.2. NORMATIVA

Se relaciona la siguiente de evaluación ambiental estratégica, sin perjuicio de otras normas aplicables (patrimonio natural y biodiversidad, vertidos, residuos, urbanismo, etc.).

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

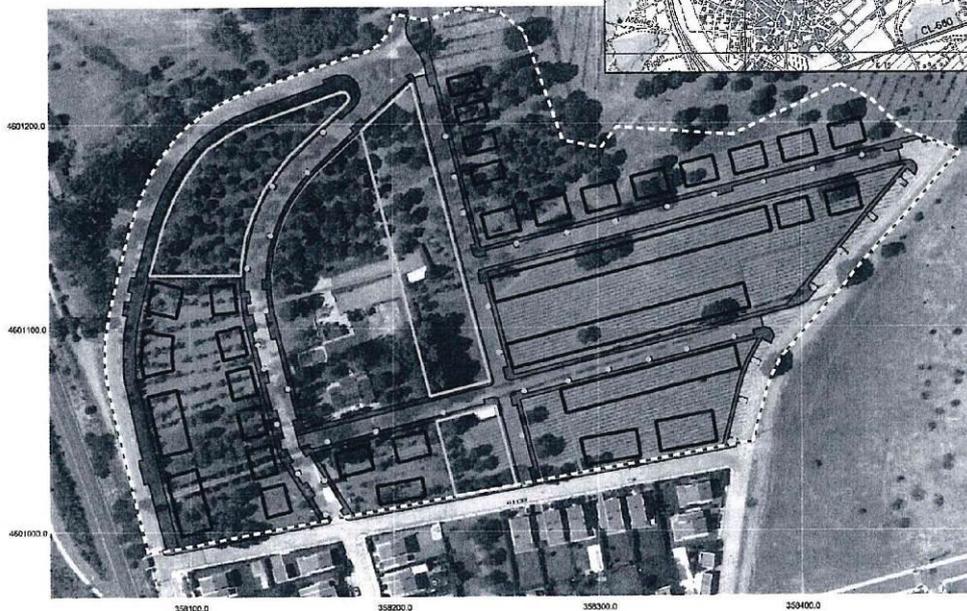
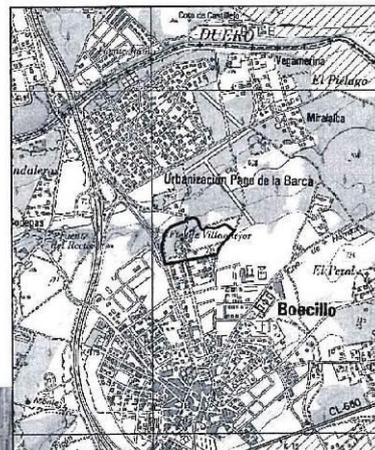
2. INFORME

2.1. ACTUACIÓN PREVISTA

2.1.1. Características generales

De modo muy resumido y en base a lo indicado en el/los documento/s técnico/s recibido/s:

- Instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo, **Plan Parcial**, incluyendo entre el sector 18 (69.778,5 m²) y los Sistemas Generales adscritos (19.381 m²) algo más de 8,9 Ha, con una edificabilidad máxima de 0,3 m²/m², y nº de viviendas propuesto 143 (61 en bloque, 38 aislada-pareadas, 35 adosadas y 9 aisladas).



Esquema aproximado del *Plan Parcial* (basado en lo indicado en el/los documento/s técnico/s recibido/s), sobre vista de Mapa Topográfico Nacional MTN (no a la escala correspondiente, empleando el Centro de Descargas del Centro Nacional de Información Geográfica del IGN: <http://centrodedescargas.cnig.es/CentroDescargas/index.jsp>) y vista (ETRS89 – 30N, cuadrícula 100x100 m) con ortofoto de 2017 (WMS: <http://orto.wms.itacyl.es/WMS?>).

Id. informe 23 /18_1

Francisco Javier Pérez Prieto • TÉCNICO DE MEDIO AMBIENTE • ÁREA DE ASISTENCIA Y COOPERACIÓN A MUNICIPIOS • DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

2/7



DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE VALLADOLID

ÁREA DE ASISTENCIA Y COOPERACIÓN A MUNICIPIOS

Servicio de Urbanismo

2.1.2. Ubicación: Coincidencia y/o colindancia o afección clara a espacios y zonas protegidas, hábitats y especies, o a otras zonas y aspectos de interés ambiental.

En base a la ubicación y demás información dada en el/los documento/s técnico/s recibido/s, así como a la restante información disponible (principalmente cartográfica) indicada en el apartado 1.1., y sin perjuicio de cualquier otra zona o aspecto que pudiera existir en el lugar y que no se haya mencionado por no figurar en dicha información o no haberse detectado:

A) Espacios naturales y otras zonas protegidas:

1. Red de **Áreas Naturales Protegidas RANP** definida en la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León:
 - a) Red **Natura 2000**: Directivas "Hábitats" (Zonas Especiales de Conservación ZEC y Lugares de Importancia Comunitaria LIC hasta su transformación en ZEC) y "Aves" (Zonas de Especial Protección para las Aves ZEPA). **NO**
 - b) Red de **Espacios Naturales Protegidos REN**: Parques, Reservas Naturales, Monumentos Naturales y Paisajes Protegidos. **NO**
 - c) Red de **Zonas Naturales de Interés Especial**: montes catalogados de utilidad pública, montes protectores, zonas húmedas de interés especial, vías pecuarias de interés especial, zonas naturales de esparcimiento, microreservas de flora y fauna, árboles notables y lugares geológicos o paleontológicos de interés especial. **SÍ, en el supuesto de que la VÍA PECUARIA colindante con el vértice suroeste del sector (mencionada en el apartado 2.1.2.A)3. de éste informe) hubiera sido declarada de interés especial.**

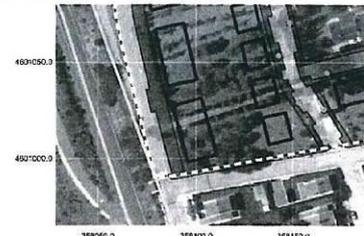
2. **Montes** (zonas catalogadas como montes ó que se puedan definir como tal en base a lo dispuesto en la normativa en esta materia: concepto de monte dado en el art. 2 de la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León) o **vegetación de interés. SÍ**

Según la información cartográfica accesible (Mapa Topográfico Nacional MTN y de Castilla y León, Mapa Forestal de España MFE, Mapa de Cultivos 2000-2010 MCA, Ortofotos, etc.), **el sector contiene abundante ARBOLADO principalmente al norte y noroeste, aunque también al suroeste, y pies aislados o en grupos al sureste (según se puede ver en la página anterior). Destaca la presencia de pinar de pino piñonero (*Pinus pinea*) y resinero (*Pinus pinaster*), que constituye un HÁBITAT de importancia comunitaria (apartado 2.1.2.B)1.a). Principalmente la apertura de los nuevos viales, pero también algunas de las edificaciones, supondrían la eliminación de dicha parte del arbolado.**

Si bien dicho arbolado no tiene la consideración de monte en base a lo dispuesto en el artículo 2.3.a) de la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León (al ser urbanizable) ello no le resta valor, no solo por su **importancia ecológica y antierosiva, y para la necesaria adaptación al cambio climático**, sino que también en relación con la **calidad de vida nueva zona residencial prevista** (barrera para la contaminación originada por el tráfico de vehículos, ligera reducción de la contaminación acústica, etc.).

3. Vías Pecuarias SÍ

Según la cartografía de acceso libre de las webs del MAGRAMA y JCyL, la **VÍA PECUARIA Cordel del Puente del Río Duero limita en su vértice suroeste con el Sector 18.**



Vista (ETRS89-30 N, cuadrícula 50x50m) con ortofoto de 2017, esquema aproximado del **PlanParcial** y **límites de la citada VÍA PECUARIA** (Cartografía de los márgenes de las Vías Pecuarias a su paso por la provincia de Valladolid accesible en http://www.medioambiente.jcyl.es/web/jcyl/MedioAmbiente/es/Plantilla100/1204012332292/_/_/_).

Id. informe **23 /18_1**

Francisco Javier Pérez Prieto • TÉCNICO DE MEDIO AMBIENTE • ÁREA DE ASISTENCIA Y COOPERACIÓN A MUNICIPIOS • DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

3/7



DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE VALLADOLID

ÁREA DE ASISTENCIA Y COOPERACIÓN A MUNICIPIOS

Servicio de Urbanismo

4. Aguas

a) **NO** según la siguiente información:

- Humedales inscritos en la lista del Convenio RAMSAR. **No**
- Inventario español de zonas húmedas, Catálogo de zonas húmedas de Castilla y León y otros catálogos. **No**
- Humedales incluidos en la información libremente accesible en el *visualizador MÍRAME-IDEDuero* contenido en la web de la CHD (y concretamente en la capa "Lagos y humedales") y en la restante información disponible. **No**.

b) **Cauces naturales de corrientes continuas o discontinuas y sus zonas de servidumbre y policía. NO**, según la capa "Ríos del Duero" del citado *visualizador*.

c) **Zonas protegidas** contenidas en el grupo de capas "Registro de zonas protegidas" del mencionado *visualizador* y no mencionadas en el resto de este informe **NO**.

5. **Ordenación del Territorio y Urbanismo** (zonas protegidas o de interés relacionadas con aspectos ambientales e incluidas o que deben incluirse como tal en base a lo dispuesto en el artículo 21.2. de la Ley 4/2015, de 24 de marzo, de Patrimonio Natural de Castilla y León y restante normativa aplicable). **SÍ**

Según la información contenida en el Sistema de Información Urbanística de Castilla y León (SiuCyL) accesible en el enlace <http://www.idecyl.jcyl.es/siucyl/>, en el servicio WMS <http://www.idecyl.jcyl.es/geoserver/lu/wms?>, y demás información disponible, un **CORREDOR VERDE** de los definidos en las *Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Valladolid y entorno (DOTVaEnt)*, discurre por el área de la **VÍA PECUARIA** colindante con el **vértice suroeste del sector** (referida en 2.1.2.A)3.)

Sector 18, sobre vista de fragmento de Plano de Espacios Valiosos de las DOTVaEnt (no a la escala correspondiente).



B. SISTEMA SUBREGIONAL DE PARQUES Y CORREDORES VERDES (Título I, Capítulo 2)
 RED DE CORREDORES VERDES (nº 1)
 SISTEMA DE PARQUES (nº 1B)

6. Otras. **NO** se observan

B) Flora y fauna:

1. Inventarios, catálogos y otros datos.

a) Hábitat y especies (en base a la información libremente accesible en las webs del MAGRAMA y de la JCyL):

- **Hábitats del Inventario Español de Hábitats Terrestres, y otros en su caso. SÍ.**

Anexo I de la Directiva "Hábitats"

Pinares	9540) <i>Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos.</i> (en base al <i>MANUAL DE INTERPRETACIÓN DE LOS HÁBITATS DE LA UNIÓN EUROPEA</i> : EUR 25. Abril 2003. COMISIÓN EUROPEA. DG DE MEDIOAMBIENTE, NATURALEZA Y BIODIVERSIDAD)
---------	---

Tal vez puedan existir otros hábitats de importancia en el sotobosque y claros del pinar, por ejemplo los formados por **arbustivas** como pudiera ser la *Retama sphaerocarpa* u otras especies.

- **Especies (Atlas, Inventarios, Listados, Catálogos, etc.). SÍ**

Se sitúa en la tesela de la cuadrícula (malla de 10x10 Km) del Inventario Nacional de Biodiversidad (INB) 30TUM50. Si se desea información sobre las especies de **flora y fauna** (que no se enumeran aquí) pueden consultarse los atlas, inventarios, etc.

b) Catálogo Regional de Árboles Notables, Catálogo de Especímenes Vegetales de singular relevancia de Castilla y León u otros. **NO**

2. Planes de recuperación y conservación de especies protegidas:

Todo el territorio de la Comunidad de Castilla y León estaba incluido dentro del ámbito de aplicación del *Plan de Conservación y Gestión del Lobo* (si bien éste **habría sido anulado** por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León).

Id. informe 23 /18_1

Francisco Javier Pérez Prieto • TÉCNICO DE MEDIO AMBIENTE • ÁREA DE ASISTENCIA Y COOPERACIÓN A MUNICIPIOS • DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

4/7



DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE VALLADOLID

ÁREA DE ASISTENCIA Y COOPERACIÓN A MUNICIPIOS

Servicio de Urbanismo

2.2. OBSERVACIONES

2.2.1. Documento/s técnico/s recibido/s

No es objeto de este informe verificar la adecuación de la totalidad del contenido mínimo que debe tener el *documento ambiental estratégico*, y que viene establecido en el artículo 29.1. de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, siendo lo referido a continuación solo aspectos puntuales:

A) El sector 18 contiene abundante ARBOLADO principalmente al norte y noroeste, aunque también al suroeste, y pies aislados o en grupos al sureste (según se puede ver en la ortofoto de la página 2 de éste informe). Destaca el pinar, que constituye un HÁBITAT de importancia comunitaria (apartado 2.1.2.B)1.a de éste informe). Si bien dicho arbolado no tiene la consideración de monte en base a lo dispuesto en el artículo 2.3.a) de la *Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León* (al ser urbanizable) ello no le resta valor, no solo por su importancia ecológica y antierosiva, y para la necesaria adaptación al cambio climático, sino que también en relación con la calidad de vida de la nueva zona residencial prevista (barrera para la contaminación originada por el tráfico de vehículos, ligera reducción de la contaminación acústica, etc.).

Principalmente la apertura de los nuevos viales, pero también algunas de las edificaciones, supondrían la eliminación de parte del arbolado, concretamente de acuerdo con la ortofoto de 2017 junto con la información contenida en los documentos técnicos recibidos sobre las actuaciones previstas (trazado de viales y aceras, ubicación de edificaciones, etc.) así como el levantamiento topográfico realizado (en el que consta la posición de los árboles), se estima que el Plan Parcial podría suponer la eliminación de unos 300 árboles, si bien únicamente parte serían pinos, siendo el resto principalmente especies propias de jardinería. En éste sentido, en los documentos técnicos recibidos destacan, entre otras cosas, los siguientes aspectos considerados positivos:

El levantamiento topográfico en el que figura la ubicación de los árboles, lo que permite, mediante superposición con las actuaciones previstas, conocer el alcance de éste impacto.

La previsión de plantar árboles en los viales (cerca de 50 según planos).

La siguiente medida concreta contenida en el documento ambiental: "El ajardinamiento, tanto de los terrenos públicos como privados se realizará con especies autóctonas de la zona, provenientes de viveros que certifique la procedencia".

No obstante, y en lo que respecta a los "efectos ambientales.." (art. 29.1.e) L 21/2013) y a las "medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente.." (art. 29.1.i) L 21/2013), se considera que en el documento ambiental (o como documentación complementaria al mismo) ha de:

1. Indicarse el nº de ÁRBOLES de cada especie (destacando los pinos piñonero y resinero) que serán eliminados como consecuencia del Plan Parcial, tanto por la apertura de viales como por la ubicación de edificaciones o por cualquier otro motivo.
2. Incluirse una MEDIDA COMPENSATORIA concreta, como la PLANTACIÓN de X nº de árboles y arbustos autóctonos y adaptados (como pudieran ser pino piñonero, encina, taray, espiño albar, retamas de bolas y de olor, etc.) por cada uno que vaya a ser eliminado en las zonas del sector en que sea posible (áreas de las parcelas en que no se prevea edificar y que se podrán integrar en el ajardinamiento, en los viales, donde ya se prevé plantar cerca de 50, etc.), indicando nº de plantas de cada especie, de modo que se establezcan ya unos "mínimos", sin perjuicio de que en el futuro proyecto de urbanización donde se definan las plantaciones con precisión, puedan realizarse modificaciones, pero siempre al alza.
3. Concretarse si en el área se prevén equipamientos prevista al noroeste se prevén situar edificaciones y eliminar el arbolado de dicha zona (pinar), pues ello supondría un notable incremento del impacto.

Id. Informe 23 /18_1

Francisco Javier Pérez Prieto • TÉCNICO DE MEDIO AMBIENTE • ÁREA DE ASISTENCIA Y COOPERACIÓN A MUNICIPIOS • DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

5/7



DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE VALLADOLID

ÁREA DE ASISTENCIA Y COOPERACIÓN A MUNICIPIOS

Servicio de Urbanismo

- 4. Preverse expresamente conservar todos los árboles que no vayan a ser afectados por la apertura de viales o las edificaciones (incluidas las especies de jardinería o de otro tipo) y que se entiende que podrán quedar perfectamente integradas en los futuros ajardinamientos, tanto públicos como privados.**
- B) En lo que respecta a la “..caracterización de la situación del medio ambiente..” (art. 29.1.d) de la L 21/2013), ha de incluirse en el **documento ambiental** (o como documentación complementaria al mismo) **referencia a la VÍA PECUARIA Cordel del Puente del Río Duero limita en su vértice suroeste con el Sector 18 (y CORREDOR VERDE según las DOTVaEnt) mencionados en los apartados 2.1.2.A) (3y5), de la que consta cartografía de sus límites, si bien no se ve que pueda resultar afectada.**
- C) En lo que respecta al RUIDO, se considera que, en su caso, en el **documento ambiental** (o como documentación complementaria al mismo), ha de preverse la **inclusión de los aspectos que puedan ser necesarios de entre los previstos en el artículo 7 (Planeamiento territorial y urbanístico) de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, si bien se desconoce si en el instrumento de planeamiento urbanístico general (PGOU) consta la necesaria ZONIFICACIÓN ACÚSTICA del territorio**^(*).
- D) **Otras carencias o inconvenientes** observados en el **documento ambiental**:
1. El **documento ambiental recibido no es el documento ambiental estratégico** (art. 29.1 de la L 21/2013) **para la evaluación ambiental estratégica simplificada de planes y programas, que es el que corresponde, sino que se trata del documento ambiental** (art. 45.1. de la L 21/2013) **para la evaluación de impacto ambiental simplificada de proyectos. (Ello no implica que al menos parte del contenido necesario pueda coincidir).**
 2. **Falta la firma del autor, según dispone el artículo 16 (Capacidad técnica y responsabilidad del autor de los estudios y documentos ambientales) de la L 21/2013.**

2.2.2. Posibilidad o no de efectos negativos significativos

De conformidad con los criterios del Anexo V de la L 21/2013 y teniendo en cuenta las características del *Plan Parcial* y su afección a abundante arbolado, incluido pinar (que constituye un HÁBITAT de importancia comunitaria), de importancia ecológica y antierosiva, beneficioso también en relación con la calidad de vida en el área residencial prevista (absorción de la contaminación, reducción del ruido, etc.), **se entiende que si en el documento ambiental** (o como documentación complementaria al mismo) **se incluyen adecuadamente los aspectos y medidas concretos referidos en 2.2.1.(1,2,3y4) tendentes a cuantificar la afección, reducirla al máximo posible, incluir una medida compensatoria, etc. no se verían razones claras por las que el Plan Parcial pudiera tener efectos ambientales negativos significativos** (por las que debiera someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria).

* Se recuerda que:

- La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo.
- La zonificación acústica únicamente afectará a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos. (último párrafo del art. 5.1. del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas), salvo en lo que se refiere a las áreas acústicas referidas en los apartados f) y g) de dicho artículo 5.1. (en el supuesto de que éstas últimas existieran).

Id. Informe 23/18_1

Francisco Javier Pérez Prieto • TÉCNICO DE MEDIO AMBIENTE • ÁREA DE ASISTENCIA Y COOPERACIÓN A MUNICIPIOS • DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

6/7



DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE VALLADOLID

ÁREA DE ASISTENCIA Y COOPERACIÓN A MUNICIPIOS

Servicio de Urbanismo

3. CONCLUSIONES

Se entiende que **debería tenerse en cuenta especialmente** lo que indique el **órgano competente** en materia de **patrimonio natural y biodiversidad**.

Además, según se explica en este informe, se pone en conocimiento del órgano ambiental y se deja a su criterio lo siguiente, para el supuesto de que decidiera tenerlo en cuenta:

• **Valores ambientales del Sector 18 ó colindantes:**

o Según se explica en el apartado **2.1.2.A)2**, de éste informe y según se puede observar en la **ortofoto de la página 2**, **contiene abundante ARBOLADO (destacando el pinar, HÁBITAT de importancia)** no sólo de relevancia ecológica y antierosiva y para la necesaria adaptación al cambio climático, sino que también positivo en relación con la calidad de vida de la nueva zona residencial prevista (barrera para la contaminación del tráfico, ligera reducción de la acústica, etc.).

Parte sería eliminado por los nuevos viales y edificaciones previstos.

o Según se indica en 2.1.2.A) (3y5), limita al suroeste con una VÍA PECUARIA (y CORREDOR VERDE según las DOTVaEnt), si bien no se ve que pueda resultar afectada.

• En el **documento ambiental** se ven las **carencias** referidas en el apartado **2.2.1**, de este informe, **destacando por su relevancia lo referido en 2.2.1.A) (1,2,3y4)** en relación con la **concreción del nº de árboles de cada especie que serán ELIMINADOS**, la inclusión de una **MEDIDA COMPENSATORIA** concreta (**PLANTACIÓN de X nº por cada uno** que vaya a ser eliminado, en áreas de las parcelas en que no se prevea edificar y que podrán integrarse en el ajardinamiento, en los viales donde ya se prevé plantar cerca de 50..., indicando nº de plantas de cada especie), **y otras medidas**.

Según se indica en 2.2.2., **si se incluyen dichos aspectos referidos en 2.2.1.A) (1,2,3y4) no se verían razones claras por las que el Plan Parcial pudiera tener efectos ambientales negativos significativos** (y por las que debiera someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria).

Lo anterior sin perjuicio de la obligación de cumplir y/o tener en cuenta los siguientes aspectos, cuya determinación o comprobación no es objeto de este informe:

- La resolución que adopte el órgano ambiental sobre si debe o no someterse a EAE ordinaria teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la L 21/2013. Si finalmente no debiera someterse a EAE ordinaria, lo que se establezca en el *informe ambiental estratégico*, y las medidas y demás aspectos previstos en el *documento ambiental estratégico* y en el de la modificación en lo que no contradigan a las de dicho informe y a la normativa aplicable en cada momento.
- Lo que dispongan los órganos competentes en cada materia, del régimen de autorizaciones, informes o cualquier otra forma de intervención administrativa a que esté sujeta, y de la obligación de cumplir con la normativa ambiental, urbanística y demás normas aplicables.

Finalmente, el presente informe no supone la aprobación implícita de las soluciones estructurales, constructivas y estéticas descritas en el/los documento/s técnico/s recibido/s, que son responsabilidad exclusiva de el/los técnico/s redactor/es de el/los mismo/s, ni el otorgamiento de otro/s aval/es de idoneidad técnica que el/los otorgado/s, en su caso, por el/los Colegio/s profesional/es correspondiente/s. No obstante lo anterior, usted podrá actuar según considere más conveniente a los intereses municipales o provinciales, sometiéndose de antemano el presente informe a cualquier otro basado en criterio mejor fundado.

Valladolid a 7 de junio de 2018

Firmado: FRANCISCO JAVIER PÉREZ PRIETO
TÉCNICO DE MEDIO AMBIENTE

A: JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

Id. informe 23 /18_1

Francisco Javier Pérez Prieto • TÉCNICO DE MEDIO AMBIENTE • ÁREA DE ASISTENCIA Y COOPERACIÓN A MUNICIPIOS • DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

7/7



ANEJO 3. BASES DE CÁLCULO DE LAS INSTALACIONES

1. INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO

ESTIMACIÓN DE CAUDALES DE PLUVIALES

coeficiente de escorrentía	0,81
intensidad de lluvia máxima	47 mm/h
superficie del sector	69.778,50 m ²

2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

ESTIMACIÓN DE CONSUMOS

nº viviendas máximo	142 viviendas
nº habitantes del sector	426 habitantes
dotación por habitante	300 l/hab/día

consumo previsto	127.800,00 l/día
CAUDAL MEDIO	1,4792 l/s

CAUDALES MEDIO Y PUNTA

CAUDAL MEDIO (Q _{m1})	1,2162
CAUDAL PUNTA (Q_{p1})	4,3126

3. RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN

DOTACIÓN DE POTENCIA

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD D (m ²)	DOTACION POTENCIA (W)	POTENCIA TOTAL (W)
EQ-PRIV-1	EQUIP	944,00	613,00	61.300	61.300
EQ-PRIV-2	EQUIP	1.140,00	741,00	74.100	74.100
EQ-PUB-1	EQUIP	3.088,00	1.235,20	123.520	123.520
EQ-PUB-2	EQUIP	832,00	332,80	33.280	33.280
ADOSADA	RESID (35)	248,00	248,00	9.200	322.000
PAREADA	RESID (38)	356,44	142,57	5.750	218.500
AISLADA	RESID (8)	881,12	352,37	9.200	73.600
BLOQUE	RESID (61)	92,22	119,30	5.750	350.750
GARAJE			1.220,00	20	24.400
ALUM P		-	-	5.000	5.000
Ps (Kw)					1.286

$$\text{Potencia CT (KVA)} = \frac{P_s \cdot 0,4}{0,9} = 571,8$$

Potencia total	1.286	W
Pot. Total en B.T.	0	kW
Pot total en KW en CT	0	kW
Pot total en kVA en CT	0	kVA
Trafo elegido	400	kVA
Potencia LMT kvas (0,85*pot ct)	340	kVA



ANEJO 4. ESTUDIO DE MOVILIDAD (ARTÍCULO 140.2.F) DEL RUCYL

El objetivo del presente estudio es analizar el impacto sobre el tráfico y la movilidad del sector 18 del PGOU de Boecillo.

1. Características de la ordenación del sector 18

El sector de suelo urbanizable 18 del PGOU está situado al norte del núcleo principal de Boecillo, en una zona residencial de baja densidad y de reciente creación y ocupación.



Se configura como un ámbito de uso residencial, de características similares a las de su entorno, con el que se articula a través de la prolongación del sistema viario y de espacios libres públicos propuesto.

Asimismo, la ordenación tiene en cuenta la accidentada topografía y la densidad de la vegetación existente, asumiendo estos condicionantes a la hora de valorar la implantación de usos con una menor densidad edificatoria compatibles con esa coyuntura, implantando los espacios libres públicos y equipamientos en la zona con mayor pendiente y más arbolado natural, y la zona principal edificada del sector sobre la parte más llana y con menos arbolado, y respetando la mayor cantidad de especies vegetales posible.

Respecto a la distribución de la edificación, la ordenación procura la distribución de las diferentes tipologías previstas en el PGOU de mayor a menor densidad conforme aumenta la distancia al suelo urbano consolidado. De esta forma, la tipología “vivienda colectiva en bloque” se sitúa en el frente a la calle Carretera Vieja y en parte del frente a la calle Villamayor, y a partir de ellas la densidad desciende a “unifamiliar adosada”, “unifamiliar pareada” y “unifamiliar aislada”. Por último, se reservan dos pequeñas bolsas de suelo vinculadas a otros usos compatibles con el residencial, con el carácter de “equipamiento privado”, que suplementarán los servicios al sector.

El número total de viviendas previsto por la ordenación del plan parcial asciende a 142, de las cuales 61 corresponden a la vivienda en bloque, 35 a vivienda adosada, 38 a vivienda pareada y 8 a vivienda aislada. La población estimada es de 426 habitantes.

Descripción del sistema viario del sector 18

El sistema viario diseñado consiste en tres vías principales, prolongación de la calle Carretera Vieja y El Haya, que cuentan con una anchura total de 15,00m, y prolongación de la calle Marquejón, con una anchura total de 14,40m, y el resto, vías locales colectoras de acceso, con una anchura de 12,50m. De éstas últimas, las vías transversales se estructuran, por su carácter más privado, como vías de coexistencia, con calzadas, aparcamientos y aceras al mismo nivel.

La conexión del sistema viario interior del sector con el viario consolidado se produce, por tanto, en tres puntos a lo largo de la calle Villamayor, en su cruce, respectivamente, con las tres calles citadas carretera Vieja, El Haya y Marquejón.

La prolongación de la calle Carretera Vieja mantiene el trazado de la antigua carretera como calzada de doble sentido, proyectándose una vía paralela a esta estructurada como una vía de coexistencia que se separa de dicha calzada mediante la interposición de una banda de aparcamientos en línea y zona mixta de tránsito peatonal y rodado al mismo nivel.

La prolongación de la calle El Haya se estructura mediante calzada central de doble sentido con franjas de aparcamientos en línea a ambos lados y aceras accesibles elevadas con respecto a la calzada.

El vial central cuenta con calzada central de doble sentido, franja de aparcamientos en línea en uno de los lados y aceras accesibles elevadas con respecto a la calzada.

La prolongación de la calle Marquejón cuenta con calzada de doble sentido y franja de aparcamientos en batería y acera accesible en la margen interior del sector.

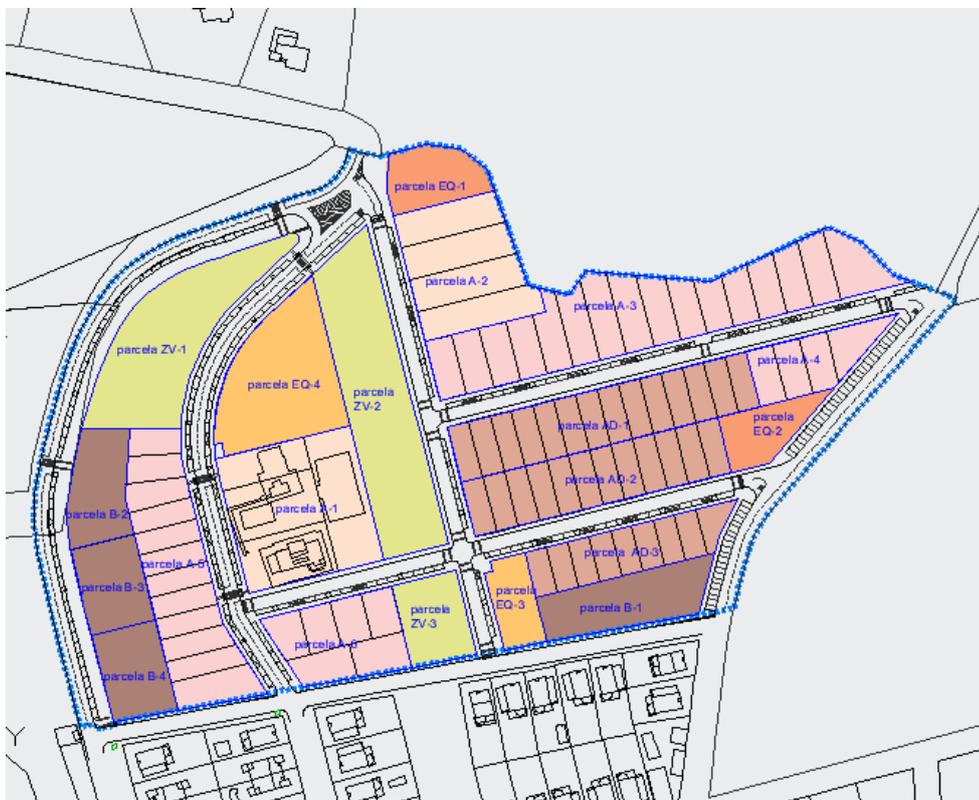
Por último, las vías de coexistencia cuentan con calzada de un sentido, franja de aparcamientos en línea en uno de los lados y aceras accesibles, todo ello a la misma cota.

La superficie total de viales diseñada asciende a 19.987,25 m² de suelo.

Aparcamientos

La dotación de aparcamientos prevista en el plan parcial tiene en cuenta tanto las prescripciones de la legislación y la normativa urbanística vigentes como la propia ordenación propuesta, distribuyendo las plazas de uso público a lo largo del viario público conforme a la densidad edificatoria a la que sirve y previendo reservas de aparcamiento en las parcelas destinadas a equipamiento público, y estableciendo reservas de uso privado en el interior de las parcelas residenciales conforme también a la densidad prevista.

De esta forma, la ordenación propuesta arroja un total de 233 plazas dispuestas en los viales proyectados y 27 plazas repartidas entre las dos parcelas destinadas a equipamiento público. Asimismo, se prevé el establecimiento de otras 265 plazas en las parcelas residenciales y de equipamiento privado, a razón de 1 por vivienda en las parcelas adscritas al uso residencial unifamiliar adosada, 2 plazas por vivienda en las vinculadas al uso residencial unifamiliar aislada y pareada y al colectivo en bloque, y 1 por cada 100m² construidos en el uso equipamiento privado.



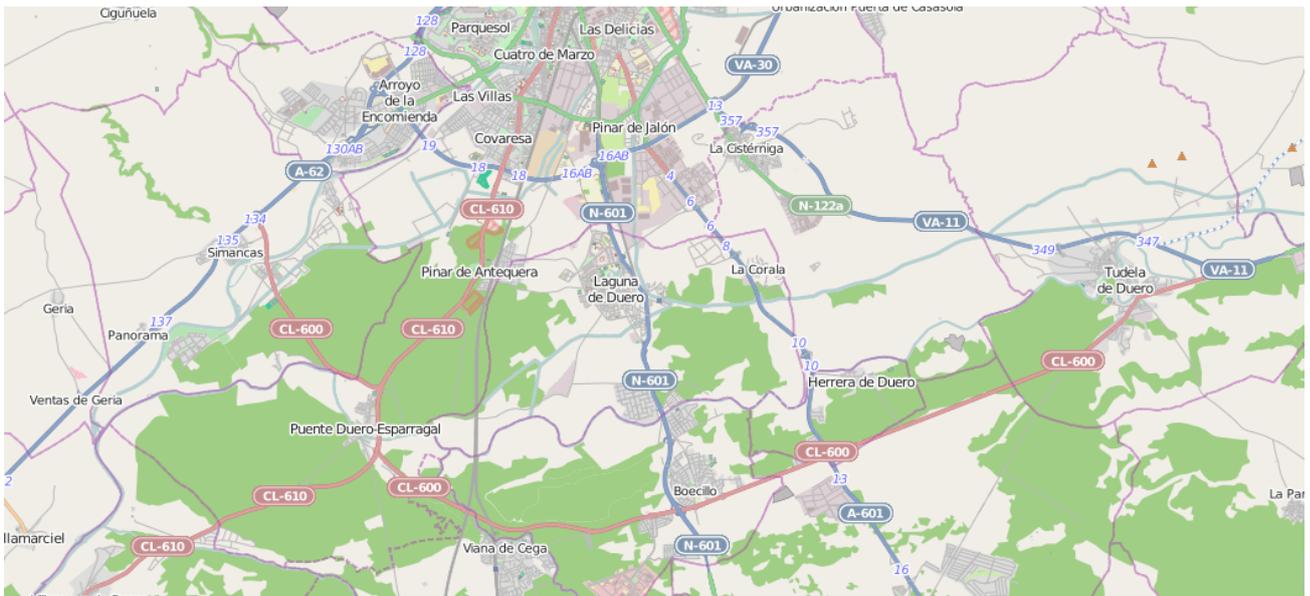
2. Oferta de transporte en la situación actual en el entorno del sector 18

Descripción del viario de acceso al núcleo de Boecillo

El acceso principal a Boecillo desde Valladolid se realiza desde la carretera N-601 Valladolid- Madrid, en dirección Norte-Sur, autovía dotada con dos carriles por sentido y desde la que se accede al núcleo principal por el Sur, en ambos sentidos, a través de la CL-600. El tráfico de esta vía es principalmente el que se mueve entre Valladolid y Madrid, soportando también el tránsito de vehículos entre el núcleo de Boecillo y la capital, fundamentalmente en días laborales y en ambos sentidos.

La intensidad media diaria de la autovía N-601 entre Valladolid y Boecillo llega a alcanzar niveles 15.000 vehículos, según los datos consultados.

Respecto a la carretera CL-600, Carretera de Viana a Tudela, al Sur del núcleo y en dirección Este-Oeste, comunica Boecillo con otros municipios del entorno. Está dotada con un carril por sentido y cuenta con dos rotondas para acceso directo. Los movimientos principales en esta vía son los que se producen por la confluencia con el acceso desde la N-601 y los transversales de conexión con los municipios al Oeste, Viana de Cega y Puente Duero, y hacia el Este, Tudela de Duero y ocasionalmente conexión con la VA-11.



Descripción del viario en el entorno del sector 18

De similares características al proyectado para el sector 18, el viario circundante al sector se configura de la siguiente manera:

La Calle Carretera Vieja, en el lindero Oeste del sector se configura como una calzada de doble sentido con cunetas a ambos lados, mientras que hacia el Sur, zona urbana, está dotada con calzada central de doble sentido, con acera en su lado exterior y franja de aparcamientos en línea y acera con zonas ajardinadas en la margen interior.

La Calle Villamayor, que configura el lindero sur del sector, cuenta con calzada central de doble sentido y aceras a ambos lados.

La Calle el Haya, que desemboca en la zona central del anterior, está dotada con calzada central de doble sentido, franja de aparcamientos en línea a un lado, y aceras a ambos lados.

Y la Calle Marquejón, que desemboca en el extremo Este de la calle Villamayor, está dotada con calzada que remate en un bordillo en su lado este, y cuenta con franja de aparcamientos en línea y acera en su margen interior en el frente de las edificaciones.

La velocidad genérica en todas estas vías es de 50km/h.



Descripción de la oferta de transporte público

En relación con la oferta de transporte actual, señalar que el núcleo de Boecillo no cuenta con líneas regulares de transporte público en su interior.

Sí existen, por su proximidad a Valladolid, varias líneas regulares de servicio público operadas por empresa privada entre la capital y el municipio, con paradas en el centro del núcleo, en varias urbanizaciones y en el Parque Tecnológico.

La frecuencia de este servicio es de lunes a viernes cada hora de 6 a 8 y de 17 a 18, en total cinco servicios diarios ida y vuelta, con lo que se cubre, casi exclusivamente el servicio en horario laboral.

3. Movilidad generada por los nuevos usos e impacto sobre el viario existente y el sistema de transporte

El uso residencial será el que genere la mayor parte del tráfico del sector, puesto que el creado por los otros usos compatibles es de mucha menor escala.

El desarrollo del sector supondrá la habilitación de 142 nuevas viviendas en el núcleo de Boecillo.

La población censada en Boecillo, de acuerdo con los datos del INE del año 2017, asciende a 4.104 habitantes. Y los datos de población y vivienda del INE (censo del año 2011), arrojan un nº total de viviendas de 2031, de las cuales 1505 (75% del total) se clasifican como principales y 526 (25%) como secundarias.

Teniendo en cuenta estos datos se estima que del total de viviendas previsto, se destinarán a vivienda principal un máximo de 106 viviendas, y el resto serán vivienda secundaria.

Asimismo, se estima una media de 2,7 personas por vivienda, lo que supondrá un incremento de la población estable de 286 personas.

Por otra parte, se estima una media de 1,3 vehículos por vivienda, lo que supondrá un incremento del número de vehículos, para las viviendas principales, de 138 unidades.

De acuerdo con los datos consultados en un Estudio publicado por el Departamento de Geografía de la Universidad de Valladolid, la autovía N-601 entre Valladolid y Boecillo, llega a alcanzar niveles de intensidad media diaria de 15.000 vehículos. Puesto que el número de nuevos vehículos estables previsto será de 138 unidades (0,92% con respecto a la intensidad media), se puede concluir que la capacidad de esta autovía no se verá afectada por el desarrollo del sector.

En cuanto al impacto del desarrollo del sector sobre el viario del núcleo de Boecillo, se debe señalar, en primer lugar, que el viario diseñado cumple con creces las exigencias marcadas por la normativa de aplicación –legislación urbanística, legislación sobre accesibilidad, y planeamiento urbanístico municipal.

La jerarquización del viario propuesta posibilita que el tráfico exterior al sector se mantenga también por la zona exterior al mismo, carretera Vieja, tal como se produce en la actualidad. Mientras que los viales interiores se diseñan y estructuran con el objetivo de servir al tráfico local interior al sector.

Asimismo, el viario proyectado se ha diseñado con capacidad suficiente para resolver los movimientos internos que se produzcan en el interior del sector y cuenta con las dimensiones adecuadas para permitir la circulación de vehículos y personas por su interior, y, en todos los casos, iguales o superiores a las dimensiones del viario circundante, cuyo tráfico es similar al previsto en el sector 18.

En cuanto a la accesibilidad al sector desde el viario existente, se realiza, como ya se ha expuesto, desde vías de similares características a las proyectadas que en la actualidad sirven a ámbitos residenciales también similares y cuya funcionalidad queda avalada por su uso actual.

Por todo ello, se puede concluir que la capacidad del viario de Boecillo es capaz de absorber el crecimiento de población derivado del desarrollo del sector 18 del PGOU de la localidad.



ANEJO 5. ESTUDIO ACÚSTICO (ARTÍCULO 7 DE LA LEY 5/2009)

El objeto del presente Estudio es estimar la situación acústica del sector 18 del PGOU de Boecillo a fecha actual y predecir la situación futura, una vez que las actuaciones urbanísticas y edificatorias hayan concluido y el sector se encuentre totalmente ocupado.

1. Descripción de la situación acústica actual del sector

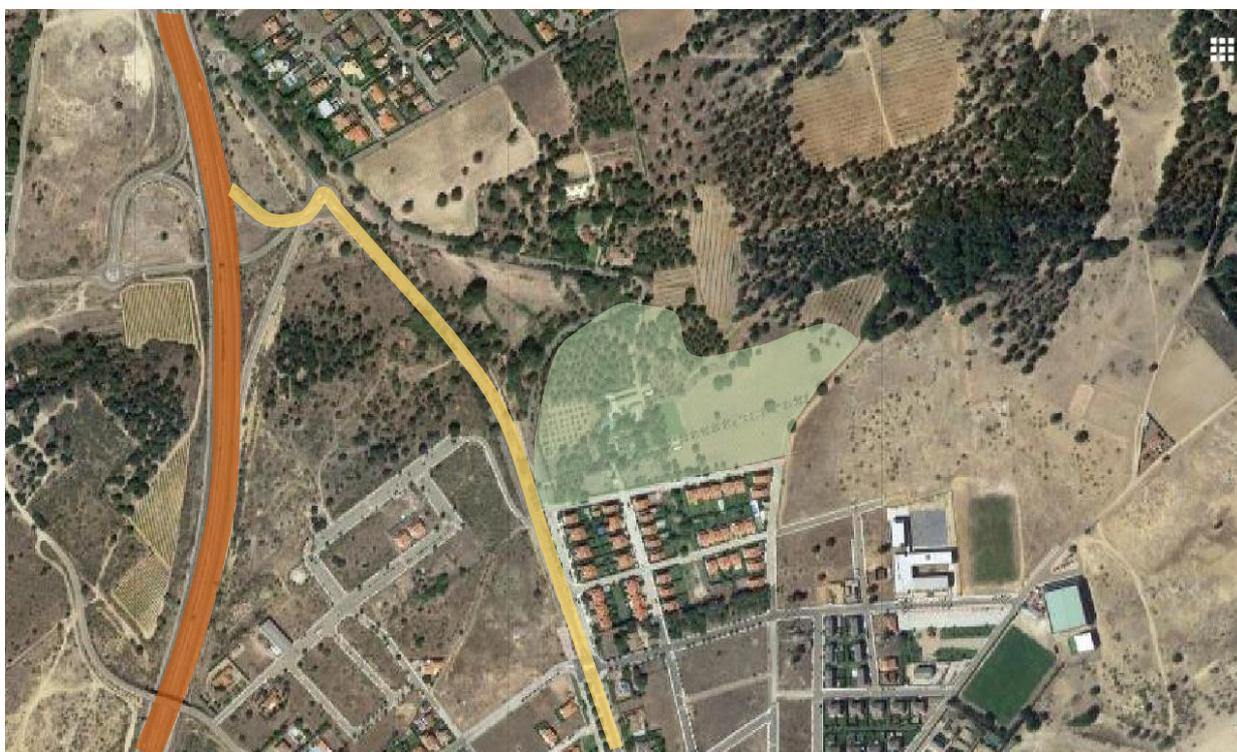
El sector de suelo urbanizable 18 del PGOU de Boecillo está situado al Norte del núcleo, colindante con el suelo urbano consolidado al Sur, y en la margen Este de la Carretera Vieja, que constituye su lindero Oeste.

El sector se integra en el suelo residencial previsto por el PGOU de Boecillo en la zona norte del núcleo.

Los principales focos sonoros que afectan al área del sector son, por una parte, las carreteras cercanas, y, por otra, las vías que limitan el sector.

En cuanto a las carreteras cercanas, el sector se encuentra en la margen Este de la Autovía N-601, vía que soporta mucho tráfico vehicular, siendo la vía que comunica el municipio con la capital. Su distancia al sector es de 350m en su parte más cercana.

Por otra parte, la prolongación de la Avenida Verbena, también denominada Ruta del Caballero, soporta el tráfico de uno de los accesos desde la Autovía al núcleo de Boecillo. En su primer tramo discurre casi paralela a la calle Carretera Vieja, a una distancia aproximada al sector de 10m, aunque a una cota altimétrica muy inferior.



Respecto a las vías que limitan el sector, mencionar en primer lugar la calle Villamayor, al Sur, vía urbana que soporta casi exclusivamente el tráfico rodado de servicio a la zona residencial de baja densidad colindante, y que en el futuro se constituye como una de las vías de acceso al sector 18.

Mientras que al Oeste la carretera Vieja, soporta el escaso tráfico rodado de acceso a las edificaciones situadas en su parte más baja.

Y por último, al Este, el Camino prolongación de la calle Marquejón, camino rural de escaso tránsito en su estado actual y que en el futuro se constituirá como vial de acceso entrada y salida del sector.



2. Zonificación acústica del sector

La Ley 5/2009 establece en su artículo 8 los tipos de áreas acústicas, clasificándolas en primer lugar, en exteriores e interiores, y estableciendo para las áreas exteriores los siguientes tipos en función del uso del suelo:

Tipo 1. Área de silencio

Tipo 2. Área levemente ruidosa

Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa

Tipo 4. Área ruidosa

Tipo 5. Área especialmente ruidosa

El desarrollo de la ordenación propuesta en el Plan Parcial para el sector 18 supondrá la creación de un área residencial de baja densidad, ordenado en viviendas unifamiliares de diferentes tipologías –aisladas, pareadas y adosadas–, de dos plantas de altura, y en bloques de tres plantas de altura, que se completan con la dotación de varias zonas vinculadas a equipamientos públicos y privados y amplias áreas de espacios libres públicos.

Así pues, la zonificación acústica del sector responde a las siguientes áreas exteriores:

. Tipo 2, para las manzanas de uso residencial, que se constituyen como zonas de considerable sensibilidad acústica que requieren una protección alta contra el ruido;

. Tipo 3, para las manzanas de uso dotacional, asimilable al uso comercial, de oficinas o servicios, o recreativo, entendidas como zonas de moderada sensibilidad acústica y que requieren una protección media contra el ruido;

. Tipo 3, para las zonas destinadas a espacios libres públicos, asimilándose al uso deportivo o recreativo, si bien estas zonas se constituyen, por su propia naturaleza, como barreras barrera reductoras del nivel sonoro hacia las diferentes zonas habitadas del sector.

Se adjunta plano de ordenación PO-10, en el que se incluye la zonificación propuesta a los efectos del cumplimiento de la Ley del Ruido.

3. Justificación del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica

La ley 5/2009 establece, en su Anexo II, los valores límites de niveles sonoros ambientales en áreas urbanizadas, que son los siguientes:

Área receptora Situación nueva	Índices de ruido dB(A)			
	L_d 7 h – 19 h	L_e 19 h – 23 h	L_n 23 h – 7 h	L_{den}
Tipo 1. Área de silencio	55	55	45	56
Tipo 2. Área levemente ruidosa	60	60	50	61
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 4. Área ruidosa	70	70	60	71
Tipo 5. Área especialmente ruidosa	sin determinar			

En este sentido, y en relación con el nivel de ruido generado por la cercana Autovía N-601, señalar que, si bien se trata de una vía que soporta un intenso tráfico, su distancia al sector hace que no sea previsible que dicho nivel de ruido pueda afectar al ámbito de estudio.

En cuanto a la Ruta del Caballero, su posición rehundida con respecto al sector- con un desnivel mínimo de 5m entre una y otro salvado mediante un talud de fuerte pendiente- y la cuantía del tráfico que soporta, reducen sensiblemente el nivel de ruido que podría transmitir. Asimismo, la interposición entre esta vía y el sector de un sistema general destinado a espacio libre público que ya cuenta en la actualidad con una masa arbolada, contribuye a mitigar aún más esta circunstancia.

Asimismo, señalar en este sentido que la sección propuesta por el Plan Parcial para el vial que se constituye como la prolongación de la calle Carretera Vieja, que constituye el lindero Oeste del sector, contempla la creación de una amplia franja ajardinada que separa la zona de tráfico rodado general de la vía de acceso a las parcelas residenciales, y que se configura, por tanto, como barrera reductora del nivel sonoro hacia el interior del sector.

Respecto al nivel de ruido generado en las vías que limitan el sector y en las vías interiores propuestas en el Plan Parcial, efectivamente el desarrollo del sector supondrá una mayor afluencia de tráfico rodado por ellas.

Se deben valorar en este sentido dos circunstancias: por una parte, tanto la jerarquización del viario interior, que permitirá su reparto de manera proporcionada a cada una de las manzanas, como su distribución interna, previéndose en todas ellas la disposición de arbolado que contribuirá a mejorar la absorción sonora; por otra, la caracterización del tráfico previsto, que será de baja velocidad y de similares características al que en la actualidad se realiza desde el viario existente en la zona urbana colindante al Sur. Ambas se constituyen, en la práctica, como medidas preventivas que suponen una minimización del impacto del tráfico sobre la calidad acústica.

Y por otra parte, se deben señalar otros aspectos respecto a la ordenación del Plan Parcial que también se constituyen como medidas que contribuirán a reducir el nivel sonoro. En primer lugar, la existencia en el sector de grandes superficies destinadas a espacios libres públicos, que cuentan con arbolado denso y de porte medio-alto, ya que se trata de arbolado existente que se mantendrá con el desarrollo del sector. Estas superficies, de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa del Plan Parcial, verán implementada la masa vegetal actual con nuevas unidades y/o con el replantado de algunas unidades, por lo que sus condiciones como barrera reductora del nivel sonoro se verán también aumentadas. En segundo lugar, el establecimiento de determinadas medidas contenidas en las ordenanzas que regulan las condiciones para la implantación de futuras edificaciones, tales como los retranqueos y las condiciones de ajardinamiento de las zonas liberadas por ellos, se puede entender también como una medida preventiva de cara a la mejora de la calidad acústica del sector.

Por todo ello, se estima que el impacto sobre el nivel de ruido a las áreas residenciales existentes y propuestas se mantendrá dentro de los límites establecidos por la legislación, y que se cumplen los objetivos de calidad acústica establecidos por la Ley 5/2009.