



**ESTUDIO DE DETALLE  
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
UA-3. "LA CURRITA"  
VALSECA**

**MEMORIA**

**DICIEMBRE 2025**

**MIGUEL ÁNGEL GARCÍA GRANDE - JOSÉ LUIS GARCÍA RAMOS**  
ARQUITECTOS



## ÍNDICE

<b>TÍTULO I. MEMORIA DE INFORMACIÓN .....</b>	<b>3</b>
1.1 PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	3
1.2 REDACTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	3
1.3 OBJETO .....	3
1.4 SITUACIÓN .....	6
1.5 TOPOGRAFÍA .....	6
1.6 CARACTERÍSTICAS NATURALES Y PAISAJÍSTICAS .....	7
1.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD .....	7
1.8 DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES .....	8
1.9 OTROS USOS DEL SUELO.....	10
1.10 ELEMENTOS A PROTEGER, CONSERVAR O RECUPERAR .....	12
1.11 ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES .....	12
1.12 DOCUMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	15
<b>TÍTULO II. MEMORIA VINCULANTE .....</b>	<b>17</b>
2.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE .....	17
2.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 122 DEL RUCyL.....	18
2.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 128 DEL RUCyL.....	18
2.4 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 38.2b) DE LA LUCyL.....	25
2.5 CUADRO SÍNTESIS DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	25
2.6 RESUMEN EJECUTIVO.....	26
<b>TÍTULO III. NORMATIVA .....</b>	<b>29</b>
SECCIÓN PRIMERA: CAMPO DE APLICACIÓN.....	29
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA <b>RU-ED3</b> .....	30
SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN. ....	34
<b>TÍTULO IV. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....</b>	<b>35</b>
<b>TÍTULO V. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....</b>	<b>39</b>
<b>TÍTULO VI. CONCLUSIÓN.....</b>	<b>41</b>



## TÍTULO I. MEMORIA DE INFORMACIÓN

### 1.1 PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se realiza el presente Estudio de Detalle UA-3 La Currita, en Valseca (Segovia), a iniciativa de “ÁRIDOS SIRO S.L.”, con CIF B40136392, y domicilio a efectos de notificación en Calle Blanca de Silos, 1, Segovia

### 1.2 REDACTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE

D. Miguel Ángel García Grande y D. José Luis García Ramos, arquitectos.

### 1.3 OBJETO

El presente documento es el Estudio de Detalle cuyo objeto es la concreción de la ordenación detallada del Sector de Suelo Urbano No Consolidado UA-3, “La Currita”, que figura en las Normas Urbanísticas Municipales de Valseca, y se realiza a petición de los propietarios de los terrenos incluidos en el sector.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Valseca cuentan con la aprobación definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia en sesión celebrada el 25 de marzo de 2009.

En dichas Normas Urbanísticas se contempla la delimitación del mencionado sector de suelo urbano no consolidado, cuya descripción queda reflejada en la ficha de desarrollo que a tal efecto se redacta e incluye en el plano de ordenación PO-3.1 FICHAS URBANÍSTICAS - 1, donde se establecen las determinaciones de ordenación general.

Por ello, y al amparo de lo dispuesto en el artículo 131 del RUCyL

#### ***Artículo 131. Objeto***

*Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:*

- c) *En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.*

Por otro lado, a la hora de definir cuáles son las determinaciones de ordenación detallada que deben establecerse desde el estudio de detalle, acudimos al artículo 135 del RUCyL:

**Artículo 135. Determinaciones en suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada**

En los sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada, los Estudios de Detalle deben establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas:

- b) En el artículo 128 para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales.

Así, el artículo 128 establece que:

**Artículo 128. Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable**

La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende al menos las siguientes determinaciones:

- a) Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103, 106 bis y 127.
- b) Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector, en las condiciones señaladas en el apartado 5 del artículo 104.
- c) Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables, con las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 104.
- d) Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, con las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105 y previendo al menos:
  - 1º. En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.
- e) Reservas de suelo para los equipamientos públicos del sector, con las reglas del apartado 3 del artículo 106, y previendo al menos:
  - 1º. En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.
- f) Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107.
- g) División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108, entendiendo las referencias a los sistemas generales como hechas a las dotaciones urbanísticas públicas.

Finalmente, según se establece en el artículo 136 del RUCyL:

**Artículo 136. Documentación**

1. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un "resumen ejecutivo" que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo se hará referencia a los siguientes aspectos:
  - a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

- b) *En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.*
- c) *En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.*
2. *Además de la Memoria vinculante, los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir al menos los siguientes documentos:*
- a) *Los documentos de información, anexos sin carácter normativo escritos y gráficos, estos últimos a escala mínima 1:1.000, comprensivos de toda la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones del Estudio de Detalle, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes de su ámbito, y al menos a los siguientes:*
- 1º. *Situación.*
  - 2º. *Topografía.*
  - 3º. *Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.*
  - 4º. *Estructura de la propiedad.*
  - 5º. *Dotaciones urbanísticas existentes.*
  - 6º. *Otros usos del suelo existentes.*
  - 7º. *Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables.*
  - 8º. *Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.*
  - 9º. *El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.*
  - 10º. *Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.*
- b) *La normativa, que debe recoger las determinaciones escritas del Estudio de Detalle a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidos.*
- c) *Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas del Estudio de Detalle a escala mínima 1:1.000 con claridad suficiente para su correcta interpretación, y al menos las siguientes:*
- 1ª. *Calificación urbanística.*
  - 2ª. *Reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos.*
  - 3ª. *Red de vías públicas, definidas por sus alineaciones y rasantes.*
  - 4ª. *Servicios urbanos.*
  - 5ª. *Delimitación de unidades de actuación.*
- d) *El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas 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.*

#### 1.4 SITUACIÓN

El sector de Suelo Urbano No Consolidado UA-3, *La Currita*, se sitúa en el extremo Este del núcleo urbano de Valseca, en la confluencia de la calle Camino de Val de las Pilas con la carretera provincial SG-V-3122.



#### 1.5 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es prácticamente plana, dado que ha sido objeto de explanación para la ubicación de las instalaciones de un almacén de productos cerámicos para la construcción. No obstante, presenta una leve pendiente en sentido este, que se va acentuando según nos acercamos al límite del sector en dicha zona.

El límite noreste del sector (en el límite exterior del mismo) presenta el talud originado al realizar la explanación para la edificación antes citada. Igualmente, ocurre con el extremo este del sector, con tendencia a la pendiente creciente. En las siguientes fotografías se muestran visiones de dichos taludes.



## 1.6 CARACTERÍSTICAS NATURALES Y PAISAJÍSTICAS

Como consecuencia de lo apuntado en el apartado anterior, el suelo está completamente transformado por actividades antrópicas, por lo que no queda ningún rastro del terreno natural preexistente.

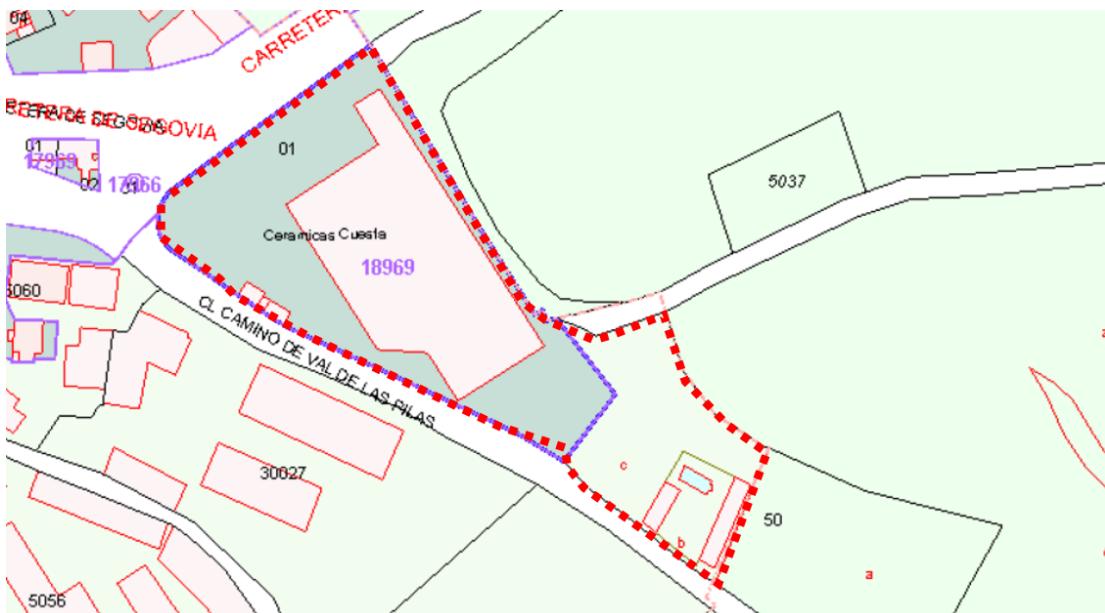
Paisajísticamente, y por las mismas razones, el sector tampoco presenta valores a reseñar.

## 1.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Las parcelas incluidas en el sector UA-3 son las que se exponen en el siguiente cuadro, según los datos catastrales obtenidos de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACION	SUPERFICIE
1896901VL0319N0001KL	CALLE VAL DE LAS PILAS, 14	6.916
40251A002000500000UM	POL. 2 - PARCELA 50	5.818
		12.734

La primera de ellas se incluye en su totalidad en el sector. No así la segunda, de la que se incluyen 2.362 m<sup>2</sup>.



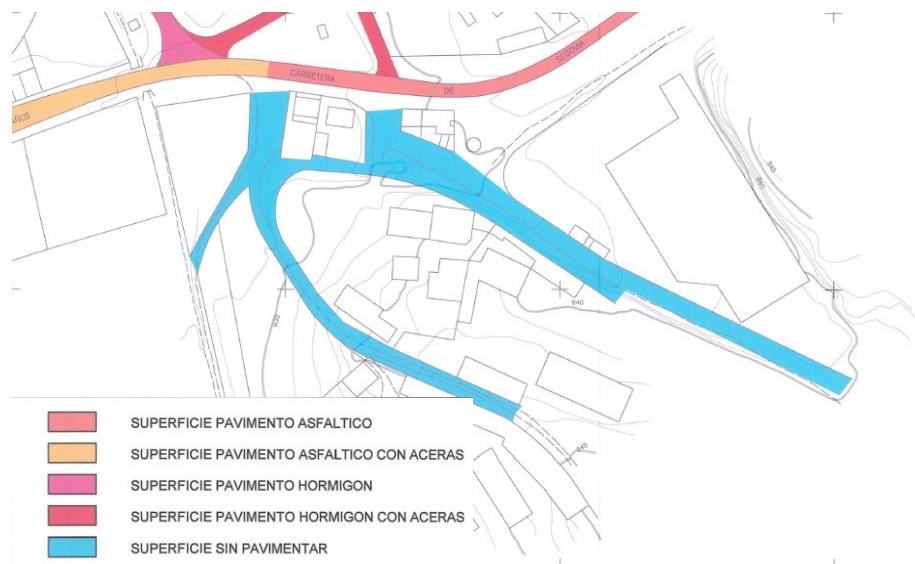
Por otro lado, las Normas Urbanísticas Municipales contemplan la inclusión en el sector de determinados tramos y secciones del ya mencionado Camino Val de las Pilas. En concreto, son 741 m<sup>2</sup> de la referida parcela los que se incluyen en el sector como vía pública.

## 1.8 DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES

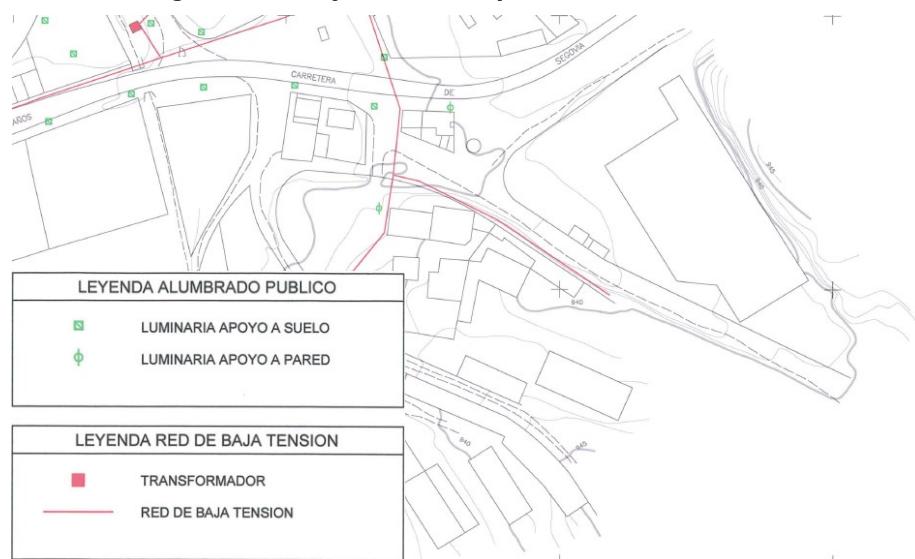
En el momento de redactar el presente Estudio de Detalle no se incluye en el sector ningún equipamiento público ni espacio libre público.

En lo referente a las redes de infraestructuras, a continuación se exponen imágenes de las redes de infraestructuras existentes en el entorno del sector de suelo urbano no consolidado UA-3, obtenidas de la documentación de las Normas Urbanísticas vigentes.

• **Red viaria. Pavimentación**



• **Red de energía eléctrica y alumbrado público**



**• Red de abastecimiento**



**• Red de saneamiento**



## 1.9 OTROS USOS DEL SUELO

En el interior del sector se localiza un almacén de materiales cerámicos para la construcción, en el interior de la parcela 18969-01, mientras que en la parcela 40251A00200050 se localizan algunos almacenes, cobertizos y naves auxiliares.

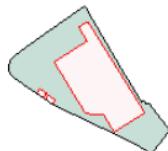


#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	1896901VL0319N0001KL	
Localización	CL VAL DE LAS PILAS 14 40390 VALSECA (SEGOVIA)	
Clase	Urbano	
Uso principal	Industrial	
Superficie construida	2.999 m <sup>2</sup>	
Año construcción	1975	

#### PARCELA CATASTRAL

Parcela construida sin división horizontal



Localización CL VAL DE LAS PILAS 14  
VALSECA (SEGOVIA)

Superficie gráfica 6.916 m<sup>2</sup>

#### CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	1	00	01	66		
ALMACEN	1	00	02	2.933		

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	40251A002000500001IQ  
Localización	ER EXTRARRADIO Polígono 2 Parcela 50 40390 VALSECA (SEGOVIA)
Clase	Urbano
Uso principal	Industrial
Superficie construida 	240 m <sup>2</sup>
Año construcción	2003

#### PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)

Localización ER EXTRARRADIO Polígono 2 Parcela 50  
VALSECA (SEGOVIA)

Superficie gráfica 5.818 m<sup>2</sup>

#### CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	1	00	01	69		
ALMACEN	1	00	02	131		
DEPORTIVO	1	00	03	40		

#### CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
b	I- Improductivo	00	358
c	I- Improductivo	00	1.984

#### 1.10 ELEMENTOS A PROTEGER, CONSERVAR O RECUPERAR

Como ya se comentó anteriormente, no se localizan en el interior del sector ningún elemento con valores naturales, paisajísticos o culturales a proteger.

#### 1.11 ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

La ordenación prevista en las Normas Urbanísticas Municipales se sustancia en la ficha de desarrollo del sector que se incorpora en el plano PO-3.1, y que se reproduce a continuación, en la que se reflejan las determinaciones de ordenación general.

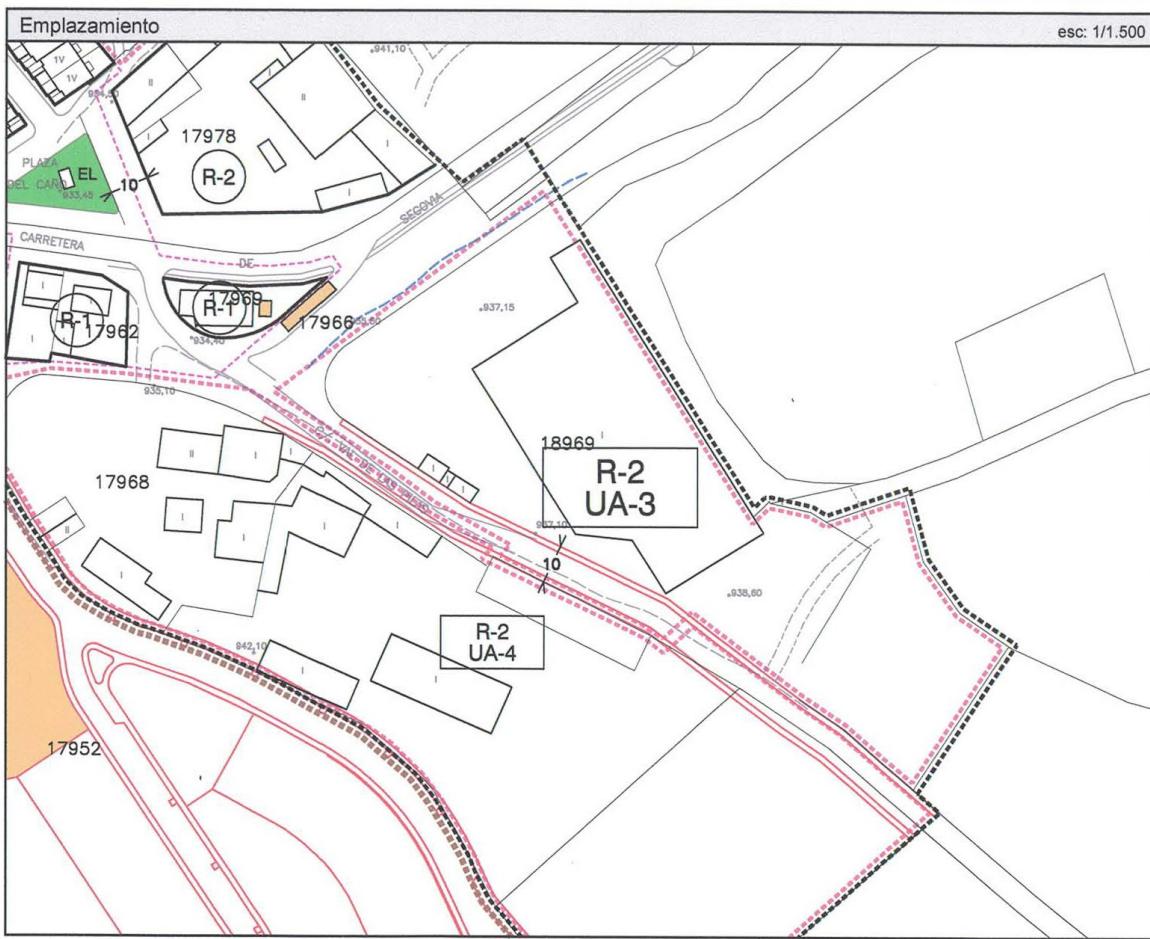
**Normas Urbanísticas Municipales. Término Municipal de **VALSECA****  
**A-4**

Equipo Redactor : MIGUEL GONZALEZ LLORENTE / CARMEN PASCUAL VICENTE

<b>FICHA DE UNIDAD DE ACTUACIÓN</b>	
Instrumento: ESTUDIO DE DETALLE	Iniciativa: PRIVADA
Nombre U.A.: LA CURRITA	Nº U.A: 3
Ordenanza: R-2	Sistema de Actuación: Compensación
Ordenación Detallada: no	Discontinuo: no

<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL</b>		
Superficie Total:	10.220m <sup>2</sup>	Superficie de SG incluidos: m <sup>2</sup>
Indice de Edificabilidad:	≤0,5m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Plazo para OD: ≤8 años
Uso Global:	Residencial	Usos Prohibidos: S/ Ordenanza
Usos Compatibles:	S/ Ordenanza	
Densidad max./min.:	30/15 Viv./Ha.	Indice Integración social: No Aplicable

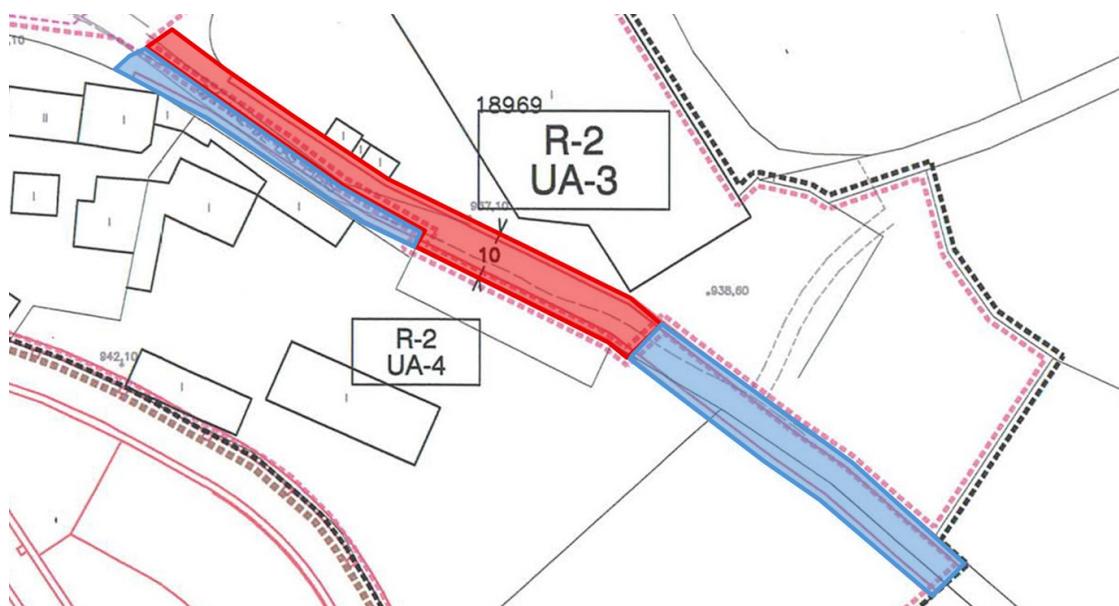
<b>IMPOSICIONES</b>		
Cesiones: Urbanización:	Previo Urbanización Art. 214 RUCyl	Completar Servicios Urbanísticos Cesión Sistemas Locales



<b>Observaciones</b>
Superficies de carácter indicativo; E. de D. con medición detallada. Cálculo de aprovechamiento sobre Superficie Total.

La ficha de desarrollo establece, entre las determinaciones de ordenación general, una densidad máxima de edificación de 5.000 m<sup>2</sup>/ha (0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y unas densidades mínima y máxima de población de 30 a 15 viviendas, dentro de los márgenes contemplados por la legislación sectorial de aplicación.

Tras el análisis detallado de la ordenación planteada en las Normas Urbanísticas, una primera reflexión se dirige hacia el propio límite del sector, y más concretamente en relación con el borde sur del mismo, el que se traza sobre la calle Camino de Val de las Pilas. En un primer tramo, el límite parece trazarse sensiblemente por el eje del camino, compartiendo el trazado del mismo entre el sector UA-3 y el colindante por el sur UA-4. Pero al llegar a la nave más oriental de dicho sector y en todo el frente de la misma la totalidad del vial se integra por completo en el sector UA-3. Una vez rebasado el frente de dicha nave, por el contrario, el vial se incorpora en todo su ancho al sector UA-4.



La ficha establece la aplicación de la norma zonal R-2, si bien no queda claro si queda definida como una determinación de ordenación general potestativa o detallada, dado que aparece en un cuadro casi descriptivo de las características del sector, y no en el cuadro en el que se establecen las determinaciones de ordenación general.

Hay un tercer cuadro denominado “IMPOSICIONES” que cabría asimilar con las determinaciones de ordenación general potestativas, en el que se fijan cuestiones de tipo genérico, como el cumplimiento de las cesiones previa la urbanización y la cobertura de los servicios urbanísticos.

En el apartado de observaciones se remite al Estudio de Detalle para la medición detallada (apoyado en un levantamiento topográfico correspondiente) y la aclaración de que el cálculo del aprovechamiento se refiere a valores calculados sobre la superficie total del sector.

#### 1.12 DOCUMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La documentación que desarrolla el presente Estudio de Detalle se compone de:

- MEMORIA DE INFORMACIÓN
- MEMORIA VINCULANTE
- NORMATIVA
- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- PLANOS DE INFORMACIÓN
  - PI-01. Situación.
  - PI-02. Dotaciones Urbanísticas existentes.
  - PI-03. Estructura de la Propiedad
  - PI-04. Planeamiento en vigor
  - PI-05. Ortofoto. Reportaje fotográfico
- PLANOS DE ORDENACIÓN
  - PO-01. Ordenación Detallada Sector de Suelo Urbano No consolidado UA-3.
  - PO-02. División en Unidades de Actuación
  - PO-03. Servicios Urbanos
  - PO-04. Plano de Imagen



## TÍTULO II. MEMORIA VINCULANTE

### 2.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

La propuesta de ordenación se configura en base a la propia estructura formal de los terrenos incluidos en el sector, el vial de acceso sobre el que se apoya y que comparte con el desarrollo del sector de suelo urbano no consolidado UA.4 colindante y la conexión con el camino rural que parte del extremo norte del ámbito.

De esta manera, el mencionado vial de acceso se configura como el eje principal de desarrollo del sector. Su trazado obvia en principio el sinuoso límite que se establece en las Normas Urbanísticas y plantea su completa urbanización (excepto, lógicamente, el encintado de aceras del lateral correspondiente al sector 4), salvando con su trazado los terrenos de más pendiente para evitar en su totalidad afecciones a las edificaciones aún existentes en dicho sector.

De este vial principal se plantea el arranque en el punto central del ámbito de la conexión con el camino rural que existe en el límite norte de los terrenos, que es una zona donde el ámbito se estrecha y estrangula, por lo que podríamos entender que se termina por configurar dos zonas dentro del ámbito, una zona oeste, de sensible forma triangular y otra este con el resto del ámbito.

En los terrenos del oeste, el trazado de un vial paralelo al límite norte termina por configurar una manzana central con esa forma triangular y una pastilla bastante regular y rectangular, apoyada en el límite norte del sector.

Por su parte, en los terrenos sobrantes del extremo este del sector, se plantea la creación de un pequeño vial en fondo de saco que partiendo desde el vial principal, permita el adecuado aprovechamiento de toda la manzana resultante

Con todo, el resultado final es una manzana con forma rectangular en el norte del sector, otra triangular en el centro del mismo y una tercera sensiblemente cuadrada en el extremo este. Dada la ubicación y la configuración física resultante, la manzana central rectangular se entiende la más adecuada para ubicar los terrenos de cesión reglamentarios, tanto de equipamiento (que se establecen en la zona más próxima el resto del suelo urbano), como de espacios libres públicos (que se plantean casi en el centro de gravedad del sector, para dar servicio a los habitantes del mismo).

El estudio de detalle prevé la implantación de tipologías de vivienda unifamiliar en las parcelas resultantes, con la posibilidad de resolver la realización de viviendas en hilera, adosadas, pareadas e incluso aisladas en función de las demandas del mercado potencial.

## 2.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 122 DEL RUCyL

El artículo 122 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece los parámetros de Ordenación General en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable. A continuación se expone tabla comparativa del cumplimiento de las citadas determinaciones que, en el caso del sector UA-3 figuran en la ficha de desarrollo correspondiente.

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 122 RUCYL			
DETERMINACIONES	RUCyL	NNUU	ED-UA.3
PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA	8	/	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> /ha)	5.000	5.000	5.000
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	30	30
	MIN.	10	15
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)	MAX.	80	No aplicable
	MIN.	30	
	EXCEP.	0	No se fija

## 2.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 128 DEL RUCyL

Según se establece en el artículo 128 del RUCyL:

*“2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende al menos las siguientes determinaciones:*

*a) Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103, 106 bis y 127.*

*b) Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector, en las condiciones señaladas en el apartado 5 del artículo 104.*

*c) Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables, con las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 104.*

*d) Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, con las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105 y previendo al menos:*

*1.º En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.*

*e) Reservas de suelo para los equipamientos públicos del sector, con las reglas del apartado 3 del artículo 106, y previendo al menos:*

- 1.º En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.
- f) Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107.
- g) División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108, entendiendo las referencias a los sistemas generales como hechas a las dotaciones urbanísticas públicas.
3. Asimismo, la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable puede incluir una relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación, y señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos, respectivamente conforme a los apartados 4.c) y 4.d) del artículo anterior.”

- **Objetivos principales de la Ordenación Detallada del Sector**

El principal objetivo de la ordenación detallada del sector es la ordenación del extremo este del núcleo urbano de Valseca, como ya se comentó en párrafos precedentes.

- **Calificación Urbanística:**

La ordenación detallada prevé la implantación de una zona de ordenanza en el interior del sector, a la que se adscriben diferentes tipologías edificatorias (edificación aislada, pareada y adosada o en hilera), y un uso residencial unifamiliar.

La distribución espacial de dicha zona de ordenanza en el sector ya ha quedado comentada en apartados anteriores al describir el diseño de la ordenación propuesta como consecuencia de la estructura viaria que es la que acaba determinando la generación de manzanas de edificación y cesiones en su interior.

La ordenanza de edificación residencial unifamiliar se pretende con una cierta flexibilidad destinada a una mayor adaptación a las necesidades del mercado y de la promoción de las viviendas. Por ello, se establecen en la normativa urbanística, las condiciones oportunas con vistas a prever la posibilidad de la coexistencia en el mismo sector de vivienda alineada o adosada, vivienda pareada o incluso vivienda aislada, siempre que se den las condiciones de parcela mínima adecuadas para ello.

Por último, sobre los terrenos destinados al equipamiento público se prevé la aplicación de las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales de Valseca y, más concretamente, las condiciones de la Ordenanza 3 Suelo Dotacional de dichas NUM.

De esta forma, los aprovechamientos lucrativos resultantes del sector se expresan en el siguiente cuadro.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. USOS LUCRATIVOS				
ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	Nº VIVIENDAS	SUP. EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )
<b>RU-ED3</b>	M1	1.020	6	1.050
	M2	2.113	12	2.100
	M3	2.297	10	1.750
<b>TOTAL ORDENANZA RU-ED3</b>		<b>5.430</b>	<b>28</b>	<b>4.900</b>

No obstante lo anterior, la normativa urbanística contempla la posibilidad de reducir el número de viviendas en cada una de las manzanas establecidas (nunca aumentarlas) para flexibilizar las decisiones y necesidades de la promoción, permitiendo el reparto del aprovechamiento establecido para cada manzana en función del número final de viviendas ejecutadas, pero teniendo siempre como límite el establecido en el cuadro anterior.

En cuanto a la reserva para vivienda con algún grado de protección pública, el artículo 122 del RUCyL establece que en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable debe establecerse el Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública, con un mínimo del 30 por ciento y un máximo del 80 por ciento.

No obstante, y tal y como se establece en el mismo artículo 122, de forma excepcional y justificada las Normas podrán, en determinados sectores de suelo urbano no consolidado, reducir la reserva a un porcentaje inferior o incluso excusarla, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

En el caso que nos ocupa, las Normas excusaron el cumplimiento de dicha reserva tal y como se refleja en el apartado correspondiente a los “Parámetros de Ordenación General” de la ficha de la UA-3.

- **Servicios Urbanos:**

Se prevé la realización de las correspondientes redes de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones y alumbrado público, conectadas al resto de las redes públicas existentes.

Dichos servicios urbanos cumplirán con lo dispuesto en el Título Tercero, artículo 57 y siguientes, de las Normas Urbanísticas Municipales de Valseca: “Normas Generales de la Urbanización”.

Se reserva una parcela destinada a la posible implantación de instalaciones necesarias al servicio del sector (centro de transformación, depósito de gas, etc.)

- **Vías Públicas:**

El sector se ubica en el borde oriental del núcleo urbano de Valseca, y no afecta a ninguno de los sistemas viarios de importancia dentro del trazado urbano.

Como se comentó en apartados anteriores, la propuesta de ordenación se configura en base al vial de acceso sobre el que se apoya, que se configura como eje principal de desarrollo del ámbito, y que comparte con el sector de suelo urbano no consolidado UA.4 colindante y la conexión con el camino rural que parte del extremo norte del ámbito.

Los trazados viarios se adaptan a las rasantes existentes, con las lógicas adaptaciones derivadas de la propia necesidad de realización de las explanadas y firmes, obviando el sinuoso límite que se establece en las Normas Urbanísticas y planteando su completa urbanización, salvando con su trazado los taludes existentes en el borde sur del sector.

No obstante, la definición última de dichas rasantes, así como del resto de los servicios urbanos, quedará establecida con mayor precisión en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

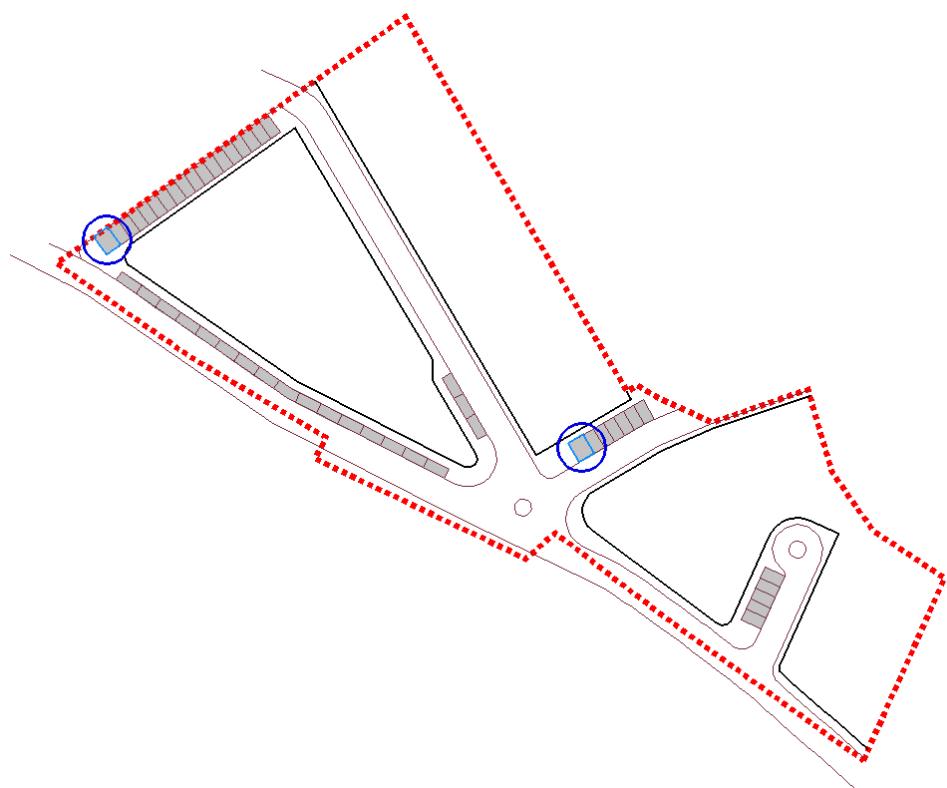
Por otra parte, la ordenación detallada debe garantizar la dotación de la reserva de suelo para aparcamientos, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables, con las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 104 del RUCyL.

Dado que, según vimos en el cuadro de calificación anterior, la superficie edificable del sector es 4.900 m<sup>2</sup>, se deben garantizar, al menos, 49 plazas de aparcamiento de uso público. La ordenación detallada planteada garantiza la realización de **49 plazas** de aparcamiento, compatibles con los accesos a las distintas parcelas propuestas, incluyendo las plazas previstas en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, reservadas para vehículos ligeros que transporten o conduzcan personas en situación de discapacidad con movilidad reducida.

Como se establece en el artículo 5 de dicho Reglamento (por remisión del artículo 35), el número de plazas reservadas será, al menos, una por cada cuarenta o fracción adicional. En este caso, al ser 49 plazas, la reserva de plazas adaptadas será de 2.

Estas plazas de aparcamiento reservadas se componen de un área de plaza y un área de acercamiento. El área de plaza debe tener según el Reglamento unas dimensiones mínimas de 4,50 metros de largo por 2,20 metros de ancho (idéntico al resto de las plazas), mientras que el área de acercamiento (espacio contiguo al área de plaza que sirve para realizar, con comodidad, las maniobras de entrada y salida al vehículo destinado a transportar personas con discapacidad y movilidad reducida, así como el espacio necesario para acceder a su parte trasera) si se ubica contiguo al lado mayor de la plaza, debe contar con una dimensión añadida de 1,20 m sobre la dimensión de 2,20 original. En definitiva, la plaza debe tener unas dimensiones mínimas de 4,50 m x 3,40 m.

Los planos de ordenación correspondientes contemplan la ubicación de la totalidad de las plazas de aparcamiento previstas en el RUCyL, incluidas las 2 plazas de aparcamiento (círculos en color azul) reservadas para vehículos ligeros que transporten o conduzcan personas en situación de discapacidad con movilidad reducida, de dimensiones 4,50 x 3,60 m, superiores a las mínimas previstas en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.



- Espacios Libres y Equipamientos Públicos:**

Según el artículo 105 del RUCyL, los Espacios Libres Públicos deben distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria

mínima de 500 metros cuadrados y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 m<sup>2</sup> y equipadas adecuadamente para su función. El suelo destinado a espacio libre público cumple con las características requeridas en el RUCyL anteriormente descritas, ubicándose en un espacio de centralidad que da servicio de manera equilibrada a la totalidad de las parcelas del sector.

En cuanto al cumplimiento de los estándares mínimos requeridos en el artículo 128 del RUCyL, la ordenación detallada debe prever reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector y los equipamientos públicos en la cuantía de, al menos, 10 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables. Ello implica la reserva de un mínimo de 490 m<sup>2</sup> de suelo para cada una de las dotaciones urbanísticas, dado que la superficie máxima edificable prevista es 4.900 m<sup>2</sup>. Sin embargo, la reserva prevista en el Estudio de Detalle es de 503 m<sup>2</sup> para equipamiento y 543 m<sup>2</sup> para espacios libres públicos, por lo que se cumple con el mínimo requerido.



En el cuadro que se adjunta se comprueba el cumplimiento de los citados estándares

DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS. CUMPLIMIENTO ART. 105 Y 106 RUCYL			
DOTACIÓN URBANÍSTICA	SUPERFICIE CESIÓN (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	ESTÁNDARES MÍNIMOS SEGÚN RUCYL (10 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c)
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	543	4.900	490
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	503		490
<b>TOTAL</b>	<b>1.046</b>		<b>980</b>

- **Cálculo del Aprovechamiento Medio**

Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

- a) El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.
- b) Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.

En la ordenación planteada se prevé un único coeficiente de ponderación, para la ordenanza RU-ED3, igual a la unidad.

Por todo ello, el aprovechamiento medio del sector será el que se refleja en el siguiente cuadro:

CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO						
ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	Nº VIV	SUP. EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE PONDERACIÓN	SUPERFICIE PONDERADA (m <sup>2</sup> )
<b>RU-ED3</b>	M1	1.020	6	1.050	1	1.050
	M2	2.113	12	2.100	1	2.100
	M3	2.297	10	1.750	1	1.750
<b>TOTAL ORDENANZA RU-ED3</b>		<b>5.430</b>	<b>28</b>	<b>4.900</b>	<b>1</b>	<b>4.900</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE LUCRATIVA (m<sup>2</sup>)</b>						<b>4.900</b>
<b>SUPERFICIE DEL SECTOR (m<sup>2</sup>)</b>						<b>10.043</b>
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>						<b>0,488</b>

- **Unidades de Actuación**

Por otro lado, la ordenación detallada debe establecer la división de los sectores en ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación. En este caso, se establece una única Unidad de Actuación, que cumple con lo establecido en los artículos 128 y, por referencia, 108 del RUCyL.

#### 2.4 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 38.2b) DE LA LUCyL

Como se establece en el artículo 38.2b) de la LUCyL y en el artículo 122 del RUCyL, el planeamiento deberá reservar para viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado, que es el denominado “índice de integración social”.

No obstante, de forma excepcional y justificada, el planeamiento general podrá, en suelo urbano no consolidado, reducir la reserva al 10 por ciento en determinados sectores de los municipios con Plan General de Ordenación Urbana y excusarla en determinados sectores de los demás municipios, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

En este caso, las Normas Subsidiarias excusaron en su momento el cumplimiento de dicha reserva en el presente sector, como queda reflejado en la ficha de desarrollo correspondiente.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie Total:	10.220m <sup>2</sup>	Superficie de SG incluidos:	m <sup>2</sup>
Indice de Edificabilidad:	≤0,5m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Plazo para OD:	≤8 años
Uso Global:	Residencial	Usos Prohibidos:	S/ Ordenanza
Usos Compatibles:	S/ Ordenanza		
Densidad max./min.:	30/15 Viv./Ha.	Indice Integración social:	No Aplicable

#### 2.5 CUADRO SÍNTESIS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El siguiente cuadro refleja las superficies de suelo y valores resultantes de la ordenación establecida por el presente Estudio de Detalle:

UA-3. LA CURRITA. CUADRO SÍNTESIS VALORES				
CALIFICACIÓN	MANZANA / CLASE	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> )	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE LUCRATIVA (m <sup>2</sup> )
ORDENANZA RU-ED3	M1	1.020	6	1.050
	M2	2.113	12	2.100
	M3	2.297	10	1.750
TOTAL ORDENANZA RU-ED3		5.430	28	4.900
DOTACIONES URBANÍSTICAS	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	543		
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	503		
	SERVICIOS URBANOS	42		
	VIARIO PÚBLICO	3.525		
TOTAL DOTACIONES URBANÍSTICAS		4.613		
TOTAL SECTOR UA.3		10.043	28	4.900
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )				<b>0,488</b>

## 2.6 RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 53 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el acuerdo de aprobación inicial del presente Estudio de Detalle produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1.<sup>º</sup>, 2.<sup>º</sup>, 3.<sup>º</sup> y 4.<sup>º</sup> de la letra a) y 1.<sup>º</sup> y 2.<sup>º</sup> de la letra b) del artículo 288 del RUCyL, en las áreas indicadas en el esquema adjunto.

La suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión o que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

La suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo de aprobación inicial y se mantiene hasta la entrada en vigor de la presente modificación puntual, o como máximo durante dos años.

**RESUMEN EJECUTIVO**



## TÍTULO III. NORMATIVA

### SECCIÓN PRIMERA: CAMPO DE APLICACIÓN

#### **Art.1 GENERALIDADES**

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación de los usos y tipologías edificatorias permitidos en el ámbito del sector de Suelo Urbano No Consolidado UA-3, **La Currita**, de Valseca, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 136, apartado 2.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### **Art.2 DEFINICIONES.**

Los diferentes índices y parámetros urbanísticos contenidos en este Estudio de Detalle (altura máxima, rasante, alineaciones y retranqueos, parcela mínima, etc.), se interpretarán de acuerdo con los artículos contenidos en el Título Cuarto (Normas Generales de la Edificación) Capítulo I (Definición de Parámetros), de las Normas Urbanísticas Municipales de Valseca.

#### **Art.3 UNIFICACIÓN, ADECUACIÓN Y COORDINACIÓN DE ACTUACIONES**

Dado el impacto que pudiera generar en un núcleo rural de las dimensiones y características de Valseca, se han de cuidar especialmente los aspectos de estética e impacto visual, pretendiéndose que las edificaciones y el espacio libre de las parcelas ofrezca un aspecto digno y consecuente con aquella circunstancia.

A tal efecto y en base a dar un aspecto uniforme al conjunto de la actuación, el Ayuntamiento podrá precisar el color, textura y características de los elementos exteriores de las edificaciones, así como establecer soluciones de posición y encuentro de los elementos constitutivos de las construcciones que afecten a su imagen exterior.

#### **Art.4 ZONIFICACIÓN**

En el Sector se establece la siguiente zona de ordenanza en las manzanas M1, M2 y M3 resultantes de la ordenación propuesta:

- **RU-ED3.** Edificación residencial unifamiliar.

Las dotaciones urbanísticas públicas se ajustarán, en todo lo no dispuesto en esta normativa, a las condiciones específicas reguladas para estos usos en las NN.UU de Valseca. En particular, en la parcela destinada a Equipamiento Público serán de aplicación las condiciones de la Ordenanza 3 Suelo Dotacional de las NNSS de Valseca.

## **Art.5 CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACIÓN**

Se entiende por solar, según los requisitos establecidos en el art. 24 del RUCyL, las superficies de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con acceso por vía urbana abierta sobre terrenos de uso y dominio público, señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico, transitable por vehículos automóviles, pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

Los terrenos sólo pueden alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para conectar las vías públicas y servicios urbanos del sector en el que estén incluidos los terrenos con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes y para ampliar o reforzar las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes, cuando dicha ampliación o refuerzo resulten necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de dichos elementos.

## **SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RU-ED3**

### **Art.6 DENSIDAD DE EDIFICACIÓN. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.**

El uso principal la ordenanza **RU-ED3** es el residencial, en su categoría de vivienda unifamiliar.

El Estudio de Detalle establece una ordenación de la que resultan tres áreas de suelo en las que es de aplicación la ordenanza **RU-ED3**. En los planos de ordenación correspondientes se identifican dichas manzanas con los acrónimos M1, M2 y M3.

Para cada una de ellas se establece la densidad de edificación, o número máximo de viviendas, según el siguiente listado:

▪ Manzana M1:	6 viviendas
▪ Manzana M2:	12 viviendas
▪ Manzana M3:	10 viviendas

La densidad máxima del sector se establece en 28 viviendas.

La edificación podrá realizarse aislada, pareada y adosada (o en hilera), si bien en el caso de las viviendas pareadas y adosadas se requerirá proyecto unitario y ejecución simultánea. Se establece un máximo dimensional de frente edificatorio de fachada en tipología de vivienda adosada de 6 viviendas y/o 40 ml.

### **Art.7 COMPLEMENTARIEDAD CON EL PLANEAMIENTO**

Las condiciones particulares fijadas en esta Normativa se entienden complementarias de las

condiciones fijadas en las NN.UU. de Valseca, en especial los Títulos Tercero (Normas Generales de la Urbanización), Cuarto (Normas Generales de la Edificación) y Quinto (Normas Generales de Uso).

#### **Art.8 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES**

Las edificaciones, usos e instalaciones existentes en el sector y concretamente, Naves industriales, Antiguo transformador, cobertizos y vallados, tendrán, a todos los efectos, la consideración de fuera de ordenación, en los términos contemplados en el artículo 64 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

#### **Art.9 PARCELA MÍNIMA**

Según se establece en la Disposición Adicional Única del RUCyL, se entiende por parcela la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

En relación con este concepto, se entiende por “parcela mínima” la superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

A efectos de reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes de la Ordenanza **RU-ED3** deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Superficie mínima: 150 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo a vial: 6 m
- Diámetro de círculo inscrito mínimo: 6 m Ø

#### **Art.10 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS**

- Posición respecto a la alineación oficial

Alineación oficial. Es la definida en los planos de ordenación, y constituye la posición obligada del cerramiento de parcela.

Las edificaciones se separarán de la alineación oficial una distancia igual o superior a 3 m.

Para la tipología de vivienda adosada o en hilera, se permite la realización de la fachada sobre la alineación oficial.

- Posición respecto a los linderos laterales

Las edificaciones se separarán de los linderos laterales una distancia igual o superior a 2 m. Excepcionalmente, se permite el adosamiento a un lindero lateral en tipología de vivienda pareada o a ambos linderos en tipología de vivienda adosada o en hilera. En estos casos, el retranqueo al lindero contrario (viviendas pareadas) o al extremo de la hilera será igual o superior a 2 m.

- Posición respecto al lindero trasero

Las edificaciones se separarán del lindero trasero una distancia igual o superior a 4 m.

#### **Art.11 OCUPACIÓN**

El área de movimiento de la edificación será resultado de aplicar los retranqueos correspondientes y la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar el 60% de la superficie total de la parcela.

Sobre este porcentaje se permiten las siguientes ocupaciones adicionales:

- a) Edificaciones o instalaciones auxiliares en la parcela, (casetas para material de jardinería, leñeras, invernaderos, cobertizos, pérgolas, barbacoas, cenadores, etc.) de superficie inferior a 15 m<sup>2</sup>, con altura máxima 2,50 m.
- b) Cubriciones de piscinas con materiales ligeros, translúcidos y desmontables, sin límite de superficie y altura máxima 2,50 m.

Para estas edificaciones no será aplicable el retranqueo a linderos establecido en el artículo 10, pudiendo adosarse a cualquiera de los mismos.

#### **Art.12 EDIFICABILIDAD**

Se establece una edificabilidad de 175 m<sup>2</sup>/vivienda, distribuida por manzanas conforme al siguiente cuadro:

▪ Manzana M1:	1.050 m <sup>2</sup>
▪ Manzana M2:	2.100 m <sup>2</sup>
▪ Manzana M3:	1.750 m <sup>2</sup>

Si en desarrollo de la promoción de las manzanas establecidas en el presente Estudio de Detalle se redujera el número de las viviendas respecto al máximo permitido en alguna de ellas, se contempla el reparto de la edificabilidad sobrante en dicha manzana de manera proporcional entre el número final de viviendas resultantes en dicha manzana.

Las ocupaciones adicionales definidas en el artículo 11 se considerarán exentas del cómputo de la edificabilidad.

Para el equipamiento público se establece una edificabilidad máxima de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **Art.13 ALTURAS**

La altura máxima será de dos plantas (baja y primera), permitiendo el aprovechamiento bajo cubierta, y

7,00 m. a cornisa.

Se permite la construcción de 1 sótano o semisótano.

#### **Art.14 CONDICIONES HIGIÉNICAS**

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 2 del Título Cuarto de las Normas Urbanísticas de Valseca y especialmente lo establecido en los artículos 79 (Condiciones Higiénicas) y 80 (Normativa sobre patios).

#### **Art.15 DOTACIÓN DE APARCAMIENTO**

La dotación de aparcamiento cumplirá lo dispuesto en el artículo 104 del RUCyL y en el artículo 58 de las Normas Urbanísticas Municipales.

Las primeras se ubicarán en las vías públicas y se indican en los planos de ordenación correspondientes. Respecto de las segundas, plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas, se localizarán en edificaciones específicas habilitadas para ello, en los espacios libres interiores de parcela, en retranqueos delanteros o posteriores y/o bajo rasante.

El ancho de cada acceso a parcela no será mayor de 3,00 m, salvo causa justificada y autorización municipal. El propietario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos en la urbanización debidos a la construcción de accesos.

Cuando sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 20%. Dicha rampa no invadirá la acera pública.

#### **Art.16 CONDICIONES ESTÉTICAS**

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo III del Título Cuarto de las Normas Urbanísticas de Valseca, con las siguientes precisiones:

1. Los cerramientos se ejecutarán siguiendo las indicaciones expresadas por el Ayuntamiento de manera uniforme para la totalidad de las parcelas del sector, de forma que se garantice la coherencia y uniformidad del ámbito
2. Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente máxima del 50%, permitiéndose un porcentaje máximo de cubierta plana del 20% del total.

#### **Art.17 USOS PRINCIPALES. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN**

El uso principal de la Ordenanza **RU-ED3** es el Residencial, en su categoría de vivienda unifamiliar, que es aquella en la que por cada parcela de terreno, existe una única vivienda.

- Coeficiente de ponderación = 1

**Art.18 USOS COMPATIBLES**

Se consideran compatibles los siguientes usos en la condiciones que se enuncian y según las definiciones establecidas en el articulado de referencia de las Normas Urbanísticas de Valseca:

- Dotacional, definido en el artículo 106 de las NN.UU. de Valseca, en las siguientes clases o categorías:
  - Equipamiento comunitario: exclusivamente de los tipos docente, sanitario asistencial, cultural asociativo, comercial, administración, incluidos despachos profesionales.
  - Turismo: de los tipos hospedaje y restaurante.

**SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.****Art.19 GENERALIDADES**

Será de aplicación lo dispuesto en el Título Tercero de las Normas Urbanísticas de Valseca si bien las secciones, trazado y dimensiones de las vías públicas serán los indicados en los distintos documentos del presente Estudio de Detalle

## TÍTULO IV. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

En aplicación del artículo 136.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, El Estudio de Detalle debe contener un estudio económico, que debe recoger las determinaciones sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas 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.

El Informe debe cuantificar tanto los ingresos como los gastos que la actuación proyectada generará en las arcas municipales.

Así, los ingresos derivados de la actuación se componen del producto de los cobros que genera la actividad edificatoria, licencias de obra, derechos de enganche o suministro e impuesto de bienes inmuebles, así como la valoración del suelo finalmente urbanizado que sea de titularidad pública.

Por otro lado, para los gastos derivados de la actuación, se ha estimado la posibilidad de deterioro de hasta un 40 % de la urbanización en un periodo de 20 años, plazo estimado medio de vida de las infraestructuras susceptibles de dicho deterioro, por lo que se ha valorado la amortización anual de su reposición, incorporando sobradamente en este concepto las reparaciones y actuaciones de conservación en dicho periodo así como los gastos derivados de la prestación del servicio de alumbrado público. Quedan excluidas las infraestructuras de titularidad de compañías suministradoras (electricidad, gas y telecomunicaciones), y los gastos de urbanización procedentes de la gestión urbanística.

La puesta en marcha de las infraestructuras necesarias y la prestación de los servicios resultantes serán sufragados, en aplicación de la legislación urbanística en vigor, por los promotores del sector, implicando un coste para la Hacienda Municipal en función del porcentaje de suelo incluido en el sector. Dado que el porcentaje de suelo municipal con aprovechamiento lucrativo incluido en el sector es nulo, el coste para la Hacienda Municipal en este concepto será igualmente nulo.

- **Ingresos:**

Para evaluar los ingresos derivados del ICIO (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras), se considera la superficie construible correspondiente a los propietarios, valorada según módulo del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León (Módulos Básicos de repercusión de suelo (MBR) y construcción (MBC), asignados,

para cada municipio, por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en sesión de 23 de julio de 2021) para el municipio de Valseca, y al tipo del Impuesto municipal (ICIO 3,5%).

<b>INGRESOS POR IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS</b>			
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m<sup>2</sup>)</b>	<b>MÓDULO (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>TIPO (%)</b>	<b>TOTAL (€)</b>
4.900	550,00	3,50	<b>94.325,00</b>

Respecto de las tasas de acometidas, las tasas municipales estipuladas para las tipologías edificatorias previstas en la ordenación detallada en la actualidad son:

Acometida Abastecimiento: ..... 93 €/ud  
Acometida Saneamiento: ..... 93 €/ud

Así pues, los ingresos derivados de la aplicación de dichas tasas serán:

<b>INGRESOS POR TASAS DE ACOMETIDAS DE SERVICIOS</b>			
<b>TASA</b>	<b>VALOR UNITARIO (€/VIV)</b>	<b>NÚMERO DE VIVIENDAS</b>	<b>TOTAL (€)</b>
ABASTECIMIENTO	93,00	28	2.604,00
SANEAMIENTO	93,00	28	2.604,00
<b>TOTAL</b>			<b>5.208,00</b>

Por último, en el apartado de ingresos, el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) evalúa el valor catastral de las edificaciones, valoración conjunta, aplicando el tipo impositivo municipal.

Dado que el valor catastral del suelo ya está siendo objeto de imposición independientemente del desarrollo efectivo de la actuación, únicamente se valorará el valor catastral de las construcciones.

Para ello se ha estimado un valor catastral según Módulos Básicos de repercusión de suelo (MBR) y construcción (MBC), asignados, para cada municipio, por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en sesión de 23 de julio de 2021 (550 €/m<sup>2</sup>), con un tipo impositivo municipal del 0,54 %.

Todo ello arroja los siguientes datos de ingresos anuales.

INGRESOS POR IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)				
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m <sup>2</sup> )	MÓDULO (€/m <sup>2</sup> )	VALOR CATASTRAL (€)	TIPO (%)	TOTAL (€)
4.900	550,00	2.695.000,00	0,54	14.553,00

Como se va a evaluar la incidencia de la actuación en un período de 20 años, los ingresos anuales estimados en dicho período son los que se resumen en la siguiente tabla:

TOTAL INGRESOS ESTIMADOS			
CONCEPTO	CUANTÍA (€)	AÑOS	TOTAL ANUAL (€)
ICIO	94.325,00	20	4.716,25
ACOMETIDAS	5.208,00	20	260,40
IBI			14.553,00
	<b>TOTAL</b>		<b>19.529,65</b>

Es decir, la actuación planteada se estima que generará unos ingresos en las arcas municipales del orden de **19.529,65 €** anuales a lo largo de los próximos 20 años.

- **Gastos:**

Como gastos, debemos computar los propios gastos de la implantación de los servicios en la proporción que le corresponde al Ayuntamiento en función de los terrenos incluidos en el sector, así como los gastos derivados del mantenimiento de las infraestructuras, para las que se ha estimado teniendo en cuenta la posibilidad de deterioro de hasta un 40% de la urbanización en un periodo de 20 años.

Como ya vimos anteriormente, el Ayuntamiento no dispone de terrenos con aprovechamiento lucrativo incluidos en el sector, por lo que no deberá participar en el coste de la implantación de los servicios.

A la hora de valorar los costes de urbanización, y tomando como referencia actuaciones similares, se estima un gasto de 100 €/m<sup>2</sup> de vial urbanizado. En dicha estimación se incluyen tanto la ejecución material de las obras de infraestructuras como la redacción de los proyectos técnicos necesarios y la dirección facultativa.

El siguiente cuadro expresa la estimación del coste de implantación de los servicios:

GASTOS DE URBANIZACIÓN		
SUPERFICIE DE VIARIO (m2)	COSTE UNITARIO (€/m2)	PRESUPUESTO ESTIMADO (€)
3.876	100	387.600

Por lo tanto, los gastos del mantenimiento y conservación de la urbanización que se estiman para evaluar el impacto en la Hacienda Local se derivarán de calcular la amortización anual de la reposición del 40%, incorporando sobradamente en este concepto las reparaciones y actuaciones de conservación en 20 años.

GASTOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN			
PRESUPUESTO ESTIMADO (€)	REPOSICIÓN (€)	PERÍODO (AÑOS)	GASTO ANUAL (€)
387.600	155.040	20	7.752

Es decir, que dado que el Ayuntamiento no cuenta con terrenos con aprovechamiento lucrativo adscritos en el interior del sector, los gastos de mantenimiento de la urbanización del sector son los únicos a los que tiene que hacer frente la Hacienda Municipal.

Por ello, se estima que la actuación planteada generará unos gastos en las arcas municipales del orden de 7.752 € anuales a lo largo de los próximos 20 años.

- **Valoración final:**

Dado que los ingresos estimados por la actuación se evaluaban en 19.529,65 €, el saldo final de la actuación es de 11.777,65 € (19.529,65 € - 7.752,00 €) anuales de ingreso para el Ayuntamiento, por lo que se puede concluir que la actuación propuesta genera impacto favorable sobre la hacienda local

## TÍTULO V. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

El sometimiento de un plan o programa al proceso a evaluación ambiental estratégica se analiza caso por caso por el órgano ambiental, en base a lo previsto en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el artículo 50.2 del texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León (TR-LPACyL) aprobado mediante el Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre. En dichos artículos se establecen los planes y programas, y sus modificaciones, que son objeto de alguna de las modalidades de evaluación ambiental estrategia.

Serán objeto de una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria (EAEO) los planes o programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

- Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; O bien:
- Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Los comprendidos en el apartado 2, planes o programas sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.
- Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

Por otra parte, serán objeto de una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAES), los siguientes planes y programas, así como sus modificaciones:

- Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

En el territorio de Castilla y León, y tal y como se establece en el artículo 50.2.a del TR-LPACyL, los siguientes planes no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente, y por lo tanto **NO** deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

- Instrumentos de planeamiento:

*Estudios de detalle, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrolla haya sido sometido a evaluación ambiental.*

Dado que en ámbito de aplicación del Estudio de Detalle UA3 no existen valores ambientales con normativa específica y que las Normas Urbanísticas de Valseca fueron sometidas a Evaluación Ambiental, **EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE NO DEBE SER OBJETO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

## TÍTULO VI. CONCLUSIÓN.

Con la presente Memoria, se considera cumplimentada la documentación establecida en el artículo 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por cuanto se ha hecho referencia a todos los aspectos indicados en el artículo.

Por otro lado, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.b) de la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, aprobada por Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, el informe de la Agencia de Protección Civil sólo es exigible cuando se afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección del riesgo haciendo constar en esta memoria la ausencia de afección del presente Estudio de Detalle al respecto.

Igualmente, según lo dispuesto en el artículo 4.c) de la misma ITU 1/2016, el Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo solo es exigible cuando se afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, haciendo constar en esta memoria la ausencia de afección del presente Estudio de Detalle al respecto.

Valseca, diciembre de 2025:

MIGUEL ÁNGEL GARCÍA GRANDE  
Arquitecto

JOSÉ LUIS GARCÍA RAMOS  
Arquitecto