



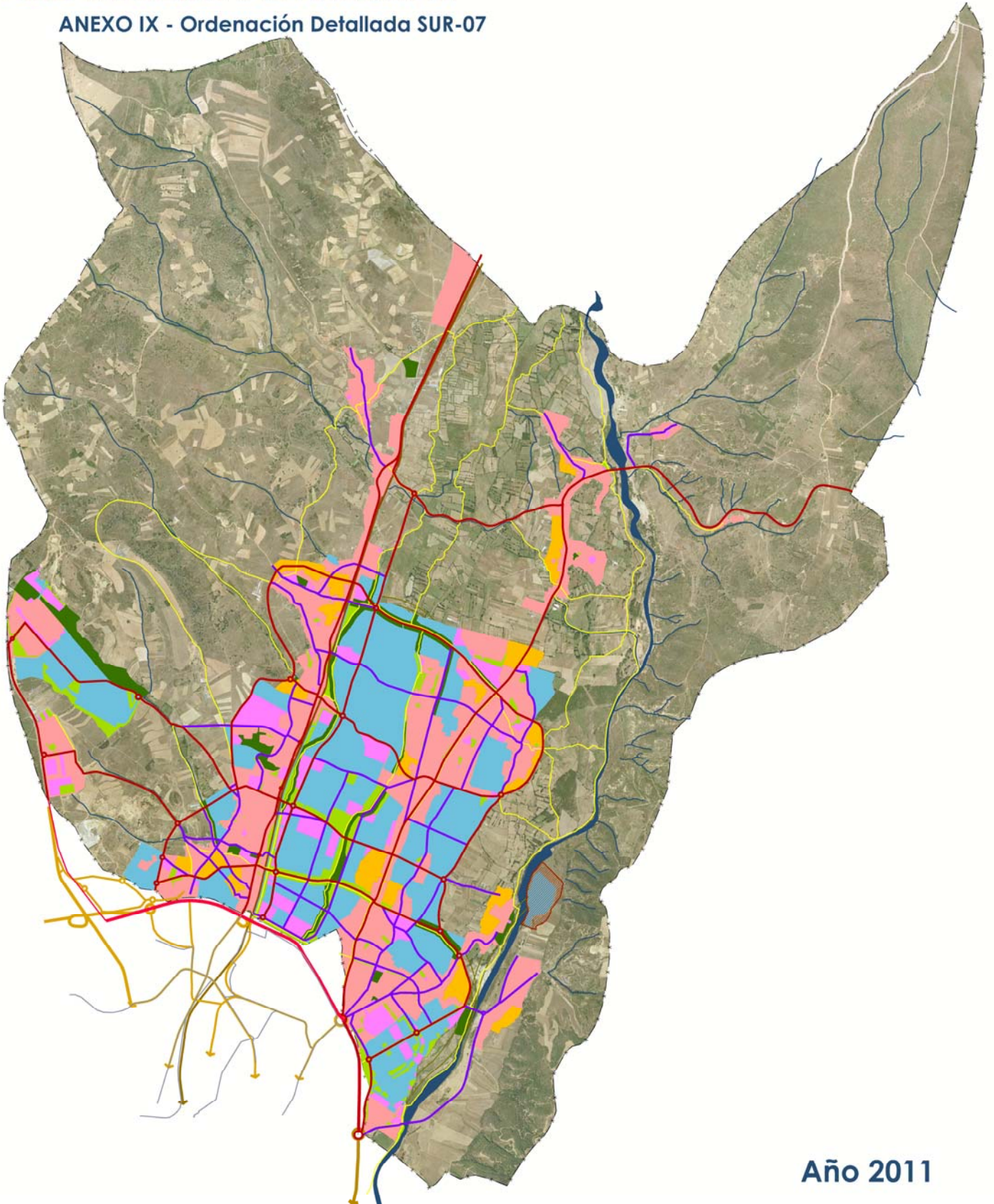
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAQUILAMBRE

Ayuntamiento de Villaquilambre

Libro III.
Normativa y Anexos a la Normativa
Parte II. Anexos a la Normativa.

Aprobación DEFINITIVA

ANEXO IX - Ordenación Detallada SUR-07



Año 2011

LIBRO III: NORMATIVA Y ANEXOS A LA NORMATIVA.

INDICE

LIBRO III. NORMATIVA Y ANEXOS A LA NORMATIVA

PARTE I. NORMATIVA

PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

ANEXO I.	Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)
ANEXO II.	Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable (SUR)
ANEXO III.	Fichas de Actuaciones Aisladas
ANEXO IV.	Anchos de Calle
ANEXO V.	Fuera de Ordenación
ANEXO VI.	Disconformes con Planeamiento
ANEXO VII.	Planeamientos Asumidos
ANEXO VIII.	Ordenación Detallada SUR-01.
ANEXO IX.	Ordenación Detallada SUR-07
ANEXO X.	Ordenación Detallada SUR-08.
ANEXO XI.	Ordenación Detallada SUR-09
ANEXO XII.	Ordenación Detallada SUR-10
ANEXO XIII.	Ordenación Detallada SUR-11
ANEXO XIV.	Ordenación Detallada SUR-12
ANEXO XV.	Ordenación Detallada SUR-29.

LIBRO III: NORMATIVA Y ANEXOS A LA NORMATIVA.

PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

INDICE

LIBRO III. NORMATIVA Y ANEXOS A LA NORMATIVA

PARTE I. NORMATIVA

PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

ANEXO I.	Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)
ANEXO II.	Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable (SUR)
ANEXO III.	Fichas de Actuaciones Aisladas
ANEXO IV.	Anchos de Calle
ANEXO V.	Fuera de Ordenación
ANEXO VI.	Disconformes con Planeamiento
ANEXO VII.	Planeamientos Asumidos
ANEXO VIII.	Ordenación Detallada SUR-01. Tomo 1 de 2
ANEXO VIII.	Ordenación Detallada SUR-01. Tomo 2 de 2
ANEXO IX.	Ordenación Detallada SUR-07
ANEXO X.	Ordenación Detallada SUR-08. Tomo 1 de 2
ANEXO X.	Ordenación Detallada SUR-08. Tomo 2 de 2
ANEXO XI.	Ordenación Detallada SUR-09
ANEXO XII.	Ordenación Detallada SUR-10
ANEXO XIII.	Ordenación Detallada SUR-11
ANEXO XIV.	Ordenación Detallada SUR-12
ANEXO XV.	Ordenación Detallada SUR-29. Tomo 1 de 2
ANEXO XV.	Ordenación Detallada SUR-29. Tomo 2 de 2

ANEXO IX.

**ORDENACIÓN DETALLADA CORRESPONDIENTE AL
SECTOR URBANIZABLE SUR-07**

PARTE 1. MEMORIA INFORMATIVA.....	7
--	----------

TÍTULO I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	8
Capítulo 1. Características físicas y territoriales.....	8
1.1. Situación.....	8
1.2. Superficie.....	8
1.3. Topografía.....	8
1.4. Suelo	8
1.5. Hidrografía.....	10
1.6. Clima	10
1.7. Vegetación.....	11
1.8. Paisaje.....	11
1.9. Patrimonio Cultural.....	12
1.10. Evaluación de impacto ambiental	12
1.11. Protección Civil.....	12
1.12. Estructura de la Propiedad	13
Capítulo 2. Usos del suelo existentes	13
2.1. Usos actuales.....	13
2.2. Dotaciones urbanísticas existentes.....	15
2.3. Infraestructuras.....	15
2.4. Elementos en Valor	16
TÍTULO II. DETERMINACIONES VIGENTES.....	17
Capítulo 1. Planeamiento urbanístico y territorial.....	17
1.1. Normativa de Aplicación Directa.....	17
1.2. Planeamiento Urbanístico y Territorial	18
Capítulo 2. Determinaciones de Ordenación General.....	18
2.1. Condiciones de desarrollo del PGOU para el Sector.	18
2.2. Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales del PGOU para el sector.	19
2.3. Otras condiciones generales del PGOU para el sector.....	19
2.4. Parámetros de ordenación del sector según el PGOU.....	20

PARTE 2. MEMORIA VINCULANTE	21
--	-----------

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	22
TÍTULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	23
Capítulo 1. Objetivos de Planeamiento	23
Capítulo 2. Afección de la línea de FEVE sobre la Ordenación del Sector	23
Capítulo 3. Propuesta de Ordenación.....	25
3.1. Zonificación.....	25
3.2. Sistemas de Espacios Libres y Equipamientos.....	26
3.3. Red Vial Base.....	26

3.4.	<i>Previsión de Infraestructuras</i>	27
3.5.	<i>Resolución del ciclo del agua</i>	32
TÍTULO III. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL		33
1.1.	<i>Delimitación del Sector</i>	33
1.2.	<i>Usos predominantes, compatibles y prohibidos</i>	33
1.3.	<i>Densidad máxima de edificación</i>	33
1.4.	<i>Densidad de población</i>	34
1.5.	<i>Índice de variedad de uso</i>	34
1.6.	<i>Índice de variedad tipológica</i>	35
1.7.	<i>Índice de integración social</i>	35
TÍTULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA		37
Capítulo 1. Determinaciones de Ordenación Detallada		37
1.1.	<i>Calificación Urbanística</i>	37
1.2.	<i>Justificación de los coeficientes de ponderación</i>	38
1.3.	<i>Sistemas Locales de Vías Públicas y Servicios Urbanos</i>	39
1.4.	<i>Sistema Local de Espacios Libres Públicos</i>	39
1.5.	<i>Sistema Local de Equipamientos Públicos</i>	40
1.6.	<i>Aprovechamiento Medio</i>	40
1.7.	<i>Delimitación de Unidades de Actuación</i>	42
1.8.	<i>Usos Fuera de Ordenación</i>	42
1.9.	<i>Plazo para cumplir los deberes urbanísticos</i>	42
1.10.	<i>Áreas de tanteo y retracto</i>	42
Capítulo 2. Gestión y Procedimiento		43
2.1.	<i>Introducción</i>	43
2.2.	<i>Sistema de Actuación</i>	43
2.3.	<i>Capacidades del Promotor</i>	43
2.4.	<i>Conservación de la Urbanización</i>	43
2.5.	<i>Prestación de garantías</i>	44
Capítulo 3. Etapas 44		
3.1.	<i>Actos Previos</i>	44
3.2.	<i>Fases</i>	44
PARTE 3. NORMATIVA URBANÍSTICA		45
TÍTULO I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL		46
Artículo 1.	Objeto y naturaleza jurídica	46
Artículo 2.	Ámbito territorial.....	46
Artículo 3.	Alcance	46
Artículo 4.	Obligatoriedad	46
Artículo 5.	Vigencia	46
Artículo 6.	Efectos.....	47
Artículo 7.	Modificaciones	47
Artículo 8.	Contenido documental y determinaciones	47

Artículo 9.	Normas de interpretación	48
TÍTULO II.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	48
Artículo 10.	Clasificación del suelo	48
Artículo 11.	Calificación del suelo	48
Artículo 12.	Usos pormenorizados.....	49
Artículo 13.	Condiciones del planeamiento general	50
Artículo 14.	Aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General.....	51
TÍTULO III.	CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO	51
Artículo 15.	Unidades de Actuación.....	51
Artículo 16.	Cálculo del Aprovechamiento Medio	51
Artículo 17.	Cálculo de la Cesión Municipal	52
Artículo 18.	Cálculo del Aprovechamiento Patrimonializable	52
Artículo 19.	Plazos para el cumplimiento de deberes.....	52
Artículo 20.	Reparcelación. Parcelaciones urbanísticas.....	52
Artículo 21.	Licencias y autorizaciones.....	53
Artículo 22.	Usos y construcciones fuera de ordenación o incompatibles	53
Artículo 23.	Normas generales de la edificación	53
Artículo 24.	Normas generales de los usos	53
Artículo 25.	Normas generales de la urbanización	53
TÍTULO IV.	ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA	54
Artículo 26.	Ordenanzas Particulares de Zona. Generalidades	54
<i>Sección 1ª</i>	<i>Ordenanza AB-VE</i>	<i>55</i>
Artículo 27.	Definición	55
Artículo 28.	Ámbito de aplicación.....	55
Artículo 29.	Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación	55
Artículo 30.	Condiciones de Uso.....	56
Artículo 31.	Condiciones de aparcamiento	57
Artículo 32.	Condiciones de Parcelación	57
Artículo 33.	Condiciones de cierre de parcela	57
Artículo 34.	Otras Condiciones	57
<i>Sección 2ª</i>	<i>Ordenanza AB</i>	<i>58</i>
Artículo 35.	Definición	58
Artículo 36.	Ámbito de aplicación.....	58
Artículo 37.	Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación	58
Artículo 38.	Condiciones de Uso.....	59
Artículo 39.	Condiciones de aparcamiento	60
Artículo 40.	Condiciones de Parcelación	60
Artículo 41.	Condiciones de cierre de parcela	60
Artículo 42.	Otras Condiciones	61
<i>Sección 3ª</i>	<i>Ordenanza SU.....</i>	<i>61</i>
Artículo 43.	Definición	61
Artículo 44.	Ámbito de aplicación.....	61
Artículo 45.	Condiciones generales para SU.....	61
<i>Sección 4ª</i>	<i>Ordenanza VP.....</i>	<i>62</i>

Artículo 46. Definición	62
Artículo 47. Ámbito de aplicación.....	62
Artículo 48. Condiciones generales para la red de vías públicas VP	62
TÍTULO V. CUADRO RESUMEN DE LOS PARÁMETROS DE ORDENACIÓN.	63
PARTE 4. ESTUDIO ECONÓMICO	64
TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	65
Capítulo 1. OBJETO 65	
Capítulo 2. ASPECTOS A CONSIDERAR.....	65
TÍTULO II. PROGRAMACIÓN TEMPORAL.....	67
Capítulo 1. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	67
Capítulo 2. OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	67
Capítulo 3. EDIFICACIÓN	67
Capítulo 4. CONCLUSIONES	68
TÍTULO III. ESTUDIO ECONÓMICO.....	69
Capítulo 1. CARGAS URBANÍSTICAS.....	69
Capítulo 2. GASTOS DE URBANIZACIÓN	69
2.1. Gastos por la redacción de los instrumentos de planeamiento y de gestión.....	70
2.2. Gastos por indemnizaciones a propietarios y arrendatarios.....	71
2.3. Conservación y Mantenimiento	71
CAPÍTULO 3. CONCLUSIONES.....	72
TÍTULO IV. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	73
PARTE 5. ESTUDIO DE TRÁFICO	75
Capítulo 1. Datos de partida	75
Capítulo 2. Evolución del tráfico	76
Capítulo 3. Influencia del desarrollo urbanístico.....	78
3.1. Durante el año de construcción:	78
3.2. El primer año después de la construcción suponiendo que todas las viviendas estén habitadas. 79	
Capítulo 4. Conclusiones.....	80
PARTE 6. ESTUDIO ACÚSTICO	81
Capítulo 1. INTRODUCCIÓN	81
Capítulo 2. METODOLOGÍA	83
2.1. Cálculo de los niveles sonoros	83
Capítulo 3. DATOS DE PARTIDA.....	85

3.1.	<i>Definición de áreas acústicas y límites máximos de niveles sonoros.</i>	85
3.2.	<i>Fuentes sonoras consideradas</i>	87
3.3.	<i>Propuesta de planeamiento</i>	88
Capítulo 4.	ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE RESULTADOS.	89
4.1.	<i>Situación actual (Lden)</i>	90
4.2.	<i>Situación actual (In)</i>	91
4.3.	<i>Situación proyectada (Lden)</i>	92
4.4.	<i>Situación proyectada (Ln)</i>	93
4.5.	CONCLUSIONES	94

PARTE 7.	PLANOS DE INFORMACIÓN	95
-----------------	------------------------------	-----------

1.01.	<i>Plano de Situación</i>	95
1.02.	<i>Estado actual y afecciones existentes</i>	95
1.03.	<i>Planeamiento vigente</i>	95
1.04.	<i>Topografía</i>	95
1.05.	<i>Información catastral</i>	95
1.06.	<i>Red de abastecimiento</i>	95
1.07.	<i>Red de saneamiento</i>	95
1.08.	<i>Red de energía eléctrica</i>	95

PARTE 8.	PLANOS DE ORDENACIÓN	96
-----------------	-----------------------------	-----------

0.01.	<i>Zonificación</i>	96
0.02.	<i>Calificación</i>	96
0.03.	<i>Red viaria</i>	96
0.04.	<i>Red de abastecimiento</i>	96
0.05.	<i>Red de saneamiento. Fecales</i>	96
0.06.	<i>Red de saneamiento. Pluviales</i>	96
0.07.	<i>Red de energía eléctrica</i>	96
0.08.	<i>Red de alumbrado público</i>	96
0.09.	<i>Red de telecomunicaciones</i>	96
0.10.	<i>Red de gas natural</i>	96

PARTE 1. MEMORIA INFORMATIVA.

Título I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Capítulo 1. Características físicas y territoriales

1.1. Situación

Corresponde con los terrenos situados entre la línea del ferrocarril (F.E.V.E) y la calle Infanta Elena al norte, limitando con el sector SUR-08, con una superficie aproximada de 2,43 Has. Comprende parte de los terrenos incluidos en las NNSS en la unidad de ejecución U.E.9.

1.2. Superficie

El área objeto de la presente Ordenación Detallada, comprende una superficie de 24.266,34 m².

1.3. Topografía

El terreno en cuestión es bastante uniforme, sin accidentes orográficos y topográficos reseñables.

Se trata de una superficie con una pendiente suave, casi plana, con diferencias de cota de apenas dos metros. La cota altimétrica más alta es de 849,89 m., situada en el límite norte del ámbito.

Los futuros proyectos de urbanización y edificación que se desarrollarán en el SUR-07, pretenden compatibilizar estas nuevas acciones sobre el territorio con la topografía existente.

Refiriéndonos a la actuación pretendida, diremos que el reparto de la edificabilidad entre las diferentes parcelas, así como la tipología edificatoria de las futuras actuaciones, vendrán condicionados por presentar la menor incidencia sobre el equilibrio del entorno. Del mismo modo, se procurará compatibilizar los accidentes orográficos con la mayor proporción posible de nuevos elementos de jardinería y arbolado, tanto en áreas públicas como privadas.

1.4. Suelo

Geológicamente la zona de estudio se encuentra inmersa en el seno de la Cuenca del Duero, en su borde noroccidental, definiendo una altiplanicie de altitud media de 700-900 metros, que se corresponde con la mayor cuenca interior de la Meseta. Se encuentra rellena por depósitos continentales comprendidos entre el Paleoceno (reducido al borde de la cuenca) y el Mioceno Superior–Pleoceno (en cuyo seno se aloja la zona de estudio).

Posteriormente, durante el Cuaternario, han existido profundos procesos erosivos que han generado la aparición de amplias superficies fluviales.

Es la génesis fluvial la gran protagonista del vaciado de la Cuenca, donde la red principal y sus afluentes han erosionado con facilidad los sedimentos terciarios, poco competentes, que colmatan gran parte de la misma.

Los valles excavados llegan a tener amplitudes muy elevadas que van a definir grandes llanuras fluviales y plataformas escalonadas que superan las áreas donde afloran los materiales terciarios, los cuales se corresponden con zonas alomadas de morfologías suaves. Estas superficies van a venir a corresponder con las terrazas y llanuras aluviales desarrolladas por la dinámica fluvial y a las superficies del páramo leonés, a altiplanicies protegidas por la erosión por el depósito de pliocuaternario de la Raña. Todo lo hasta ahora descrito, se adapta perfectamente a la zona de estudio, dado que nos encontramos en la vega del Torío, en su vertiente oeste, y al norte de la confluencia entre los ríos Bernesga y Torío.

El sector se encuentra en una zona de vega asociada a las presas, las cuales discurren prácticamente con una dirección N-S.

En cuanto a la estratigrafía:

- Terciario (M): Aparece representado por las facies intermedias del complejo de abanicos poligénicos, que con su cabeza en el borde norte de la cuenca, descienden hacia el sur de la provincia pasando en sus tramos más distales hasta la de Zamora. Describen una amplia zona que se encuentra disociada por el sistema fluvial que definen los ríos Bernesga - Porma - Esla.

En el borde Norte de la cuenca, dentro de la provincia de León, se encuentra limitado por fracturas inversas de gran salto y que registran grandes espesores de sedimentos. En este borde se produce una reactivación de la erosión que origina la formación de abanicos aluviales poligénicos intermedios de edad miocena, constituidos por coladas conglomeráticas y areniscas intercaladas entre fangos más o menos arenosos, rojizos y pardos.

La existencia de una etapa de tranquilidad tectónica previa a la siguiente fase de sedimentación, lleva a un perfil de equilibrio que favorecen la génesis de suelos calcimorfos en las zonas medias-distales y en las zonas situadas más al sur aparecerían depósitos calcáreos lacustres.

- Cuaternario: Existen en la zona depósitos cuaternarios de diferentes orígenes, todos ellos de origen continental y relacionados con la dinámica fluvial. Aunque pueden existir algunas zonas aluvionares, dada la morfología suave y plana de la zona, su entidad es escasa.
- Terrazas fluviales: es el elemento principal de la sedimentación fluvial, el río Torío drena una zona montañosa y al contactar con los sedimentos terciarios, los erosionan y los deposita en varios niveles de terrazas. Todas ellas están constituidas por gravas y arenas, fundamentalmente cuarcíticas, arrastradas desde los frentes montañosos y de los sedimentos terciarios que recubren.
- Llanuras de inundación y fondo del valle: Dada la amplitud del valle que define el río, desarrolla una extensa llanura aunque poco potente. Están constituidas por gravas poco consolidadas de composición cuarcítica y matriz areno-limosa.

Los fondos del valle constituyen los rellenos de los pequeños cursos secundarios, que en buen número tienen un carácter estacional. Suelen presentar granulometrías medias a finas, de naturaleza arenosa.

- Suelos coluviales: Ocasionalmente aparecen materiales coluvionares tapizando las suaves pendientes que definen los bordes de las terrazas. Son de escasa potencia y constituidos por materiales granulares procedentes de la degradación de las terrazas superiores, mezclados con materiales con los materiales más finos que definen el mioceno sobre el que se alojan.

1.5. Hidrografía

El ámbito de actuación está situado en la vega del Torío, en su vertiente oeste, y al norte de la confluencia entre los ríos Bernesga y Torío. Los valles excavados llegan a tener amplitudes muy elevadas que van a definir grandes llanuras fluviales y zonas alomadas de morfologías suaves.

1.6. Clima

El clima característico, al igual que el del resto de la zona, puede calificarse como mediterráneo, por su clara aunque corta sequía estival, pero la altitud, en torno a los 850 m. como corresponde a la zona de la meseta Norte y la ausencia de influencia marítima, ocasionan una continentalización que da lugar a inviernos largos y rigurosos, veranos cortos y moderados, con grandes contrastes entre el día y la noche. Los datos climáticos más significativos oscilan en torno a las siguientes magnitudes, tomadas en el observatorio meteorológico de la Virgen del Camino:

- Temperatura
 - Tª media anual máxima 16,5°
 - Tª media anual 10,7°
 - Tª media anual mínima 4,9°
 - Tª máxima absoluta 38,2°
 - Tª mínima absoluta -15,4°

El régimen térmico se puede considerar como mediterráneo fresco y el régimen climático como mediterráneo continentalizado.

- Precipitaciones
 - Precipitación media anual 556,7 mm
 - Precipitación media verano 29,8 mm
 - Número medio de días lluvia 106,3
 - Número medio días con precipitación 130,3

Las precipitaciones se producen mayoritariamente entre los meses de Octubre a Febrero (57%).

- Humedad relativa
 - Humedad relativa media 66,48%
 - Humedad relativa máxima 81,50% en Enero
 - Humedad relativa mínima 51,50% en Julio
 - Nº días de rocío anual 77,20
 - Nº días de niebla anual 28,10

- Soleamiento
 - Nº horas de sol anual 2.636
 - Mes máximo soleamiento Julio, 356 horas (78%)
 - Mes mínimo soleamiento Diciembre, 123 horas (45%)
 - Nº anual de días de nieve 17,46

- Viento

Son mayoritariamente de componente Oeste (W), aunque también se dan las componentes Noroeste (NW), Norte (N) y Suroeste (SW). La racha máxima observada es de 119 Km/h, dirección S-SW, aunque el valor medio observado es de 87 Km/h. Se observa un 37,25 % anual de días de calma, seguido por un 15,75% de días de viento Oeste y a mucha mayor distancia, otras componentes.

- Evapotranspiración potencial

Es un índice significativo de cara al desarrollo de especies vegetales, indicando la posibilidad de evaporación del agua resultante de las precipitaciones absorbidas por los terrenos.

Por el método de THORTHWAITE, se obtiene un ETP máximo de 121,80 en Julio y mínimo de 9,35 en Enero.

1.7. Vegetación

La zona donde se localiza el proyecto se encuentra muy antropizada, por lo que las especies vegetales que se pueden hallar responden a un territorio transformado, con zonas de arbustos y en su mayoría matorral bajo.

La zona donde se localiza el sector objeto del presente estudio, según el mapa de cultivos y aprovechamientos, es una extensión de pastizal - matorral ocupando éste entre el 20 y el 60 por 100 de la superficie. Este matorral estaría formado principalmente por tomillos y retamas.

1.8. Paisaje

El paisaje característico del área de estudio, presenta actualmente un uso típico de tierras abandonadas tipo erial, sin actividad actual.

Además, se encuentran dentro del Sector varias parcelaciones urbanísticas, con edificaciones de diferente tipología y definición formal. Estas parcelaciones urbanísticas quedarán totalmente eliminadas con motivo de la nueva actuación.

1.9. Patrimonio Cultural

Conforme a la información disponible en el momento de redactar la presente Ordenación Detallada, no existe dentro de su ámbito afección alguna en materia de Patrimonio Cultural.

No obstante, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 12/2002, de 19 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, ha sido redactado por técnico competente un catálogo de bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectados por la actuación urbanística en los términos allí recogidos y que se encuentran recogidos en el Libro V "Catálogo" del presente Plan General de Villaquilambre.

1.10. Evaluación de impacto ambiental

De acuerdo con lo establecido en el artículo 157 del RUCyL, el Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre ha sido sometido a evaluación ambiental, incluyendo las determinaciones de ordenación detallada del presente documento.

1.11. Protección Civil

El Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre incluye un exhaustivo análisis de los riesgos naturales existentes en el municipio, incorporada al documento en el punto 4 "riesgos naturales" del capítulo 1 del libro I, Memoria Informativa, de forma especial y concreta en materia de riesgos geodinámicos internos, de riesgos geodinámicos externos, de riesgos meteorológicos, inundaciones, peligros kársticos, arcillas expansivas, erosión, y riesgos naturales inducidos-incendios.

Para la redacción del presente anexo, en el que dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre se establece la Ordenación Detallada del sector SUR-07, se ha procedido a recabar información más específica acerca de los riesgos existentes en su ámbito de aplicación.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, se hace constar de forma expresa que no se tiene constancia de la inclusión de superficie alguna delimitada dentro del Sector de Suelo Urbanizable SUR-07 del PGOU de Villaquilambre en ningún área sometida a riesgos naturales o tecnológicos que haya sido delimitada por la administración competente para la protección de cada riesgo.

1.12. Estructura de la Propiedad

El ámbito la presente Ordenación Detallada, está compuesto en su totalidad por las parcelas que a continuación se relacionan:

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR	SUPERFICIE	
			TOTAL	EDIFICACIÓN
01	9921901TN8292S0001TS	ISABEL FERNÁNDEZ LÓPEZ	404	0
02	9921910TN8292S0001DS	PLÁCIDO GARCÍA ROBLES	348	0
03	9921902TN8292S0001FS	ANTONIO LAFUENTE MAYO M. JESÚS GARCÍA LONGORIA	309	171
04	9921903TN8292S0001MS	NIEVES GARCÍA ALMIRANTE RAFAEL MAGALLANES RAMOS	1.523	333
05	9921904TN8292S0001OS	JACINTO J. MARTÍNEZ RODRÍGUEZ M. CARMEN GUTIÉRREZ AUNION	1.021	275
06	9921905TN8292S0001KS	ATAQUIA, S.L.	3.525	0
07	9921906TN8292S0001RS	PEDRO MORÁN ÁLVAREZ EMETERIO MORÁN ÁLVAREZ	1.210	0
08	9921907TN8292S0001DS	ANTONIO GARCÍA DE CELIS	3.186	0
09	9921908TN8292S0001XS	ANTONIO GARCÍA DE CELIS HEREDEROS DE MILAGROS RODRÍGUEZ HONTIYUELO	4.960	936
10	9921909TN8292S0001IS	COMPAÑÍA DE JESÚS PROV. DE CASTILLA CURIA PROVINCIAL	30.870	0

Capítulo 2. Usos del suelo existentes

2.1. Usos actuales

La superficie incluida dentro delimitación del sector de Suelo Urbanizable SUR-08 carece en la actualidad de usos agrícolas concretos, soportando un extenso praderío, sin cultivos agrícolas, con presencia de algunas pequeñas masas de arbustos, y, en menor medida, arbóreas.



Cabe incidir en el hecho de que en los terrenos no se aprecia ninguna circunstancia reseñable desde el punto de vista agrícola, ecológico o forestal.

Se encuentran dentro del Sector varias parcelaciones urbanísticas, con edificaciones de diferente tipología y definición formal, como son:

Parcela 99219/02	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 171,00 m ² .
Parcela 99219/03	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 333,00 m ² . Además posee una piscina rectangular.
Parcela 99219/04	Una edificación de tres alturas (Planta Baja + 2) y una superficie construida total aproximada de 275,00 m ² . Además posee una piscina rectangular.
Parcela 99219/08	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una edificación de dos alturas (Planta Baja + 1), con una superficie construida total aproximada de 936,00 m ² . Además posee una piscina rectangular y una pista de tenis.

En contacto con el ámbito de actuación se encuentra al oeste el suelo urbano de Navatejera, por lo que el uso residencial ya se encuentra ampliamente consolidado en las cercanías.

En el límite norte discurre la calle Infanta Elena, a través de la cual se conecta el ámbito con el suelo urbano del núcleo de Navatejera, al otro lado de la línea del ferrocarril.

2.2. Dotaciones urbanísticas existentes

Abastecimiento de Agua: La conexión a la red de abastecimiento de agua potable se realiza desde la canalización existente en la Avenida de la Libertad, a través de la calle Las Huertas y su prolongación en la calle Infanta Elena.

Saneamiento: Se conectará a la red principal prevista en la variante de la Carretera León-Collanzo, al este del sector (red separativa de fecales y pluviales).

Energía Eléctrica: Actualmente existe en la zona sur del ámbito una línea eléctrica de media tensión que atraviesa el sector de Este a Oeste, y que deberá ser soterrada.

Se conectará a la red de media tensión en la línea de Media Tensión ya soterrada situada al sur del sector.

Alumbrado Público: Actualmente existe red de alumbrado público en la calle Infanta Elena, al norte del sector.

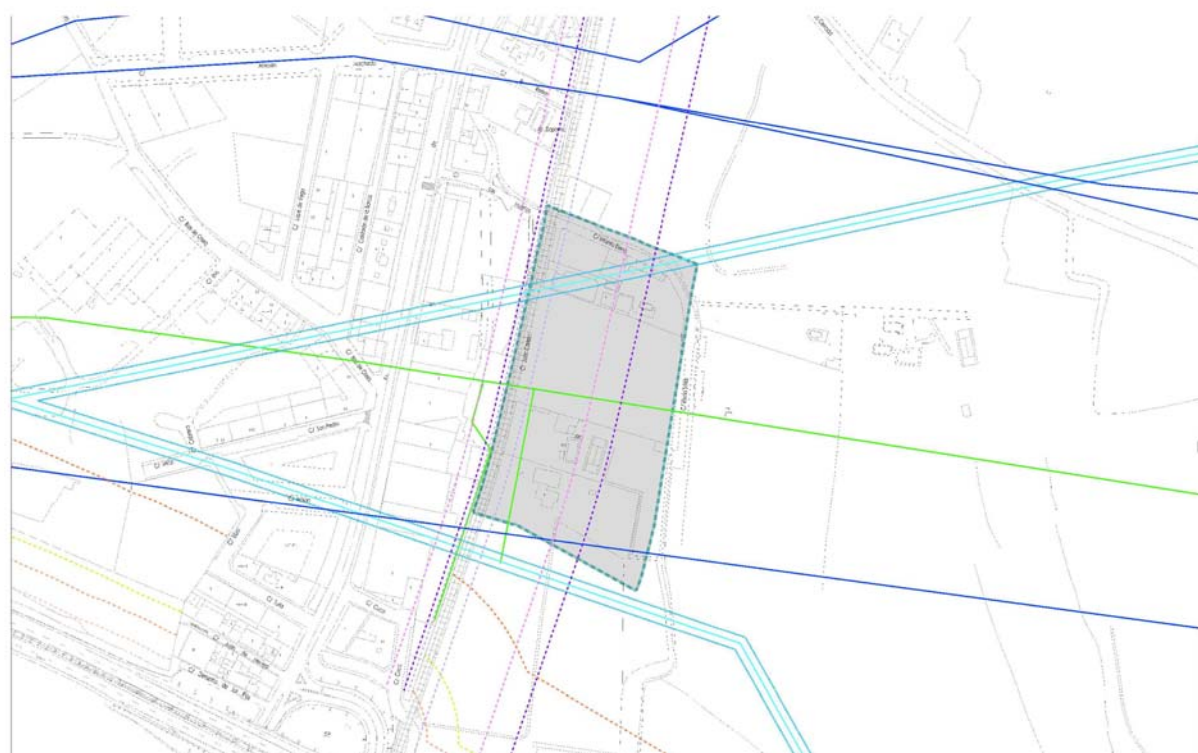
Telecomunicaciones: El enganche a la red de cable de ONO se realiza en la Avenida de la Libertad, a través de la calle Infanta Elena, al oeste del sector.

La conexión a la red de Telefónica se proyecta en el mismo punto que la red de ONO, en la Avenida de la Libertad, mediante 4 canalizaciones de diámetro 150 mm.



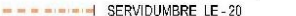
Gas: La red de gas existente se encuentra en la Avenida de la Libertad, al oeste del sector.

2.3. Infraestructuras

La línea de FEVE atraviesa el sector de Norte-Sur en la zona oeste del sector: En el plano PI-02, *Estado Actual y afecciones* existentes, se reflejan las correspondientes líneas de afección, dominio público y límite de edificación.



ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES EXISTENTES

 LIMITE DEL SECTOR SUR-07	 L.A.T. 132 Kv	 DOMINIO PÚBLICO FFCC	 DOMINIO PÚBLICO LE - 20
	 L.M.T. 45 Kv	 LIMITE DE EDIFICACIÓN FFCC	 SERVIDUMBRE LE - 20
	 L.B.T. 13 Kv	 PROTECCIÓN FFCC	 LIMITE DE EDIFICACIÓN LE - 20
	 AFECCIÓN L.A.T.		 AFECCIÓN LE - 20

2.4. Elementos en Valor

No se tiene constancia de la existencia en la actualidad de ningún elemento dentro del ámbito del sector que deba ser protegido ó recuperado por sus valores culturales ó naturales ni presentes ni pasados.

Título II. DETERMINACIONES VIGENTES

Capítulo 1. Planeamiento urbanístico y territorial

1.1. Normativa de Aplicación Directa

Este documento se adecua a toda la normativa que le resulta de aplicación, y en especial:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Real Decreto 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.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 151/1994, de 7 de julio, de aprobación del Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana de Castilla y León.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

En especial, se hace referencia en este documento a la adecuación de las reservas legales para dotaciones, espacios libres de dominio y uso público y plazas de aparcamiento que establece el artículo 42.2 de la ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como los artículos concordantes del Reglamento que la desarrolla.

1.2. Planeamiento Urbanístico y Territorial

El sector SUR-07 se encuentra definido y delimitado por el presente Plan General de Ordenación Urbana, instrumento de planeamiento general que estable las condiciones y parámetros de desarrollo del sector.

Cuenta con la particularidad de incluir una superficie de Sistemas Generales Ferroviarios de 3.185,77 m², lo que representa el 13,13% de la superficie total del sector.

No existe ningún instrumento de ordenación del territorio y carácter territorial en vigor cuyas determinaciones afecten al desarrollo del sector.

Capítulo 2. Determinaciones de Ordenación General

2.1. Condiciones de desarrollo del PGOU para el Sector.

- Ordenación

Ordenación integral de un área de expansión residencial situada al este de la carretera León-Collanzo, dentro de la delimitación del núcleo de Navatejera. La ordenación asegurará la continuidad de la malla urbana y la conexión viaria necesaria con el suelo urbano consolidado colindante, así como con el sector SUR-08

- Urbanización

El sector es colindante con la línea del ferrocarril (F.E.V.E), por lo que quedará obligado por lo dispuesto en la normativa correspondiente en relación a la franja delimitada por la línea de límite de edificación.

La red viaria propuesta garantizará la adecuada relación del sector con las áreas colindantes, asegurando su conexión con el suelo urbano consolidado. Se acondicionará y se prolongará la calle Infanta Elena, que dará acceso al sector desde el núcleo de Navatejera a través del paso a nivel sobre el ferrocarril al oeste del sector. Este vial, junto a otro de nueva apertura previsto al sur del sector, servirá de conexión con la variante de la carretera León-Collanzo prevista al este del ámbito, en el sector SUR-08. Asimismo se proyecta un vial de borde en paralelo a la línea del ferrocarril. El trazado de este vial tiene carácter orientativo y estará condicionado en todo caso a las futuras soluciones constructivas que puedan plantearse para los pasos sobre la vía férrea, pudiéndose modificar con el fin de garantizar la viabilidad y la funcionalidad de los mismos.

Se incluye en el sector la banda correspondiente a la línea del ferrocarril y su zona de dominio público como Sistema General de Infraestructuras Ferroviarias.

- Edificación

Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL para garantizar la necesaria variedad tipológica.

- Uso

Con el objetivo de asegurar una adecuada mezcla de usos en la ordenación y en cumplimiento del artículo 86.2.d) del RUCyL se destinará al menos el 10% de la edificabilidad lucrativa total a otra serie de usos distintos del uso pormenorizado predominante.

2.2. Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales del PGOU para el sector.

- Red viaria y aparcamientos

El viario de carácter local trazado en los planos de ordenación se considera vinculante, especialmente en cuanto a las conexiones propuestas, para garantizar el adecuado funcionamiento del tráfico y asegurar la coherencia de la estructura urbana. Se acondicionará la zona del paso a nivel sobre la línea del ferrocarril. Se reservarán plazas de aparcamiento suficientes ubicadas en el entorno de los equipamientos previstos.

- Servicios Urbanos

El soterramiento de las líneas eléctricas de media tensión correspondientes al tramo 14 señalado en el plano de ordenación 6.4.2 se ejecutará con cargo al sector SUR-07.

2.3. Otras condiciones generales del PGOU para el sector

En la nueva ordenación se integrarán, en la medida de lo posible, las viviendas existentes no afectadas por la línea límite de edificación del ferrocarril.

Se asegurará la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector.

Se prevé un carril bici al oeste del sector, vinculado a los espacios libres previstos, que se prolongará en dirección norte-sur.

Se evitarán las situaciones de medianerías vistas.

2.4. Parámetros de ordenación del sector según el PGOU

- Determinaciones sobre usos

Se establece para el sector un Uso Global Residencial y el pormenorizado predominante previsto es el de Vivienda Colectiva

- Aprovechamiento lucrativo máximo

Se determina la densidad de edificación a través del establecimiento de un índice de edificabilidad, fijado en 0'55 m² edificables lucrativos por cada m² de suelo bruto, lo que arroja una edificabilidad absoluta del sector de 13.346,49 m² edificables máximos totales de todos los usos lucrativos.

Se determina la densidad de uso a través del establecimiento de un índice de densidad, fijado en 42 viviendas construibles por cada hectárea de suelo bruto incluida en el sector, lo que arroja un número máximo construible en el sector de 101 viviendas.

Al menos un 30% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes o normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento a los artículos 86.3.c) y 87 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el artículo 86.3.a)1º del RUCyL en cuanto a la densidad mínima de uso, 20 viviendas/hectárea.

- Sistemas Generales nuevos incluidos

Se incluyen dentro del ámbito del sector 3.185,77 m² de suelo destinado a Sistema General de Infraestructuras Ferroviarias.

PARTE 2. MEMORIA VINCULANTE

Título I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La conveniencia y oportunidad del presente documento, en el que se establece específicamente la ordenación detallada propuesta, viene justificada en su totalidad por hallarse incluida dentro del presente Plan General.

La motivación que lleva a incluir, dentro del PGOU, la ordenación detallada es la siguiente:

- En primer lugar, por tratarse de una actuación con la tramitación iniciada, con todos los informes sectoriales emitidos, se garantiza en todo momento que la actuación conjunta salvaguarda el interés público al que debe responder toda intervención urbanística.
- En segundo término, al tramitarse globalmente, se asegura la coherencia de los objetivos que se persiguen con dicha actuación.
- En tercer lugar, se considera prioritaria para el municipio la consolidación y cierre de la trama urbana municipal al sur, en una de sus zonas más próximas al Termino Municipal de León.

En lo que respecta a la conveniencia y oportunidad del conjunto de la actuación, a continuación se justifica el desarrollo de dicho sector:

- Se considera prioritario para el municipio el desarrollo del espacio intersticial situado entre las carreteras de León-Collanzo y Santander, en su zona más próxima al Término Municipal de León. El desarrollo de este sector, así como del sector SUR-08 colindante, supondrá la creación de un nuevo espacio de centralidad y de dotaciones, contribuyendo a la conexión transversal del tejido urbano y a la consecución de una trama urbana continua y compacta, constituyendo éste uno de los objetivos planteados en el modelo territorial propuesto por el Plan General.

Título II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Capítulo 1. Objetivos de Planeamiento

Es objeto del establecimiento de la ordenación detallada del sector SUR-07 es el cumplimiento de la vigente normativa en materia de ordenación del suelo y en particular las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbana, de modo que:

- Se garantice la ordenación integral de un área intersticial que colmate la trama urbana municipal en el área comprendida entre la carretera León-Collanzo y la carretera de Santander.
- Se garantice el destino a actividades de ocio, expansión y recreo los suelos incluidos en el sector creando un gran eje de equipamientos y espacios libres situado en la banda existentes entre la línea de ferrocarril y la variante a la carretera León-Collanzo.
- Se realicen unas reservas de suelo para el sistema local de equipamientos y espacios libres que complementen las previstas en el sector SUR-08 colindante, contribuyendo a crear un foco de centralidad vinculado a la ampliación de las instalaciones de la Universidad propuesta en el SUR-08.

Capítulo 2. Afección de la línea de FEVE sobre la Ordenación del Sector

Este tramo ferroviario está afectado por la legislación sectorial correspondiente que se enumera a continuación sin perjuicio de aquellas disposiciones que las modifiquen o complementen:

- Ley 39/2003 del Sector Ferroviario
- Real Decreto 2387/04, de 30 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General del Sector Ferroviario

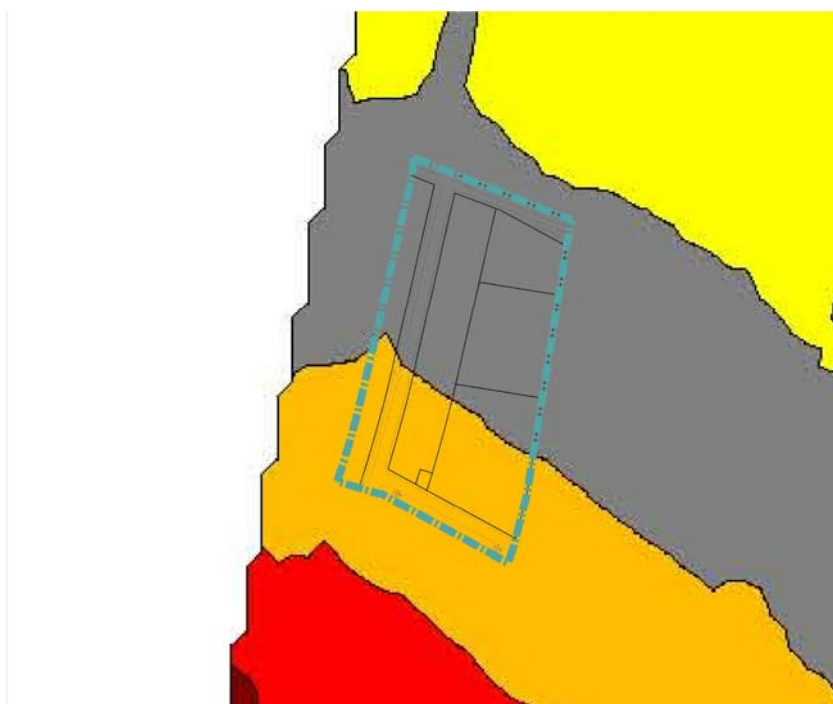
Las afecciones que ejerce el tramo ferroviario sobre el sector son aquellas limitaciones de la propiedad derivadas de la aplicación de los artículos 12 a 18 de la citada Ley del sector Ferroviario y 24 y siguientes del Reglamento que la complementa, y que pueden esquematizarse a modo orientativo de la siguiente manera:

- Zona de Dominio Público: Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de Protección: consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por do líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

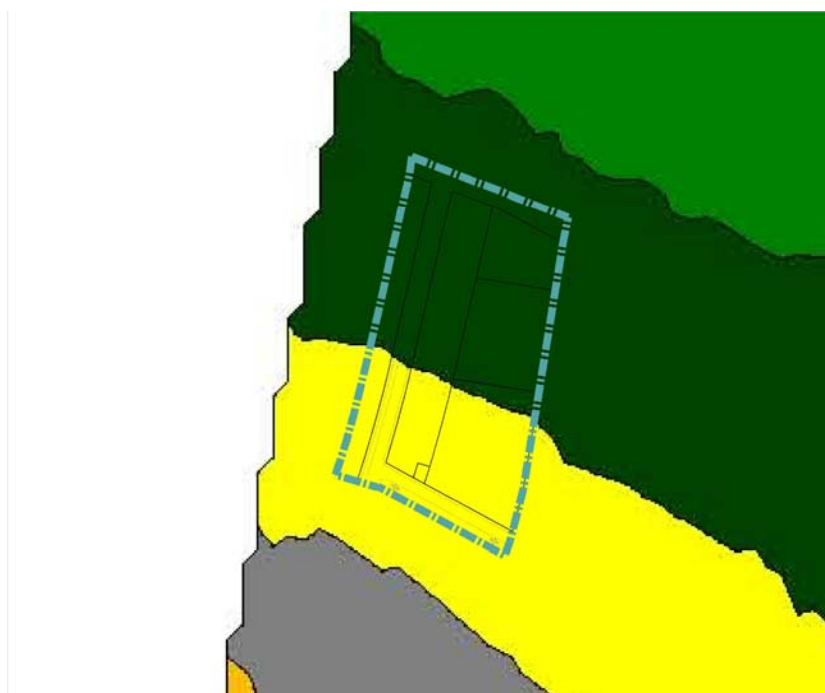
- Línea Límite de Edificación: A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley. Esta Línea se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

El plano de información PI 02 del presente documento, sin carácter normativo, a escala 1:2.000, recoge gráficamente el alcance de estas afecciones.

En relación con la protección acústica de los usuarios del sector hay que hacer mención a que, de conformidad con la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, se ha incluido como anejo al presente documento un Estudio de Protección de Ruido. En dicho estudio se justifica que la materialización de las edificaciones según la ordenación prevista no requerirá medidas de protección adicionales, tal y como se puede comprobar en la imagen al pie.



Líneas isófonas. Índice Lden (molestia global, nivel día-tarde-noche)



Líneas isófonas. Índice Ln (molestia nivel noche)

En cualquier caso, y de cara a garantizar tanto el cumplimiento de la legislación vigente en materia de protección de contaminación acústica, como a liberar de cualquier obligación dentro del ámbito del presente Plan al Ministerio de Fomento se incluye un apartado específico en la Normativa Urbanística.

Capítulo 3. Propuesta de Ordenación

3.1. Zonificación

El objetivo de la actuación es la ordenación integral de un área de expansión residencial al este de la Carretera León-Collanzo, de forma que se garantice la continuidad de la malla urbana y la conexión viaria necesaria con el suelo urbano consolidado colindante, así como con el sector de Suelo Urbanizable SUR-08 al oeste del ámbito.

Se han planteado dos áreas destinadas a usos residenciales, reguladas mediante las ordenanzas AB y AB-VE respectivamente, y situadas al este del sector junto a la futura variante de la Carretera León-Collanzo. En la franja de terreno incluida dentro de la línea límite de edificación correspondiente a la línea del ferrocarril se ha previsto una banda lineal de Sistemas Locales de Espacios Libres públicos, que tendrá continuidad norte-sur en el sector colindante.

Además, se ha previsto una parcela de Equipamiento Público ubicada al norte del ámbito, junto a los equipamientos previstos en el sector SUR-08 colindante, formando parte del eje de equipamientos y espacios

libres propuesto por el Plan General en la banda existente entre la línea de ferrocarril y la variante de la carretera León- Collanzo.

Se asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente y prevista en la zona contigua al sector. Se ha previsto un carril bici al oeste del sector, vinculado a los espacios libres, que se prolongará en dirección norte-sur.

Se ha incluido la banda correspondiente a la línea del ferrocarril y su zona de dominio público como Sistema General de Infraestructuras Ferroviarias.

3.2. Sistemas de Espacios Libres y Equipamientos

Como dotación de espacios libres se disponen 5.057,42 m², integrados en la nueva trama y evitando los espacios libres de borde con carácter residual. Se trata de una banda situada en la franja delimitada por el límite de edificación del ferrocarril, al oeste del sector. De esta forma se trata de ligar los espacios libres al eje verde en dirección norte-sur previsto en el sector colindante.

Se ha previsto una reserva total de suelo para el sistema local de equipamientos de 2.001,97 m², situada al norte del ámbito en la calle Infanta Elena, frente a la parcela de equipamiento público prevista en el sector colindante, formando parte del eje equipado, de espacios libres y equipamientos, propuesto por el Plan General en la banda existente entre la línea del ferrocarril y la variante de la carretera León-Collanzo.

3.3. Red Viaria Base

Se destinan 5.450,42 m² para la red viaria, de manera que garantiza la adecuada relación del sector con las áreas colindantes, asegurando su conexión con el suelo urbano consolidado y con el sector SUR-08.

La red viaria impuesta establece el siguiente esquema viario:

- Se acondicionará y se prolongará la calle Infanta Elena, que dará acceso al sector desde el núcleo de Navatejera a través del paso a nivel sobre el ferrocarril al oeste del sector. Este vial, junto a otro de nueva apertura previsto al sur del sector, servirá de conexión con la variante de la carretera León-Collanzo prevista al este del ámbito, en el sector SUR-08.
- Se proyecta un vial de borde en paralelo a la línea del ferrocarril. El trazado de este vial estará condicionado en todo caso a las futuras soluciones constructivas que puedan plantearse para los pasos sobre la vía férrea, pudiéndose modificar con el fin de garantizar la viabilidad y la funcionalidad de los mismos.

El viario resultante de la ordenación muestra un sistema que rompe la dependencia umbilical del sistema urbano actual, favoreciendo una mejor ordenación de los flujos de tráfico, construyendo un sistema morfológicamente ordenado e integrado en la ciudad y funcionalmente capaz de distribuir mejor la movilidad urbana.

El viario trazado en los planos de ordenación garantiza el adecuado funcionamiento del tráfico y asegura la coherencia de la estructura urbana.

Se prevé el acondicionamiento de la zona del paso a nivel sobre la línea del ferrocarril, y se reservan plazas de aparcamiento suficientes en el entorno del equipamiento previsto.

La definición concreta de los viales del sector responde al resultado del análisis de los movimientos de población y de mercancías derivados del desarrollo del sector, así como las posibilidades de transporte respecto de la capacidad y funcionalidad de la red viaria, alcanzando la conclusión de que la ejecución de los viales interiores al sector resulta por sí sola suficiente, tal y como se estima en la Memoria Vinculante del Plan General, para satisfacer las necesidades en la materia que la ejecución del sector conlleva.

3.4. Previsión de Infraestructuras

Se ha previsto la implantación de las redes correspondientes a los servicios urbanos necesarios para el desarrollo del Sector, con carácter indicativo, tal como se refleja en los planos de ordenación adjuntos al presente documento, y conforme a las determinaciones establecidas en las Condiciones Técnicas de Diseño e Implantación de los distintos sistemas de Servicios Urbanos definidos en la Memoria Vinculante del Plan General.

No obstante, las características técnicas de cada una de las infraestructuras proyectadas se definirán pormenorizadamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización, que deberá tener en cuenta, en todo caso, lo dispuesto en los artículos 231 a 236 del Libro III Normativa Urbanística del Plan General.

Se cumplirán además en el Proyecto de Urbanización las condiciones adicionales que pudieran establecer las administraciones públicas, los servicios técnicos municipales o las empresas concesionarias del correspondiente servicio.

A continuación se relacionan las infraestructuras a implantar según lo dispuesto en esta Ordenación Detallada:

- A. Red de abastecimiento de agua y riego
 - B. Red de saneamiento
 - C. Red de energía eléctrica y alumbrado público
 - D. Red de gas natural
 - E. Red de telefonía y comunicaciones por cable.
- A. Red de abastecimiento de agua y riego

El Proyecto de Urbanización definirá y dimensionará de forma concreta las redes de suministro de agua y riego, ajustándose a las normativas vigentes y a las disposiciones de la empresa suministradora. Aquí se señalan esquemáticamente las condiciones de diseño y predimensionamiento, y en los planos correspondientes se incluye un esquema de red, así como la conexión a la red general.

La red prevista es separativa, para satisfacer las necesidades de agua potable, diferenciada de la red de riego.

La conexión a la red de abastecimiento de agua potable se realiza desde la canalización existente en la Avenida de la Libertad, a través de la calle Las Huertas y su prolongación en la calle Infanta Elena. Así mismo, se prevén conexiones con los futuros desarrollos colindantes al sector, de tal forma que se garantice el diseño de la red en forma de malla.

La disposición en planta de la red incluida en el sector se resuelve con una malla (con sentidos de circulación indeterminados) de tal manera que en caso de pérdidas, roturas o fisuras se deban hacer los mínimos cortes posibles a los usuarios. Para ello, se delimitan tramos suficientemente cortos con válvulas de fundición dúctil. A la malla principal se van conectando las tuberías necesarias para dar servicio a cada una de las parcelas previstas en la ordenación detallada.

Para el cálculo de la red de abastecimiento de agua se tendrá en cuenta que la velocidad de circulación del agua será lo suficientemente elevada para evitar, en los puntos más desfavorables, la desaparición del cloro residual por estancamiento, disponiéndola preferentemente bajo las aceras. Además, se limitará su dimensión para evitar una sobrepresión localizada excesiva por golpe de ariete, corrosión o ruido.

Conectados a la red de abastecimiento se ubicarán hidrantes de incendios, del tipo arqueta, situados en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados, y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor que 200 metros y que dispondrán de un caudal de 1.000 l/min y una presión de 10 m.c.a.

Para determinar los caudales de cálculo que se utilizarán para predimensionar de la red, se establecen las siguientes hipótesis:

Edificabilidad no residencial estimada = 3.336,62 m²e

Consumo = 2 litros/m²e día

Número de viviendas = 101 unidades

Dotación = 250 litros/habitante día

Ratio = 2'00 habitantes/vivienda

Coefficiente punta = 2'40

En base a ello, el caudal de diseño estimado de agua potable en el sector asciende a 1,48 litros/segundo.

La red de riego discurrirá preferentemente por las aceras y las zonas verdes, con un diámetro que dependerá de la zona a servir.

La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 litros por minuto y una presión mínima de 10 m.c.a.

- B. Red de saneamiento

Siguiendo las directrices marcadas por la normativa municipal la red de saneamiento proyectada será de tipo separativo con trazados independientes para fecales y pluviales.

Se proyecta en el sector una red de saneamiento de aguas pluviales que se articulará mediante unos colectores principales que conducirán las aguas recogidas en la cuenca de estudio considerada, para realizar su vertido en la presa de San Isidro que discurre al oeste del sector, fuera de su delimitación. Al tener que cruzar en algún punto concreto la red de saneamiento de fecales e incidir sobre ella por falta de cota, será necesario realizar algún sifón, que no dificultará el buen funcionamiento de la red de pluviales.

La estimación global que resulta apropiada en León de acuerdo a los datos recabados, tomando como base las curvas habituales de intensidad, duración de lluvias, incluidos ya los coeficientes de escorrentía y retardo, sería de 25 l/s por Ha.

Se plantea una red de saneamiento de aguas residuales que se debe conectar a la canalización existente en la Avenida de la Libertad, a través de la calle Las Huertas. El caudal de aguas fecales se calculará para cada tramo de colector de acuerdo a las parcelas vertientes al mismo, y será equivalente al caudal de abastecimiento de agua.

Todas las conducciones serán subterráneas y discurrirán en todo caso por suelos destinados al Sistema Viario o de Espacios Libres Públicos.

La sección mínima para la red de saneamiento será de 0'30 metros de diámetro, y las velocidades máximas de cálculo serán de 3'00 m/s para conductos circulares y de 5'00 m/s para secciones ovoides y galerías visitables. Para el caudal mínimo, la velocidad del agua, tanto de residuales como de pluviales, será como mínimo de 0'60 m/s.

La red de saneamiento se ha prediseñado con pendientes comprendidas entre 0'50% (para evitar sedimentaciones y defectos en la nivelación) y 5'00% (para evitar arrastres fuertes y erosiones). Se prevé instalar cámaras de descarga en las cabeceras de cada ramal para que limpien de residuos y obstrucciones periódicamente la red, aspecto facilitado con pozos de registro situados un máximo de 50 metros entre sí.

- C. Red de energía eléctrica y alumbrado público

El suministro al Sector se realizará con un centro de transformación (CT) capaz de garantizar el suministro eléctrico en todo momento. Desde el centro de transformación y tendidas por el viario y/o por los espacios de uso y dominio público, partirán las canalizaciones necesarias para dar servicio a las edificaciones previstas y al alumbrado público. Se deberán de considerar aquellas actuaciones que sean necesarias para soterrar todas las líneas aéreas que pudieran interferir en la presente actuación urbanística. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 400/230 V y el tendido de la red será subterráneo.

Las previsiones de cálculo de la potencia necesaria se realizan de acuerdo a lo indicado en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC-BT 010), en función del tipo de edificación y del grado de electrificación de las viviendas.

En cualquier caso, para la definición exacta de la red, el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta los Reglamentos de Media y Baja Tensión, las Normas de la Compañía suministradora y las NBE-ITB y NTE-IER y los artículos correspondientes de la normativa del Plan General.

Para el alumbrado público en las vías públicas y espacios libres públicos se procura que cada ámbito del sector tenga la iluminación adecuada al destino previsto, evitando la contaminación lumínica o zonas insuficientemente iluminadas.

Dada la envergadura de la red predefinida así como de la suficiencia de las instalaciones de media y baja tensión definidas para el suministro eléctrico del ámbito, se resuelve de manera autónoma. Para ello, se define un centro de mando de 22 Kvas conectado al centro de transformación para garantizar el funcionamiento de la red y provisto de estabilizador-reductor de flujo para permitir el doble nivel día-noche. De modo orientativo se prevén dos tipos diferentes de luminarias en función del lugar de disposición de las mismas (se procurará el uso de LED):

Columnas de 10'00 m de altura, con luminaria única y lámpara de 250 W V.S.A.P.

Luminarias para jardines en columnas de 5'00 m de altura, con luminaria simple y lámpara 70W M.C.

Todas las luminarias dispondrán de los elementos necesarios para asegurar su correcto funcionamiento tanto mecánico (dado y pernos de anclaje) como lumínico (picas de tierra, cajas de conexión, acoplamientos estancos...).

- D. Red de gas natural

Se ha previsto la instalación de una red interior de distribución de gas natural, la cual se conectará a la infraestructura existente de Gas Natural Castilla y León en el exterior del ámbito.

Aunque el proyecto de urbanización definirá con detalle la red, se señalan esquemáticamente las condiciones de diseño y predimensionamiento, y en los planos correspondientes se incluye un esquema de la misma, así como su conexión a la red general.

Para el cálculo y predimensionado de la red, se han considerado los siguientes valores orientativos de potencia calorífica demandada:

Uso residencial	40.000 Kcal/hora-vivienda
Uso no residencial	70 Kcal/hora.m ³
Coefficiente de simultaneidad	0,15 (sin calefacción).
Coefficiente de simultaneidad	0,35 (con calefacción).

El abastecimiento y distribución se realizará en régimen de media presión tipo B que corresponde a una presión máxima de trabajo de 4 bares, mediante tuberías de polietileno de 110 y 200 mm de diámetro exterior, propiedad de la Compañía, dispuestas según se especifica en el plano correspondiente.

- E. Red de telefonía y telecomunicaciones por cable

Aunque el proyecto de urbanización definirá con detalle la red, se señalan esquemáticamente las condiciones de diseño y predimensionamiento, y en los planos correspondientes se incluye un esquema de la misma.

Se diferencian dos instalaciones dentro del sector: por un lado, la red de telefonía clásica y por otro, la correspondiente a telecomunicaciones.

– Red de telefonía: Se deberán disponer canalizaciones formadas por 4Ø110, PEAD embebidos en dados de hormigón de refuerzo. Las arquetas deberán ser de hormigón en masa. Las acometidas a parcela serán de dos tipos; para un único abonado, con tubería de PEAD 1Ø63; para varios abonados (viviendas en bloque), con tubería de PEAD 8Ø63 y alojadas en las arquetas ICT.

– Red de telecomunicaciones: Se deberán disponer canalizaciones formadas por 2Ø110 PEAD bajo acera con dado de arena y 2Ø110 PEAD bajo calzada embebido en dado de hormigón de refuerzo. Las arquetas deberán ser de hormigón en masa de 60x60 cm mientras que las acometidas domiciliarias son de un único tipo: 1Ø110 PEAD.

Debido a la propia naturaleza del instrumento de planeamiento de que trata este Documento, no se ve afectado ningún aspecto del planeamiento que pudiese originar incumplimiento de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 26 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

3.5. Resolución del ciclo del agua

En base a lo expuesto en los apartados previos relativos al abastecimiento de agua y al saneamiento, es de señalar que el sector carece de entidad suficiente como para requerir refuerzo de los sistemas generales de abastecimiento o de saneamiento, que ya se encuentran dimensionados para soportar la conexión de un sector de estas características, contando con todos los permisos y autorizaciones pertinentes tanto en materia de abastecimiento como en materia de saneamiento, por lo que se procederá a conectar sin más el sector a la red municipal.

Por último destacar que durante la tramitación del Plan General se han recibido informes favorables tanto de la Confederación Hidrográfica del Duero con fecha 14 de Septiembre de 2.009 como el informe de SALEAL (mancomunidad de saneamiento de León y su Alfoz) con fecha 22 de Octubre de 2.009.

Título III. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A continuación se enumeran los parámetros de obligado cumplimiento según la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento de aplicación.

1.1. Delimitación del Sector

La superficie del sector asciende a un total de 24.266,34 m².

1.2. Usos predominantes, compatibles y prohibidos

Las determinaciones sobre usos especificados en el libro III , parte 1 normativa del presente Plan General son las siguientes, coincidiendo con los propuestos la ordenación detallada:

Global	Residencial
Predominante	Vivienda Colectiva
Compatibles	Según régimen general de usos
Prohibidos	Según régimen general de usos

1.3. Densidad máxima de edificación

Según lo dispuesto en el artículo 86.1.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la densidad máxima de edificación para nuevos sectores en municipios con población inferior a 20.000 habitantes, es de 7.500 m² de edificabilidad por cada hectárea de suelo en el sector, excluyendo a efectos de este cálculo la superficie de sistemas generales incluida dentro de la delimitación de los sectores.

Así pues, este valor se obtiene de dividir la edificabilidad total reflejada en el cuadro siguiente entre la superficie neta de suelo:

Superficie total del Sector: 24.266,34 m²

Superficie de SSGG incluidos: 3.185,77 m²

Superficie neta: 21.080,57 m²

Índice de edificabilidad bruta: 0'55 m²e/m²s

Edificabilidad: 13.346,49 m²e, desglosada en los siguientes usos:

USO	EDIFICABILIDAD
Vivienda Colectiva	12.011,84 m ²
Otros Usos	1.334,65 m ²
TOTAL	13.346,49 m²

El índice de edificabilidad neta se calcula a continuación:

$$I = \frac{E_{\text{total}}}{S_{\text{neta}}} = \frac{13.346,49 \text{ m}^2\text{e}}{21.080,57 \text{ m}^2\text{s}} = 0,63312 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s}$$

Puede apreciarse que su valor es inferior al límite de 0,75 m²e/m²s.

1.4. Densidad de población

De la ficha del sector se obtiene la densidad máxima de uso en 42 viviendas construibles por cada hectárea de suelo bruto incluido en el sector. Para una superficie del sector de 2,43 hectáreas resulta un número máximo de 101 viviendas.

El número total de viviendas se calcula a los efectos de densidades máxima y mínima de población, en virtud de lo señalado en el artículo 86 del RUCyL:

$$D = \frac{N_{\text{viviendas}}}{S_{\text{neta}}} = \frac{101 \text{ viviendas}}{2,11 \text{ hectáreas}} = 48,34719 \text{ viviendas}/\text{hectárea}$$

Comprobándose que éste valor se sitúa dentro del rango establecido en el artículo 86bis.1.b del RUCyL, que fija una densidad de población entre 20 y 50 viviendas por hectárea neta en núcleos menores de 20.000 habitantes.

No obstante, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente al respecto de las viviendas jóvenes, pudiéndose computar exclusivamente a efectos de cálculo de densidad 1 vivienda por cada dos viviendas jóvenes, sin que puedan éstas superar el límite del 40% del total, si bien la atribución concreta del número máximo de viviendas a cada parcela será efectuada por el correspondiente Proyecto de Actuación.

1.5. Índice de variedad de uso

Expresa el porcentaje del edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, y en suelo urbanizable, este índice debe ser igual o superior al 10%.

	USO	EDIFICABILIDAD	ÍNDICE DE VARIEDAD
PREDOMINANTE	Vivienda Colectiva	12.011,84	90,00%
COMPATIBLE	Terciario, Servicios Urbanos	1.334,65	10,00%
TOTAL		13.346,49	100'00%

Por tanto, se cumple el parámetro de Índice de variedad de uso, ya que se ha previsto el 10% de la edificabilidad del sector para usos compatibles con el predominante, tal y como exige el artículo 86.2.d del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

1.6. Índice de variedad tipológica

Para sectores con uso predominante residencial, dicho índice expresa el porcentaje de edificabilidad del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, y para el sector de SUR-07 el PGOU lo fija en el 20% de la edificabilidad lucrativa.

La tipología predominante en el sector es edificación alineada a vial, calificada mediante la ordenanza de zona AB-VE, con una edificabilidad asignada de 9.707,35 m²e, lo que representa el 72,73%, cumpliendo además el mínimo exigido en el artículo 86.3, apartado d) del RUCyL, que señala que en suelos urbanizables debe ser igual o superior al 20%.

USO	EDIFICABILIDAD	ÍNDICE DE VARIEDAD
Tipología predominante (AB-VE)	9.707,35 m ² e	72,73 %
Variantes (AB+SU)	3.639,14 m ² e	27,27 %
TOTAL	13.346,49 m²e	100'00%

1.7. Índice de integración social

Es el porcentaje de edificabilidad que en cada sector con uso predominante residencial debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, y que debe ser superior, según se determina en el Plan General, al 30% de la edificabilidad lucrativa destinada a uso residencial.

La presente ordenación detallada prevé la construcción de 101 viviendas, con una edificabilidad destinada a la construcción de vivienda colectiva de 12.011,84 m²e.

Se han destinado 3.603,55 m² edificables para la construcción de viviendas dotadas con algún tipo de protección de los contemplados en los planes oficiales de vivienda, siendo los restantes 8.408,29 m² edificables destinados a la construcción de vivienda en régimen de promoción libre.

$$I_s = \frac{E_{\text{protegida}}}{E_{\text{residencial}}} = \frac{3.603,55 \text{ m}^2\text{e}}{12.011,84 \text{ m}^2\text{e}} = 0,30 = 30\%$$

Por tanto, se cumple el parámetro correspondiente al índice de integración social, descrito en el artículo 87.1 del RUCyL como un margen del 30 al 80%.

Conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente, de la edificabilidad residencial destinada a la construcción de viviendas que cuenten con algún grado de protección pública, 3.603,55 m²e, se reserva una cantidad no superior al 25% para la construcción de viviendas jóvenes, 900,89 m²e.

Título IV. ORDENACIÓN DETALLADA

En este título se expone la relación de las determinaciones de Ordenación Detallada propuestas en la ordenación detallada justificando cada uno de los parámetros urbanísticos, así como un análisis de la propuesta de gestión y el correspondiente plan de etapas para el desarrollo del sector.

Capítulo 1. Determinaciones de Ordenación Detallada

1.1. Calificación Urbanística

La presente Ordenación Detallada establece la calificación de las distintas áreas en las que se zonifica el sector con arreglo a lo señalado en el artículo 94 del RUCyL, y con las especialidades del artículo 103. Ello implica la asignación a cada zona del uso pormenorizado, la intensidad de uso o edificabilidad, la asignación de la tipología edificatoria y la regulación de cada uno de los parámetros anteriores mediante la incorporación de ordenanzas específicas para cada uno de ellos.



Todos estos parámetros están definidos en la presente memoria. El régimen de calificación urbanística, asignando el uso predominante y compatible por zonas, se realiza también conforme a las determinaciones del título IV, "Normas generales de los usos", de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre.

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA				
		TOTAL	Vivienda Libre	Vivienda Protegida		OTROS USOS
				Joven	General	
SG-FV-1	3.185,77					
TOTAL SG-FV	3.185,77					
EL-1	5.057,42					
TOTAL EL	5.057,42					
EQ-PU-1	2.001,97					
TOTAL EQ-PU	2.001,97					
VP-1	1.156,54					
VP-2	2.792,16					
VP-3	1.501,72					
TOTAL VP	5.450,42					
SU-1	86,22	20,00				20,00
TOTAL SU	86,22	20,00				20,00
AB-VE-1	4.865,40	9.707,35	5.409,15	900,89	2.702,66	694,65
TOTAL AB-VE	4.865,40	9.707,35	5.409,15	900,89	2.702,66	694,65
AB-1	3.619,14	3.619,14	2.999,14			620,00
TOTAL AB	3.619,14	3.619,14	2.999,14			620,00
TOTALES	24.266,34	13.346,49	8.408,29	900,89	2.702,66	1.334,65

1.2. Justificación de los coeficientes de ponderación

En el caso de la presente ordenación detallada y atendiendo a lo definido en el art. 107.1.c, en cuanto a los coeficientes de ponderación para los diferentes usos, se estima como coeficiente la unidad, debiendo definirse adecuadamente en el posterior proyecto de actuación.

1.3. Sistemas Locales de Vías Públicas y Servicios Urbanos

- Aparcamientos

El total de aparcamientos que deben preverse según el artículo 104 del RUCyL son dos plazas por cada 100 m² construibles, al menos una de ellas de uso público. En el caso de la presente ordenación detallada el número de plazas de aparcamiento exigible es el siguiente:

$$R_{AP} = E_{total} \times \frac{2 \text{ plazas}}{100 \text{ m}^2\text{e}} = 13.346,49\text{m}^2\text{e} \times \frac{2 \text{ plazas}}{100 \text{ m}^2\text{e}} = 267 \text{ plazas}$$

De este número de 267 plazas, al menos la mitad, es decir, 134 plazas, deben ser de uso público, considerando a efectos de cómputo, según lo dispuesto en el artículo 104 del RUCyL, una superficie de 10'00 m²s por cada plaza de aparcamiento.

El número mínimo de plazas de aparcamiento de uso público reservadas para su uso por parte de personas con movilidad reducida es de 1 por cada 40 o fracción del total de aparcamientos de uso público, según el artículo 5 del título II del Reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras en Castilla y León.

$$R_{AP} \geq \frac{1}{40} \times AP_{publicas} = \frac{1}{40} \times 134 \leq 4$$

La presente Ordenación Detallada reserva 124 plazas de aparcamiento sobre vía pública, de las que 4 plazas están reservadas para su uso por parte de personas con movilidad reducida. Las 10 plazas de uso público restantes se ubicarán en la parcela de equipamientos públicos EQ-PU-1.

1.4. Sistema Local de Espacios Libres Públicos

Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable, como es el caso que nos ocupa, la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos debe alcanzar el mínimo de 20 m² de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 10% de la superficie del sector.

Se han cumplido, además, las condiciones descritas en el artículo 105.2, del Reglamento para el sistema local de espacios libres públicos, en lo referente al soleamiento, índice de permeabilidad (porcentaje destinado a la plantación de especies vegetales), y su disposición en superficies unitarias superiores a 500 metros cuadrados, evitando las zonas residuales, de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro.

En el caso de la presente Ordenación Detallada la reserva de suelo mínima exigible para el sistema local de espacios libres es la siguiente:

$$R_{EL} = \frac{20 \text{ m}^2\text{s}}{100 \text{ m}^2\text{e}} \times E_{\text{total}} = \frac{20 \text{ m}^2\text{s}}{100 \text{ m}^2\text{e}} \times 13.346,49 \text{ m}^2\text{e} = 2.669,30 \text{ m}^2\text{s}$$

Ó

$$R_{EL} = 10\% \times S_{\text{total}} = 10\% \times 24.266,34 \text{ m}^2 = 2.426,63 \text{ m}^2\text{s}$$

Por tanto, la cantidad destinada a la reserva de Espacios Libres debería de ser al menos de 2.669,30 m²s.

La superficie total para Espacios Libres Públicos propuesta en la presente Ordenación Detallada es de 5.057,42 m²s, considerablemente superior a la cantidad mínima exigida.

El Proyecto de Urbanización contemplará las correspondientes áreas destinadas a juegos infantiles, de superficie no inferior a 200 m², equipadas adecuadamente para su función. El diseño detallado de las zonas integrantes en el sistema local de espacios libres se definirá en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

1.5. Sistema Local de Equipamientos Públicos

Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable, como es el caso que nos ocupa, la reserva de suelo para el sistema local de equipamientos públicos debe alcanzar el mínimo de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 5% de la superficie del sector, 1.213,32 m²s. En el caso de la presente Ordenación Detallada la reserva de suelo mínima exigible para el sistema local de equipamientos públicos es la siguiente:

$$R_{EQ} = E_{\text{total}} \times \frac{15 \text{ m}^2\text{s}}{100 \text{ m}^2\text{e}} = 13.346,49 \text{ m}^2\text{e} \times \frac{15 \text{ m}^2\text{s}}{100 \text{ m}^2\text{e}} = 2.001,97 \text{ m}^2\text{s}$$

La superficie destinada a Equipamientos Públicos en la presente Ordenación Detallada es de 2.001,97 m², cumpliendo la superficie mínima exigida.

1.6. Aprovechamiento Medio

El aprovechamiento medio del sector se obtiene según la tabla adjunta de acuerdo con los criterios señalados en el artículo 107 del Reglamento; Se suman todos los aprovechamientos lucrativos fijados en el sector, homogeneizando la edificabilidad al uso predominante, y dividiéndolo entre la superficie total del mismo, teniendo en cuenta que existe superficie de dotación urbanística pública que ya se encuentra afecta a su destino para la que no se prevé ningún cambio en la nueva ordenación.

En este sentido, se han considerado la superficie correspondiente al Sistema General de Infraestructuras Ferroviarias existente y la superficie de viario público existente que va a continuar destinada al Sistema Local de Vías Públicas (Calle Infanta Elena).



Superficie del sector	24.266,34 m ² s
Dotación Afecta a su destino(SG-IF) *	3.185,77 m ² s
Dotación Afecta a su destino(vías públicas) *	1.004,55 m ² s
Aprovechamiento lucrativo	13.346,49 m ² e
Aprovechamiento medio	0,6648 m ² eh/m ² s

* Dotación Urbanística existente para la cual no se prevé ningún cambio en la nueva ordenación.

1.7. Delimitación de Unidades de Actuación

Dadas las características del sector, que permiten una correcta ejecución de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos por parte de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad, se delimita una única Unidad de Actuación para el sector, coincidente con el mismo, sin perjuicio de lo que pueda disponer en su ámbito de competencias el Proyecto de Actuación del sector que en su momento se redacte.

1.8. Usos Fuera de Ordenación

Se declaran de forma expresa en situación de fuera de ordenación, las construcciones delimitadas en los Planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada, previéndose su demolición para implantar la nueva ordenación propuesta por la Ordenación Detallada.

Parcela 99219/02	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 171,00 m ² .
Parcela 99219/03	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 333,00 m ² . Además posee una piscina rectangular.
Parcela 99219/04	Una edificación de tres alturas (Planta Baja + 2) y una superficie construida total aproximada de 275,00 m ² . Además posee una piscina rectangular.
Parcela 99219/08	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una edificación de dos alturas (Planta Baja + 1), con una superficie construida total aproximada de 936,00 m ² .

1.9. Plazo para cumplir los deberes urbanísticos

Se prevé un plazo para el cumplimiento de deberes urbanísticos una vez aprobada la presente Ordenación Detallada, de 4 años, en concordancia con lo establecido en el artículo 49 del RUCyL.

1.10. Áreas de tanteo y retracto

No figura entre las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbana ninguna zona incluida dentro de las áreas de tanteo y retracto dentro de la delimitación del sector.

Capítulo 2. Gestión y Procedimiento

2.1. Introducción

Se completará el desarrollo del sector el Proyecto de Actuación, que comprende las determinaciones sobre Reparcelación y sobre Urbanización, que servirá para regularizar las parcelas previas a la nueva situación y para definir las obras de urbanización que deberán ajustarse a las alineaciones y rasantes previstas en la Ordenación Detallada.

Por otro lado, las cesiones que prescriben la LUCyL y el RUCyL serán las siguientes:

- Parcelas de Sistema General de Espacios Libres Públicos
- Parcelas de Sistema General de Equipamientos Públicos
- Parcelas de Sistema General Viario
- Parcelas del Sistema Local de Espacios Libres Públicos
- Parcelas del Sistema Local de Equipamientos Públicos
- Parcelas del Sistema Local de Vías Públicas
- Parcelas del Sistema Local de Servicios Urbanos de carácter público
- El aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios del sector, incluido el suelo necesario para materializarlo.

2.2. Sistema de Actuación

Ni la LUCyL, en sus artículos 72 y 74, ni el RUCyL, en su artículo 234, dan prioridad a ninguno de los sistemas de actuación integrada previstos en los mismos, y posponen la determinación del sistema de actuación elegido al Proyecto de Actuación.

2.3. Capacidades del Promotor

Los medios económicos disponibles para la ejecución de las obras de urbanización previstas en la presente Ordenación Detallada están constituidos, con carácter general, por los recursos propios del Urbanizador, como personas físicas o jurídicas, así como los recursos ajenos basados en la financiación exterior, sirviendo los propios terrenos a urbanizar como garantía para las operaciones bancarias.

2.4. Conservación de la Urbanización

Según el artículo 198.3.c del RUCyL, la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento de Villaquilambre se considera gasto de urbanización, y se atribuirá, con carácter general, a los propietarios según el artículo 199 del RUCyL.

A partir de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento de Villaquilambre, la conservación y el mantenimiento de la urbanización correrán a cargo de éste. Se atenderá, por tanto, a lo establecido en el artículo 208 del Reglamento de Urbanismo para la conservación de la urbanización.

2.5. Prestación de garantías

Para garantizar el cumplimiento de los compromisos anteriormente expuestos, los urbanizadores del sector deberán presentar una garantía económica pendiente de concretar ante el Ayuntamiento de Villaquilambre para cumplir con el artículo 96 de la Ley de Urbanismo y con el artículo 202 del Reglamento que lo desarrolla.

Capítulo 3. Etapas

3.1. Actos Previos

Para ejecutar las obras de urbanización, debe estar aprobado definitivamente el Proyecto de Actuación incluyendo las determinaciones completas de reparcelación y de urbanización, o bien en proyecto o proyectos independientes.

De forma estimativa, para la ejecución de las obras de urbanización de la presente Ordenación Detallada se considera una sola etapa, constando de tres fases principales.

Esta etapa comenzará en la fecha señalada en el acta de comienzo de dichas obras y dichas obras serán las comprendidas en el proyecto correspondiente que en su momento apruebe el Ayuntamiento de Villaquilambre.

3.2. Fases

Las tres fases previstas son las siguientes:

- Red general de servicios: La conexión a las redes urbanas de servicios básicos como son abastecimiento, saneamiento, electricidad, gas, telefonía y todos los demás servicios se ajustará a lo previsto en el proyecto de urbanización correspondiente. Incluye el replanteo, el acondicionamiento del terreno, el movimiento de tierras, así como el tendido de las canalizaciones de servicios generales son la base de esta fase.
- Red viaria y conexiones: Una vez instalados los servicios generales y replanteado el terreno, tenemos la realización de la pavimentación de calzadas, encintado y pavimentación de aceras e instalación de alumbrado público.
- Tratamiento de espacios libres públicos: La adecuación de espacios libres y zonas verdes públicas es la fase final de este plan de etapas.

La separación de fases no implica que éstas puedan no puedan solaparse entre sí.

PARTE 3. NORMATIVA URBANÍSTICA

Título I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Objeto y naturaleza jurídica

Es objeto del presente anexo al PGOU de Villaquilambre la definición de la ordenación detallada del sector urbanizable SUR-07 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre, con las condiciones y efectos que se señalan en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y Reglamento de Urbanismo que la desarrolla, Decreto 22/2004, de 29 de Enero (RUCyL). El presente anexo desarrolla y complementa convenientemente las determinaciones de ordenación general establecidas en dicho Plan General.

La presente Ordenación Detallada, junto con el resto de determinaciones de planeamiento, presenta naturaleza jurídica reglamentaria, en cuanto que desarrolla y concreta, dentro de su ámbito de aplicación, el régimen jurídico-urbanístico del suelo que, con carácter general, se establece en textos normativos de rango superior.

Artículo 2. Ámbito territorial

El ámbito territorial de aplicación de la presente Ordenación Detallada coincide con el sector urbanizable SUR-07 que el Plan General de Ordenación Urbana define en sus planos de ordenación.

La delimitación física del ámbito de aplicación de la Ordenación Detallada queda finalmente definida por los planos de ordenación a Escala 1/1.000 que forman parte del presente documento.

Artículo 3. Alcance

Las presentes Ordenanzas Reguladoras desarrollan las determinaciones establecidas para el sector por el planeamiento de rango superior, completando además las condiciones urbanísticas no definidas por éste. Deberán entenderse, en cualquier caso, como complementarias, en lo no regulado expresamente por la presente Ordenación Detallada, las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 4. Obligatoriedad

Toda la documentación, gráfica o escrita, que integra el presente documento es vinculante tanto para los particulares como para la Administración, de manera que cualquier actuación o intervención sobre el sector, sea ésta de carácter provisional o definitiva, deberá ajustarse a la misma.

Artículo 5. Vigencia

De acuerdo con lo establecido en los artículos 60 y 61 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, el acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan General, y con él, del presente anexo, deberá publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León y en su página WEB, o en su defecto en la página WEB de la Diputación Provincial, produciéndose su entrada en vigor a partir de la fecha de publicación de dicho acuerdo, y mantendrá

su vigencia indefinidamente, sin perjuicio de eventuales modificaciones, tal y como se establece en el artículo 56 de la citada Ley.

Artículo 6. Efectos

La entrada en vigor del Plan General y con él, del presente anexo, le conferirá efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad en los términos recogidos por la legislación urbanística vigente.

Artículo 7. Modificaciones

La aprobación y entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento se realizará sin perjuicio de las potestades de modificación del mismo que en la legislación urbanística se establecen, bien sea mediante la presentación de un nuevo Plan Parcial que modifique la presente Ordenación Detallada, en los términos previstos en el artículo 45 de la LUCyL y 131 del RUCyL, bien por la vía contemplada en el artículo 58 de la misma.

A los efectos del presente documento, no se entenderá necesaria la tramitación de una modificación de la ordenación detallada si en la fase de gestión procediese el reajuste o adaptación de los límites del sector o de las Unidades de Actuación aquí definidos para adecuarlos al deslinde real de las propiedades que los componen, siempre y cuando que este reajuste no suponga, en más o en menos, una variación en superficie superior al cinco por ciento.

Artículo 8. Contenido documental y determinaciones

La presente Ordenación Detallada presenta el siguiente contenido documental:

- Parte 1. Memoria Informativa
- Parte 2. Memoria Vinculante
- Parte 3. Normativa Urbanística
- Parte 4. Estudio Económico
- Parte 5. Estudio de Tráfico
- Parte 6. Estudio de protección del Ruido
- Parte 7. Planos de Información
- Parte 8. Planos de Ordenación.

Asimismo, este instrumento de planeamiento desarrolla los contenidos de ordenación detallada señalados en los artículos 113.b) y 114.c) del RUCyL, entre ellos, calificación urbanística, reservas para sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres y equipamientos, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de unidades de actuación, usos fuera de ordenación, plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos, con las particularidades de los artículos 101 a 108 del citado Reglamento de Urbanismo.

Artículo 9. Normas de interpretación

La capacidad de interpretación del contenido del presente documento corresponde a los órganos municipales competentes, previo informe de sus servicios técnicos. A estos efectos, en cuanto a interpretación de las determinaciones de la presente Ordenación Detallada, regirán los siguientes criterios:

1. Las determinaciones contenidas en las presentes Normas para la regulación de las distintas zonas del suelo son las especificadas en los planos, sin que pueda deducirse de ningún otro documento del presente anexo consideración contraria a la calificación contenida en los mismos.
2. Los documentos gráficos y escritos del presente planeamiento son complementarios entre sí, constituyendo el conjunto de ellos, junto con las determinaciones supletorias aplicables del Plan General, base suficiente para la concreción en cada zona de todos los aspectos propios de la calificación urbanística, tales como tipología edificatoria, usos pormenorizados e intensidad de uso.
3. En el supuesto de discordancia entre planos, prevalecerá el que regule específicamente el aspecto de la ordenación de que se trate, y, en último caso, las posibles dudas serán resueltas por la Administración actuante en base al conjunto de la documentación y a los objetivos y finalidades de la ordenación general.

En todo lo no previsto en las presentes Ordenanzas, regirá lo estipulado en el Plan General de Villaquilambre, específicamente en lo señalado en su artículo 8 *"Prevalencia e interpretación documental"*, del Capítulo II, Título I de sus Normas Urbanísticas.

Título II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 10. Clasificación del suelo

A todos los efectos, el suelo ordenado por la presente Ordenación Detallada se corresponde con la clasificación de suelo urbanizable, determinación de ordenación general establecida por el Plan General de Ordenación Urbana. El desarrollo completo del proceso de gestión urbanística, incluyendo la ejecución de la obra urbanizadora, le conferirá no obstante la condición de suelo urbano consolidado, siéndole aplicable entonces el régimen urbanístico que le corresponda de acuerdo con esta nueva naturaleza.

Artículo 11. Calificación del suelo

De acuerdo con lo señalado en el artículo 101 del RUCyL, la ordenación detallada en suelo urbanizable comprende, entre otras cuestiones, el de la calificación urbanística, de acuerdo con lo especificado en el artículo 94 del mismo texto legal.

El presente documento establece, para cada una de las zonas resultantes de la ordenación, mediante la aplicación combinada de los distintos documentos normativos que forman el mismo, los siguientes parámetros definitorios de la calificación urbanística:

- Asignación del uso pormenorizado, indicando el único o únicos usos admisibles y sus compatibles.
- Asignación de la intensidad de uso o edificabilidad.
- Asignación de la tipología edificatoria.
- Regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias.

Las condiciones de calificación se establecen básicamente mediante la aplicación a cada zona, unidad funcional o manzana de que se trate, de la correspondiente "Ordenanza particular de zona" que proceda, dentro de las reguladas en las presentes Ordenanzas en su Capítulo IV, a saber:

AB-VE	Edificación Abierta con Volumetría Especial
AB	Edificación Abierta
EL	Sistema Local de Espacios Libres
EQ	Sistema Local de Equipamientos
SU	Sistema Local de Servicios Urbanos
SG-IF	Sistema General Ferroviario
VP	Red de vías públicas

Cabe decir que las ordenanzas de carácter público, Sistemas Generales y Sistemas Locales, se remiten al Libro III de la normativa urbanística del presente Plan General.

Artículo 12. Usos pormenorizados

Son usos pormenorizados los que se establecen específicamente para cada zona, unidad funcional o manzana de las definidas en la presente Ordenación Detallada, siendo uno de los parámetros básicos inherentes a la calificación urbanística, por lo que serán definidos por la ordenanza particular de zona. Los posibles usos pormenorizados a disponer en las distintas zonas del presente ámbito deben encontrarse dentro de los recogidos en las tablas de los artículos 88 y 90 de la Normativa Urbanística del Plan General. En este caso, para Uso Global Residencial, los posibles Usos Pormenorizados a disponer en el sector, de acuerdo con las tablas de los artículos 88 y 90 de la Normativa Urbanística del PGOU, serían:

- Vivienda Unifamiliar
- Vivienda Colectiva
- Talleres
- Sanitario – asistencial
- Sociocultural – Educativo
- Deportivo
- Comercial

- Religioso
- Administrativo
- Hotelero
- Espectáculos y Recreativos
- Garaje - Aparcamiento

El uso pormenorizado asignado a cada zona o unidad funcional, puede a su vez tener la condición de principal, o mayoritario, y compatible, todo ello según las condiciones que se establezcan en la ordenanza particular de zona. En ocasiones, esta ordenanza particular no establece un único uso principal, sino que deja abierta esta posibilidad a una multiplicidad de ellos.

Artículo 13. Condiciones del planeamiento general

La presente Ordenación Detallada se formula en desarrollo de la ordenación general establecida por el Plan General de Ordenación Urbana.

El Plan General de Ordenación Urbana, establece, para este sector, los siguientes parámetros reguladores básicos, extraídos de los distintos documentos que lo integran:

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: URBANIZABLE

Superficie estimada: 24.266,34 m²

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR:

DETERMINACIONES SOBRE USOS:

Uso Global:	Residencial
Uso Predominante:	Vivienda Colectiva
Usos Compatibles:	Según Régimen General de Usos.
Usos Prohibidos:	Según Régimen General de Usos.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO:

Densidad de edificación:	
Índice:	0,63312 m ² c/m ² s neto
Absoluto:	13.346,49 m ²

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

Red viaria (m ² suelo):	0,00
Espacios Libres (m ² suelo):	0,00
Equipamientos (m ² suelo):	0,00
Servicios Urbanos (m ² suelo):	0,00
Espacios Protegidos (m ² suelo):	0,00
Ferrovionario (m ² suelo):	3.185,77 m ² s
TOTALES (m ² suelo):	3.185,77 m ² s

Estos parámetros se señalan sin perjuicio de las adaptaciones superficiales que sea preciso introducir en el presente documento como consecuencia del estudio topográfico a realizar.

Artículo 14. Aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General

El Plan General de Ordenación Urbana tendrá plena aplicación subsidiaria y complementaria, en todo lo no regulado expresamente en el presente documento, para todo el ámbito del sector. De forma específica será de aplicación la normativa reguladora de edificación y urbanización que allí se contiene, de conformidad con la calificación urbanística que se establezca para cada zona. En concreto, tendrán este carácter de normativa supletoria y complementaria, dentro de las determinaciones contenidas en el Título I de las Normas Urbanísticas del Plan General, los Títulos II, *"Desarrollo del Plan General"*, IV, *"Normas Generales de los Usos"*, V, *"Normas Particulares de los Usos"* y VI, *"Condiciones generales de la Edificación"*.

Título III. CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO

Artículo 15. Unidades de Actuación

Conforme a lo señalado en el artículo 108 del RUCyL, al establecerse la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable, éstos podrán dividirse en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados Unidades de Actuación.

En la presente Ordenación Detallada se delimita una única Unidad de Actuación, coincidente con el ámbito del sector.

Artículo 16. Cálculo del Aprovechamiento Medio

El aprovechamiento medio del sector se obtiene según la tabla adjunta de acuerdo con los criterios señalados en el artículo 107 del Reglamento; Se suman todos los aprovechamientos lucrativos fijados en el sector, homogeneizando la edificabilidad al uso predominante, y dividiéndolo entre la superficie total del mismo, teniendo en cuenta que existe superficie de dotación urbanística pública que ya se encuentra afecta a su destino para la que no se prevé ningún cambio en la nueva ordenación.

En este sentido, se ha considerado la superficie de viario público existente que va a continuar destinada al sistema de vías públicas (Calle Infanta Elena).

En este caso y atendiendo al art. 107.1.c en cuanto a los coeficientes de ponderación se estima como coeficiente la unidad.

Superficie del sector	24.266,34 m ² s
Superficie de SG-IF*	3.185,77 m ² s
Superficie de viario existente afecta a su destino*	1.004,55 m ² s
Aprovechamiento lucrativo	13.346,49 m ² e
Aprovechamiento medio	0,6648 m ² eh/m ² s

* Dotación Urbanística existente para la cual no se prevé ningún cambio en la nueva ordenación.

Artículo 17. Cálculo de la Cesión Municipal

Los propietarios deben ceder al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del Aprovechamiento Medio del Sector.

Luego, una vez calculado el Aprovechamiento Lucrativo total, que en este caso es de 13.346,49 m², al Ayuntamiento habrá que ceder 13.346,49 m² x 10% = 1.334,65 m² construibles.

Artículo 18. Cálculo del Aprovechamiento Patrimonializable

Resultaría de aplicar el 90% al coeficiente de Aprovechamiento Medio, es decir:

$$0,6648 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s} \times 90\% = 0,5983 \text{ m}^2 \text{ patrimonializables}/\text{m}^2 \text{ de suelo de origen con aprovechamiento}$$

Artículo 19. Plazos para el cumplimiento de deberes

En lo que se refiere a los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos, el Plan General recoge un plazo de cuatro años desde la entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento. Según lo establecido en el artículo 21 de la LUCyL y 49 del RUCyL.

Artículo 20. Reparcelación. Parcelaciones urbanísticas

Conforme a lo previsto en el artículo 240 del RUCyL, el Proyecto de Actuación que desarrolle el presente documento contendrá, como mínimo, las bases para la reparcelación de las fincas. El Proyecto de Actuación conteniendo las determinaciones completas sobre reparcelación, o, en su caso, el de Reparcelación, podrán desarrollar cualquier tipo de estructura parcelaria siempre que se respeten las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente a la calificación asignada. En particular, no se podrán adjudicar parcelas de resultado que no se adecúen en superficie u otras condiciones que se señalen a las de parcela mínima establecidas para cada zona de ordenanza.

Las parcelaciones urbanísticas deberán realizarse conforme lo establecido en el artículo 104 de la LUCyL y 309 a 311 del RUCyL, aportando los documentos que sean necesarios, debiendo igualmente adecuarse a las condiciones de parcela mínima que expresamente se señalen para cada ordenanza particular de zona.

Artículo 21. Licencias y autorizaciones

Quedan reguladas conforme a las normas de procedimiento administrativo aplicables, al régimen establecido en el Título IV de la LUCyL y RUCyL, *"Intervención en el uso del suelo"*.

Artículo 22. Usos y construcciones fuera de ordenación o incompatibles

Los usos y construcciones declarados fuera de ordenación se regirán por el régimen establecido en el artículo 64 de la LUCyL y 185 del RUCyL. El presente instrumento de planeamiento declara expresamente las construcciones existentes no compatibles con la Ordenación Detallada del Sector en régimen de fuera de ordenación.

Artículo 23. Normas generales de la edificación

Las condiciones de la edificación se regularán por lo establecido en las Ordenanzas Particulares de zona contenidas en el presente documento, sin perjuicio de la aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General de Ordenación Urbana en lo no regulado expresamente por aquéllas, todo ello en los términos señalados en el artículo 14 de las presente Ordenanzas. De forma específica, para la regulación de la edificación, tendrá este carácter de normativa supletoria y complementaria, las determinaciones contenidas en el Título VI, *"Condiciones Generales de la edificación"*.

Artículo 24. Normas generales de los usos

Las condiciones de los usos se regularán por lo establecido en las Ordenanzas Particulares de zona contenidas en el presente documento, sin perjuicio de la aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General de Ordenación Urbana en lo no regulado expresamente por aquéllas, todo ello en los términos señalados en el artículo 14 de las presente Ordenanzas. De forma específica, para la regulación de los usos, tendrá este carácter de normativa supletoria y complementaria, las determinaciones contenidas en el Título V, *"Normas Generales de los Usos"*.

Artículo 25. Normas generales de la urbanización

Las condiciones de la urbanización se regularán por lo establecido con carácter general en la legislación urbanística y en el Plan General de Ordenación Urbana, específicamente en lo señalado en el Título VII, *"Condiciones Generales de Urbanización"*, en cuanto a los diferentes subsistemas de espacios libres, equipamientos y servicios urbanos, quedando incluidos dentro de estos últimos el abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, alumbrado público y otros. Igualmente deberá aplicarse toda la normativa técnica sectorial que sobre la materia corresponda. En cuanto a la ejecución de zonas verdes y espacios libres públicos, deberá tenerse en cuenta lo preceptuado en el artículo 105 del RUCyL, en cuanto a aspectos tales como índice de permeabilidad de dichas zonas y reserva de espacios destinados a juego infantil.

Las determinaciones completas sobre urbanización podrán venir desarrolladas en el propio Proyecto de Actuación o bien, en forma de Proyecto de Urbanización independiente, debiéndose concretar, en cualquier

caso, todos los aspectos relativos a la obra de urbanización, con expresa justificación del cumplimiento de las normas técnicas establecidas en el Plan General.

El carácter y contenidos del Proyecto de Urbanización, venga o no incluido en el Proyecto de Actuación, se encuentran regulados en el artículo 95 de la LUCyL y 253 del RUCyL. El Proyecto de Urbanización no podrá contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

El Proyecto de Urbanización deberá dar cumplimiento a lo preceptuado en la Ley y Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, asegurando el número total de plazas de aparcamiento destinadas a discapacitados o personas con movilidad reducida. En el Proyecto de Urbanización deberá justificarse la capacidad de los servicios urbanísticos dispuestos, así como su enlace con las redes existentes y la capacidad de éstas para responder al aumento de la demanda.

Título IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Artículo 26. Ordenanzas Particulares de Zona. Generalidades

De acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de las presentes Ordenanzas, las condiciones de calificación de cada zona, área funcional o manzana de las que consta la presente Ordenación Detallada se establecen básicamente mediante "*Ordenanzas particulares de zona*". El presente documento incluye las siguientes "*Ordenanzas Particulares*", cuyas condiciones se desarrollan en los artículos siguientes:

AB-VE	Edificación Abierta con Volumetría Especial
AB	Edificación Abierta
SU	Sistema Local de Servicios Urbanos

Las ordenanzas particulares de zona son definitorias de las diversas tipologías edificatorias, usos pormenorizados, intensidades de uso y otras condiciones reguladoras. Como ya se señaló a lo largo de este articulado, se pretende evitar la repetición innecesaria de aspectos ya recogidos en las Normas Urbanísticas del Plan General, por lo que solamente se regularán cuestiones específicas que afectan al presente ámbito, haciéndose una amplia remisión al resto de aspectos recogidos en el Plan General.

La ordenación de las distintas zonas no comprende la parcelación o reparcelación de las fincas, por tratarse ésta de materia propia del Proyecto de Actuación, aunque podría haberse hecho, siquiera a título meramente indicativo. Únicamente se establece la condición genérica de parcela mínima para cada zona, a la que deberá sujetarse el citado instrumento de gestión urbanística.

Sección 1ª. Ordenanza AB-VE

Artículo 27. Definición

Se corresponde esta Ordenanza con aquellos terrenos a los que el Planeamiento destina a albergar como uso dominante los destinados al alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de personas, de conformidad con las condiciones establecidas para dicho uso en esta Normativa.

Se caracteriza por definir edificaciones alineadas a vial al menos en uno de sus frentes sobre el vial denominado en la ordenación detallada como VP-3. Además se han establecido condiciones diferentes a la generalidad en cuestión de altura, posición y edificabilidad, y sólo en aquellas condiciones que figuran expresamente en los planos o fichas de ordenación.

Artículo 28. Ámbito de aplicación

Coincide con la parcela señaladas como AB-VE en los Planos de Ordenación.

Artículo 29. Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación

1. **Tipología edificatoria:** Edificación alineada a vial al menos en uno de sus lados y preferentemente sobre el vial VP-3, sin perjuicio de la existencia de otras condiciones especiales de posición.
2. **Altura máxima y número de plantas:** La altura máxima de la edificación será de 7 plantas y 22,00 metros.

La altura de las fachadas a vía pública no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

Sobre esta altura máxima de la edificación sólo se permite la construcción del último forjado horizontal, de la cubierta y de los elementos de instalaciones necesarios para el adecuado funcionamiento del edificio, incluyendo, caso de resultar necesario, el acceso a la cubierta desde las zonas comunes del edificio, que no computará a efectos de determinación de la superficie construida, sin que se admita ningún uso privativo de ese espacio.

Caso de ejecutarse cubierta inclinada, los espacios pisables que resulten de su construcción y que cuenten con una altura libre de al menos 1'50 metros computarán a efectos de determinación de la superficie construida.

3. **Ocupación de parcela:**

En plantas bajo rasante la edificación deberá retranquearse al menos 3'00 metros de todos sus linderos en cualquiera de los casos, pudiendo ocupar de forma íntegra el interior del perímetro definido, a

excepción de las parcelas con una superficie inferior a 2.000 m² en las que se permitirá la ocupación íntegra de la parcela neta bajo rasante y en planta baja para usos distintos de los residenciales.

En las plantas sobre rasante toda la edificación quedará comprendida dentro del sólido capaz formado por la aplicación de la altura máxima de la edificación al polígono definido por los retranqueos regulados en el punto 6 del presente artículo.

4. **Edificabilidad:** será la indicada en los Planos de Ordenación y que así se refleja en las Tablas adjuntas a esta Normativa.
5. **Pendiente máxima de cubierta:** 30%.
6. **Retranqueos:** La edificación se alinearán al vial VP-3 al menos en uno de sus lados. Para el resto de viales y para los espacios libres públicos, las edificaciones deberán respetar un retranqueo mínimo de 3,00 metros, incluyendo cuerpos volados de cualquier tipo. En cuanto al resto de los linderos a parcelas colindantes, se establece un retranqueo mínimo de un medio de la altura de lo edificado, con un mínimo de 5'00 metros.
7. **Vuelos sobre viales:** Se atenderá a lo estipulado por el PGOU a tal efecto.
8. **Aprovechamiento Bajo Rasante:** El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

Artículo 30. Condiciones de Uso

1. **Uso pormenorizado principal:** Vivienda Colectiva
2. **Usos compatibles:** Los posibles usos pormenorizados son los recogidos en las tablas de los artículos 88 y 90 de la Normativa Urbanística del Plan General, siempre dentro de la intensidad máxima que para ellos se fija en la presente ordenanza y en los cuadros generales de la ordenación detallada:
 - Vivienda Unifamiliar
 - Talleres
 - Industria Compatible
 - Sanitario
 - Sociocultural – Educativo
 - Deportivo
 - Comercial
 - Religioso
 - Administrativo
 - Hotelero
 - Espectáculos y Recreativos
 - Garaje – Aparcamiento

- Espacios Libres Públicos
 - Abastecimiento de agua
 - Saneamiento y depuración
 - Suministro de energía eléctrica
 - Recogida y tratamiento de residuos urbanos
3. **Computabilidad de usos:** Se estará a lo dispuesto al respecto en las Condiciones Generales de la Edificación señaladas en la Normativa Urbanística del presente PGOU.
 4. **Parámetros reguladores de usos:** Los que sean de aplicación según la Normativa Urbanística del presente PGOU

Artículo 31. Condiciones de aparcamiento

1. **Exigencia de aparcamiento:** Dadas las especiales connotaciones del ámbito, en la ordenación del mismo se contemplan las reservas de aparcamiento mínimas establecidas por la LUCYL y el RUCYL, es decir, 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construibles, al menos una de ellas de uso público.

La reserva de plazas a justificar en los proyectos de edificación de las parcelas privadas es de 1 plaza por cada unidad de vivienda con un mínimo de una plaza por cada 100 m² construidos o fracción, siéndole también de aplicación lo ya especificado anteriormente para cada Uso además de la reglamentación vigente en cuanto al cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Castilla y León.

2. **Resto condiciones:** Según régimen general de la Normativa Urbanística. del PGOU

Artículo 32. Condiciones de Parcelación

1. **Condición de parcela mínima:** superficie mínima de 1.500,00m² y una forma tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 25,00 metros de diámetro:
2. **Frente mínimo de parcela:** fachada mínima de 25,00 metros

Artículo 33. Condiciones de cierre de parcela

Los cierres de parcela, caso de existir, contarán con una altura máxima de 2'50 metros, de los cuales tan solo el primer metro podrá ser opaco.

Artículo 34. Otras Condiciones

Todos los paramentos exteriores tendrán la consideración y tratamiento como fachada, su tratamiento será acorde con su posición y deberán componerse con materiales y formas que respondan a su condición de fachada principal.

Sección 2ª. Ordenanza AB

Artículo 35. Definición

Se corresponde esta Ordenanza con aquellos terrenos a los que el Planeamiento destina a albergar como uso dominante los destinados al alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de personas, de conformidad con las condiciones establecidas para dicho uso en esta Normativa.

Se caracteriza por definir edificaciones aisladas, retranqueadas tanto respecto a la línea de alineación como al resto de linderos.

Artículo 36. Ámbito de aplicación

Coincide con las parcelas señaladas como AB en los Planos de Ordenación.

Artículo 37. Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación

1. **Tipología edificatoria:** Edificación aislada.
2. **Altura máxima y número de plantas:** La altura máxima de la edificación será de 4 plantas y 13,50 metros.

La altura de las fachadas a vía pública no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

Sobre esta altura máxima de la edificación sólo se permite la construcción del último forjado horizontal, de la cubierta y de los elementos de instalaciones necesarios para el adecuado funcionamiento del edificio, incluyendo, caso de resultar necesario, el acceso a la cubierta desde las zonas comunes del edificio, que no computará a efectos de determinación de la superficie construida, sin que se admita ningún uso privativo de ese espacio.

Caso de ejecutarse cubierta inclinada, los espacios pisables que resulten de su construcción y que cuenten con una altura libre de al menos 1'50 metros computarán a efectos de determinación de la superficie construida.

3. **Ocupación de parcela:**

En plantas bajo rasante la edificación deberá retranquearse al menos 3'00 metros de todos sus linderos en cualquiera de los casos, pudiendo ocupar de forma íntegra el interior del perímetro definido, a excepción de las parcelas con una superficie inferior a 2.000m² en las que se permitirá la ocupación íntegra de la parcela neta bajo rasante y en planta baja para usos distintos de los residenciales.

En plantas sobre rasante la proyección sobre el plano de todos los elementos edificados, incluyendo cuerpos volados de cualquier tipo, deberá quedar incluida dentro del perímetro definido por la traslación al interior de la parcela de 3'00 metros de la línea de alineación a vial y de un medio de la altura de lo edificado al resto de los linderos, con un mínimo de 5'00 metros, a excepción de las parcelas con una superficie inferior a 2.000 m², en las que el mencionado límite coincidirá con la alineación vial

Toda la edificación sobre rasante quedará comprendida dentro del sólido capaz formado por la aplicación de la altura máxima de la edificación al polígono definido en el párrafo anterior.

En los casos en los que la ordenanza identificada como caso especial, las condiciones de posición serán las derivadas de lo dispuesto por el área de movimiento en los planos de ordenación.

4. **Edificabilidad:** Se fija una edificabilidad máxima de 1'00 m² construible por cada m² de superficie de parcela bruta, es decir, que debe ser contada a estos efectos la superficie total de la parcela.
5. **Pendiente máxima de cubierta:** 30%.
6. **Retranqueos:** Vendrán definidos por la alineación privada o alineación de la edificación. En plantas bajo rasante la edificación deberá retranquearse al menos 3'00 metros de todos sus linderos en cualquiera de los casos, pudiendo ocupar de forma íntegra el interior del perímetro definido. En plantas sobre rasante la proyección sobre el plano de todos los elementos edificados, incluyendo cuerpos volados de cualquier tipo, deberá quedar incluida dentro del perímetro definido por la traslación al interior de la parcela de 3'00 metros de la línea de alineación a vial y de un medio de la altura de lo edificado al resto de los linderos, con un mínimo de 5'00 metros
7. **Vuelos sobre viales:** Se atenderá a lo estipulado por el presente PGOU a tal efecto.
8. **Aprovechamiento Bajo Rasante:** El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

Artículo 38. Condiciones de Uso

1. **Uso pormenorizado principal:** Vivienda Colectiva
2. **Usos compatibles:** Los posibles usos pormenorizados son los recogidos en las tablas de los artículos 88 y 90 de la Normativa Urbanística del Plan General, siempre dentro de la intensidad máxima que para ellos se fija en la presente ordenanza y en los cuadros generales de la ordenación detallada:
 - Vivienda Unifamiliar
 - Talleres
 - Industria Compatible
 - Sanitario
 - Sociocultural – Educativo

- Deportivo
 - Comercial
 - Religioso
 - Administrativo
 - Hotelero
 - Espectáculos y Recreativos
 - Garaje – Aparcamiento
 - Espacios Libres Públicos
 - Abastecimiento de agua
 - Saneamiento y depuración
 - Suministro de energía eléctrica
 - Recogida y tratamiento de residuos urbanos
3. Computabilidad de usos: Se estará a lo dispuesto al respecto en las Condiciones Generales de la Edificación señaladas en la Normativa Urbanística del presente PGOU.
4. Parámetros reguladores de usos: Los que sean de aplicación según la N.U. del PGOU

Artículo 39. Condiciones de aparcamiento

1. Exigencia de aparcamiento: Dadas las especiales connotaciones del ámbito, en la ordenación del mismo se contemplan las reservas de aparcamiento mínimas establecidas por la LUCYL y el RUCYL, es decir, 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construibles, al menos una de ellas de uso público.

La reserva de plazas a justificar en los proyectos de edificación de las parcelas privadas es de 1 plaza por cada unidad de vivienda con un mínimo de una plaza por cada 100 m² construidos o fracción, siéndole también de aplicación lo ya especificado anteriormente para cada Uso además de la reglamentación vigente en cuanto al cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Castilla y León.

2. Resto condiciones: Según régimen general de la N.U. del PGOU

Artículo 40. Condiciones de Parcelación

1. Condición de parcela mínima: superficie mínima de 1.000,00 m² y una forma tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 25,00 metros de diámetro:
- 2 Frente mínimo de parcela: fachada mínima de 25,00 metros

Artículo 41. Condiciones de cierre de parcela

Los cierres de parcela, caso de existir, contarán con una altura máxima de 2'50 metros, de los cuales tan solo el primer metro podrá ser opaco.

Artículo 42. Otras Condiciones

1. Condiciones estéticas de la edificación.

1.1. Tratamiento de paramentos exteriores de la edificación:

Todos los paramentos exteriores tendrán la consideración y tratamiento como fachada, su tratamiento será acorde con su posición y deberán componerse con materiales y formas que respondan a su condición de fachada principal.

Sección 3ª. Ordenanza SU

Artículo 43. Definición

Zonas calificadas como *"Sistema Local de Servicios Urbanos"*. Áreas dotacionales, de carácter público o privado, cuyo destino responde al concepto enunciado en el artículo 38 de la LUCyL, *"Sistema de instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica, recogida y tratamiento de residuos y otros que sean necesarios"*, en este caso, al servicio de la zona en la que se ubican.

Artículo 44. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación de la presente Ordenación Detallada con las siglas SU.

Artículo 45. Condiciones generales para SU

1. **Condiciones tipológicas:** Las condiciones de implantación del sistema vendrán dadas en función de las necesidades del servicio, con las siguientes limitaciones:
 - Ocupación máxima de parcela: Total.
 - Altura máxima edificación: 4,00 m.
 - Intensidad máxima de uso (edificabilidad): Según Cuadros Generales.
2. **Condiciones de Uso:** Los usos permitidos son los comprendidos dentro del concepto de *"Servicios Urbanos"*, y de forma específica, Centros de Transformación eléctrica.
3. **Condiciones estéticas y de implantación:** Salvo razones justificadas, los Centros de Transformación eléctrica deberán implantarse con carácter subterráneo. En caso de que se deban implantar en superficie, los equipos deberán disponerse garantizando una adecuada integración urbana, debiendo preverse, si fuera necesario, una envolvente arquitectónica que asegure un correcto impacto ambiental y estético.

4. Otras condiciones: En lo no recogido expresamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en la Normativa Urbanística del PGOU. que correspondan, específicamente las de los artículos. 50 a 51 y 305 a 312.

Sección 4ª. Ordenanza VP

Artículo 46. Definición

Zonas públicas calificadas como "*Sistema Local de Vías Públicas*", cuyo destino responde al concepto enunciado en el artículo 38 de la LUCyL, "*Sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes*".

Son áreas dotacionales de obligatoria cesión, algunas de ellas impuestas desde el Plan General.

Artículo 47. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación de la presente Ordenación Detallada con las siglas VP. En planos de ordenación se observan las distintas calles trazadas.

Artículo 48. Condiciones generales para la red de vías públicas VP

La presente ordenanza, en cuanto a la regulación pormenorizada de las áreas afectadas por esta calificación urbanística, se remite íntegramente a lo establecido en el Plan General, y en concreto, a los artículos 36 a 43 de la Normativa Urbanística., dentro del Cap. II de su Título II, dedicados al "*Sistema de vías públicas*".

El Plan General tipifica la red viaria en tres categorías, "*Red Básica*", "*Red Local*" y "*Red Capilar*".

El sistema local de vías públicas se correspondería con dicha Red Capilar. Las latitudes proyectadas para los distintos elementos viarios se adecuan a lo establecido en los artículos 213 y 214 de la Normativa Urbanística del PGOU., fijándose, para la "*Red Capilar*", anchos mínimos de carril de rodadura de calzadas de 4,00 y 6,50 m, respectivamente, en calles de uno y dos carriles, y anchos mínimos de acera de 2,00 m. Estas condiciones se respetarán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

En los planos de ordenación de la presente Ordenación Detallada, se desarrollan los aspectos básicos de la red viaria, definiendo altimetrías y rasantes, secciones y perfiles longitudinales. Se definen y computan en las vías públicas previstas las plazas de aparcamiento necesarias para cumplir las reservas reglamentarias, a razón de una por cada 10 m². Entre ellas, se reservan las destinadas a minusválidos y personas con movilidad reducida.

El Proyecto de Urbanización deberá desarrollar en detalle las determinaciones técnicas y condiciones de la red viaria, con sujeción a lo señalado en la presente Ordenación Detallada y en el Plan General, debiendo dar

cumplimiento asimismo a lo preceptuado en la Ley y Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como a las condiciones del Plan General que le sean de aplicación del uso de “Garaje-aparcamiento”, regulado en los artículos 131 a 140 de la Normativa Urbanística.

Título V. CUADRO RESUMEN DE LOS PARÁMETROS DE ORDENACIÓN.

	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD		
				Uso Princip.	Uso Comp.	TOTAL
USOS LUCRATIVOS	AB-VE-1	Vivienda Colectiva	4.865,40	9.012,70	694,65	9.707,35
	TOTAL Vivienda Colectiva AB-VE		4.865,40	9.012,70	694,65	9.707,35
	AB-1	Vivienda Colectiva	3.619,14	2.999,14	620,00	3.619,14
	TOTAL Vivienda Colectiva AB		3.619,14	2.999,14	620,00	3.619,14
	SU-1	SU. Sist. Local Serv. Urbanos	86,22		20,00	20,00
TOTAL SU. Sist. Local Serv. Urbanos		86,22		20,00	20,00	
CESIÓN OBLIGATORIA	EL-1	EL. Sist. Local Esp. Libres	5.057,42			
	TOTAL EL. Sist. Local de Esp. Libres		5.057,42			
	EQ-PU-1	EQ. Sist. Local Equip. Público	2.001,97			
	TOTAL EQ-PU Sist. Local Equip. Público		2.001,97			
	VP-1	VP. Sist. Local Vías Públicas	1.156,54			
	VP-2	VP. Sist. Local Vías Públicas	2.792,16			
	VP-3	VP. Sist. Local Vías Públicas	1.501,72			
	TOTAL VP. Sist. Local Vías Públicas		5.450,42			
SG-FV-1	SG-VP. Sist. Gen. Ferrov.	3.185,77				
TOTAL SG-IF Sist. Gen. Ferroviario		3.185,77				
TOTAL SECTOR			24.266,34	12.011,84	1.334,65	13.346,49

PARTE 4. ESTUDIO ECONÓMICO

Título I. DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo 1. OBJETO

De acuerdo con el artículo 101.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en los sectores de suelo urbanizable que se opte por establecer la ordenación detallada, la documentación aportada debe ser la establecida en el artículo 142-. en su punto 2.d establece que dentro de los documentos que deben integrar estos instrumentos de planeamiento de desarrollo, se encuentra “el 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”.

Es objeto del presente documento, por tanto, el desarrollo del estudio económico de la ordenación detallada del sector SUR-07.

Tanto la previsión económica de gastos e inversiones, como la programación temporal de las distintas acciones urbanísticas a desarrollar, y que en el presente documento se contiene, tienen un carácter meramente indicativo u orientativo, en ningún caso vinculante, limitándose este apartado a formular una simple estimación de previsiones que la realidad de los procedimientos administrativos o de la ejecución de las obras permitirá confirmar o no. Habrá de tenerse en cuenta además el posible aumento de los precios en función del momento en que se lleve a cabo la ejecución real de las obras.

Se trata por tanto, de desarrollar una estimación temporal para controlar la actividad urbanizadora y edificatoria, incluyendo la previsión de la duración de las obras y de la puesta en servicio de los suelos dotacionales públicos, entre ellos, equipamientos, zonas verdes y viario, así como la posibilidad de alcanzar en el tiempo los niveles exigibles en los distintos servicios a medida que se desarrolle la urbanización y como requisito previo o simultáneo para la ocupación de los terrenos edificables.

Capítulo 2. ASPECTOS A CONSIDERAR

Dentro de la programación de las acciones urbanísticas a desarrollar para la puesta en ejecución de las determinaciones del presente instrumento de planeamiento, podríamos distinguir algunas fases bien diferenciadas:

1. Por una parte, la propia elaboración y aprobación de los documentos de planeamiento y gestión urbanística.

2. Por otra, la contratación y ejecución de la obra urbanizadora, y las fases o etapas en las que ésta pueda dividirse.
3. Finalmente, las obras de edificación, previa obtención de las licencias o autorizaciones administrativas que correspondan, con carácter simultáneo o posterior a la obra urbanizadora.

A su vez, debe considerarse que tales acciones dependerán de distintos factores, como son los plazos y tramitación inevitables de los distintos procedimientos administrativos, así como de la disponibilidad y previsiones de los distintos agentes, públicos o privados, que, en este caso, intervendrán, y de forma especial, la Comisión Territorial de la Junta de Castilla y León, como administración competente para la aprobación de este documento urbanístico de Plan General.

Otro aspecto muy relevante de la programación de las acciones viene determinado por el Sistema de Actuación que finalmente se determine, que podría ser cualquiera de las modalidades recogidas en el Reglamento de Urbanismo.

Finalmente, un último aspecto relevante a considerar lo constituye la división en Unidades de Actuación que se prevea para el sector. Como se sabe, la Unidad de Actuación es el ámbito en el que se producen las operaciones de equidistribución, reparcelación y urbanización, por lo que la división del sector en una o más de estas Unidades es asunto determinante para conocer el desarrollo temporal de la ejecución. En nuestro caso, se ha delimitado una única Unidad de Actuación, que facilita la definición de la programación, sin perjuicio de que, siguiendo el procedimiento reglamentariamente establecido, se pueda delimitar un número superior de unidades de actuación en el futuro.

Título II. PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Capítulo 1. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

En cuanto a los documentos de planeamiento, el presente documento establece la ordenación detallada del sector SUR-07.

En cuanto a la elaboración y aprobación de los documentos de gestión urbanística, se plantea un calendario, donde el proyecto de actuación, será presentado en el plazo de UN (1) AÑO, contado a partir de la publicación del acuerdo de Aprobación definitiva del Plan General.

El Proyecto de Reparcelación, habrá de ser presentado en un plazo máximo de UN (1) AÑO desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, en caso de que no se encuentre incluido dentro del Proyecto de Actuación.

El Proyecto de Urbanización, habrá de ser presentado en un plazo máximo de UN (1) AÑO desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, en caso de que no se encuentre incluido dentro del Proyecto de Actuación.

Capítulo 2. OBRAS DE URBANIZACIÓN

En cuanto a la contratación e iniciación de la obra urbanizadora, aspecto que compete al urbanizador, y entendiéndose que se trata de una acción de índole privado, sin sujeción a intervención administrativa, se estima que podría simultanearse con la tramitación de los documentos urbanísticos.

En cuanto al programa temporal de la ejecución de la obra de urbanización, teniendo en cuenta la superficie del sector, y la escasa complejidad de su topografía, se puede hacer la siguiente estimación, sobre un plazo total de ejecución de cuarenta y ocho (48) meses:

Capítulo 3. EDIFICACIÓN

Finalmente, en cuanto a las obras de edificación, debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con lo señalado en el artículo 214 del RUCyL, Urbanización y construcción simultáneas, podrían simultanearse con las obras de urbanización y de construcción de las edificaciones, en las condiciones establecidas en dicho artículo.

Cabe suponer, pues, que podrían simultanearse las obras de edificación con las de urbanización, planteándose la hipótesis de inicio de las obras de edificación en torno a doce meses después del inicio de las obras de urbanización.

Debe tenerse muy en cuenta que de la edificabilidad para viviendas a desarrollar en el sector, un 30% estarán sometidas a alguno de los regímenes de protección pública existentes, por lo que la tramitación y gestión de las mismas, incluyendo los procedimientos de calificación provisional y definitiva ante la administración competente, podrían dilatar los plazos señalados.

Capítulo 4. CONCLUSIONES

Por lo tanto, en base a lo anterior, en lo que al contenido del artículo 142 del RUCyL interesa fundamentalmente, esto es, de la programación de la ejecución de las dotaciones urbanísticas previstas, podrían señalarse las siguientes conclusiones:

1. La obtención de los suelos dotacionales públicos, viarios, espacios libres y equipamientos, se produciría con la inscripción registral del Proyecto de Actuación.
2. La puesta en servicio de estos espacios, convenientemente urbanizados, se produciría con la recepción de las obras de urbanización del sector. La edificación de las áreas de equipamiento públicas es cuestión que dependerá de las necesidades y programación del propio Ayuntamiento de Villaquilambre.

Título III. ESTUDIO ECONÓMICO

Capítulo 1. CARGAS URBANÍSTICAS

De acuerdo con lo indicado en la ficha individualizada del presente PGOU para el desarrollo del sector, éste deberá asumir determinadas cargas urbanísticas.

Se prevé el soterramiento de las líneas eléctricas de media tensión correspondientes al tramo 14 señalado en el plano de ordenación 6.4.2, que se ejecutará con cargo al sector SUR-07.

Para el soterramiento de las líneas eléctricas de Media Tensión, el Estudio Económico del PGOU, estima un coste aproximado para el tramo 14, (a repercutir en exclusiva al sector SUR-07), de 26.000 €.

Esta carga, aún estimativa, deberá concretarse de forma más rigurosa en el momento de redactarse el Proyecto de Actuación del sector, añadiéndose al conjunto de los gastos de urbanización del ámbito.

Capítulo 2. GASTOS DE URBANIZACIÓN

1. Conceptos Generales

El artículo 198 del RUCyL, *determinación de los gastos de urbanización*, establece que deben ser tenidos en cuenta como gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística, y de forma específica los gastos de ejecución material de las obras de urbanización, incluyendo la ejecución de los viales, la implantación de los servicios urbanísticos y el acondicionamiento de los espacios libres públicos, y los gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización, tales como los de redacción de los instrumentos de planeamiento o gestión, las indemnizaciones a que haya lugar o los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por parte del Ayuntamiento de León.

Y en base a ello se elabora la estimación de costes de desarrollo del sector.

2. Gastos de Ejecución de la urbanización

En Tabla adjunta se desglosa, de forma estimativa, la relación de los distintos capítulos de obra que componen la ejecución material de la urbanización, incluyendo los distintos elementos que se señalan en el punto 2 del citado artículo 198 del RUCyL, en orden a la ejecución de las vías públicas, canalizaciones de servicios, arbolado y jardinería, servicios urbanos tales como abastecimiento de agua potable, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y otros, siempre con conexión a sistemas generales o, en su defecto, con la red municipal de vías públicas y servicios urbanos existentes.

También se ha tenido en cuenta la ejecución de los espacios libres públicos previstos, incluyendo plantación de arbolado y especies vegetales, jardinería, tratamiento de espacios no ajardinados y mobiliario urbano, tanto de carácter local como general.

COSTE DE CONTRATA DE LA URBANIZACIÓN		
CONCEPTO	IMPORTE	%
Demoliciones	1.335,10 €	0,10%
Movimiento de tierras	68.890,90 €	5,16%
Red de saneamiento	84.378,00 €	6,32%
Red de abastecimiento	63.283,50 €	4,74%
Red de riego en zonas verdes	7.209,51 €	0,54%
Red de energía eléctrica	275.029,57 €	20,60%
Red de telecomunicaciones	170.091,10 €	12,74%
Red de alumbrado	76.634,45 €	5,74%
Red de gas	28.704,54 €	2,15%
Firmes y pavimentos	359.808,10 €	26,95%
Mobiliario urbano	43.257,08 €	3,24%
Señalización	39.251,79 €	2,95%
Jardinería	66.754,75 €	5,00%
Obras complementarias	10.413,74 €	0,78%
Control de calidad	13.350,95 €	1,00%
Seguridad y salud	26.701,90 €	2,00%
	1.335.094,98 €	100,00%

2.1. Gastos por la redacción de los instrumentos de planeamiento y de gestión

Se desglosa en tabla adjunta, de forma estimativa, la previsión de gastos ocasionados por la redacción de los diversos instrumentos de gestión y definición de obra necesarios para llevar a cabo el desarrollo de la actuación urbanística, así como los gastos de profesionales intervinientes y otros gastos como notificaciones y anuncios.

COSTES COMPLEMENTARIOS		
CONCEPTO	IMPORTE	%
Proyecto de Actuación	20.000,00 €	7,84%
Proyecto de Urbanización	30.000,00 €	11,76%
Notaría y Registro	25.000,00 €	9,80%
Anuncios y Notificaciones	15.000,00 €	5,88%
Gastos de Gestión	165.000,00 €	64,71%
	255.000,00 €	100,00%

2.2. Gastos por indemnizaciones a propietarios y arrendatarios

En el presente caso, de acuerdo con los datos recabados para la información urbanística, cabe dejar constancia de algunas construcciones, incompatibles con la ejecución del planeamiento, cuyo coste de demolición se incluye en el presupuesto de ejecución material de la urbanización, y cuya indemnización se estima según la tabla adjunta.

No se tiene constancia de la existencia de alquileres en el ámbito, por lo que no se ha incluido cantidad alguna en este concepto. Todo ello sin perjuicio de las determinaciones que deba incluir el correspondiente proyecto de actuación.

INDEMNIZACIONES		
CONCEPTO	IMPORTE	%
Construcciones	129.020,00 €	100,00%
	129.020,00 €	100,00%

2.3. Conservación y Mantenimiento

En relación con este extremo, no se establece condición especial en cuanto a la conservación y mantenimiento de la urbanización, una vez concluida, por lo que la previsión en este sentido es la de que, una vez finalizada ésta, conforme al Proyecto de Urbanización finalmente aprobado, se proceda a la recepción de la misma por parte del Ayuntamiento de Villaquilambre, suscribiendo el correspondiente Acta de Recepción.

No obstante, como viene siendo habitual que transcurra cierto tiempo desde la finalización de las obras hasta la recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, se considera una partida alzada de conservación y mantenimiento, reflejada en la tabla adjunta.

MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN		
CONCEPTO	IMPORTE	%
Conservación y mantenimiento	25.000'00 €	100'00%
	25.000'00 €	100'00%

Capítulo 3. CONCLUSIONES

Se adjunta a continuación un resumen, que no incluye el impuesto sobre el valor añadido que habrá de aplicarse en su momento a la mayoría de los gastos contemplados:

RESUMEN DE GASTOS		
CONCEPTO	IMPORTE	%
Cargas Urbanísticas	26.000,00 €	1,47%
Costes de Contrata	1.335.094,98 €	75,41%
Costes Indirectos	255.000,00 €	14,41%
Costes Indemnizaciones	129.020,00 €	7,29%
Costes Mantenimiento	25.000,00 €	1,41%
	1.770.114,98 €	100,00%

La financiación, en cualquier caso, deberá acomodarse a las necesidades económicas que se vayan generando a medida que se acometan las distintas fases previstas en la programación, todo ello conforme a la evaluación de costes realizada anteriormente, y corresponderá su abono a los propietarios del suelo, en base a alguno de los procedimientos reglados al efecto.

Título IV. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo con el artículo 101.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en los sectores de suelo urbanizable que se opte por establecer la ordenación detallada, la documentación aportada debe ser la establecida en el artículo 142-. en su punto 2.d establece que dentro de los documentos que deben integrar estos instrumentos de planeamiento de desarrollo, se encuentra “el 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 presente epígrafe tiene por objeto dar cumplimiento a esta exigencia normativa.

En lo tocante al primer punto que debe ser justificado, debe señalarse que el desarrollo del presente sector en concreto, no debiera suponer impacto negativo sobre la economía municipal, puesto que la inversión fundamental en orden al desarrollo del planeamiento es la de la obra urbanizadora, y ésta corresponde normativamente a los propietarios del suelo, tanto en lo que se refiere a la obra propiamente dicha, como a todos los gastos necesarios para ejecutarla, que se encuentran debidamente desglosados en este Estudio Económico.

Debe señalarse también que tendrá un efecto positivo para el patrimonio municipal la cesión libre de cargas del exceso de aprovechamiento del sector que no corresponde a los propietarios del suelo, el 10% del total.

También debe considerarse, dentro del equilibrio económico de la actuación, el impacto de los nuevos usos lucrativos privados a implantar, en forma de usos residenciales o de compatibles, pues ello supondrá nuevas aportaciones municipales por licencias y tasas urbanísticas, tasas de vados, impuesto de bienes inmuebles, apertura de establecimientos o tasas por prestación de servicios (suministro de agua, saneamiento, recogida de residuos urbanos, uso de vehículos de tracción mecánica), lo que permitirá equilibrar los costes de mantenimiento futuro de infraestructuras o prestación de tales servicios.

Reuniendo todos estos factores, se entiende que los costes futuros por mantenimiento de infraestructuras y prestación de servicios en el área, dentro de los que habría que considerar, como más significativo, el de mantenimiento de zonas verdes, quedaría equilibrado con los ingresos y tasas que resultarían de la actuación, entre las que se encuentran las que permiten cubrir los costes por prestación de servicios.

Por último, debe también convenirse que, tratándose de un ámbito de suelo cuyo desarrollo viene establecido desde el presente Plan General, su impacto debe de alguna manera entenderse subsumido dentro del análisis económico global que sobre la materia se contiene en dicho planeamiento general.

En cuanto a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, se entiende que es materia que excede la propia de una ordenación detallada, pues son cuestiones que evidentemente pertenecen más bien al

contexto del modelo urbanístico y de distribución de usos que se establece desde un planeamiento general, por lo que se remite en este punto a la Memoria Vinculante del presente Plan General.

En cualquier caso, la presente Ordenación Detallada reserva una cantidad significativa de superficie destinada a actividades terciarias (locales comerciales ubicados en parcelas residenciales), 1.314,65 m²s, que se pueden entender como productivas, lo que representa el 9,85% de la superficie total del sector destinada a albergar usos lucrativos, 13.346,49 m²s.

PARTE 5. ESTUDIO DE TRÁFICO

Capítulo 1. Datos de partida.

Se analiza a continuación el efecto del Sector sobre las vías adyacentes fundamentales, y en concreto sobre la carreteras LE-311, LE-20 y N-621.

Para analizar la repercusión en el tráfico existente debemos estudiar la intensidad de tráfico, siendo su definición el “número de vehículos que pasan por una determinada sección de calle o carretera en una unidad de tiempo”. Nos vamos a basar en dos estados de la intensidad de tráfico en función del tiempo:

- Intensidad media diaria anual: Número de vehículos que pasan por una sección durante un año, dividido por 365. Se conoce normalmente como IMD, y puede considerarse como la intensidad de tráfico que corresponde al día medio del año.
- Porcentaje de vehículos pesados: Proporción de vehículos pesados en relación con la IMD total de la vía. Este parámetro se emplea para dimensionar el firme de la carretera analizada.

Como datos de partida, se toma la información contenida en el mapa de Tráfico del Ministerio de Fomento y de la Junta de Castilla y León del año 2008 para las estaciones más próximas:



Vía	Estación	IMD ₂₀₀₈ (v/d)*	% pesados	IMD _{p2008} (vp/d)*
LE-311	LE-4315-C	4.048	2,0 %	81
N-621	LE-34-2	1.883	4,5 %	85
LE-20	LE-191-2	26.943	6,5 %	1.751

* Valores totales para la suma de los dos sentidos de circulación.

A partir de los datos de aforo disponibles determinamos la Intensidad Media Diaria de vehículos pesados en el carril de estudio de cada una de las vías (IMD_{P2008}) en la fecha de aforo. Para obtener este valor utilizamos la expresión:

$$IMD_{P2008} = VP \times VPC \times IMD$$

siendo: VP: porcentaje de vehículos pesados, respecto al número total de vehículos

VPC: porcentaje de vehículos pesados en el carril de proyecto, respecto al número total de vehículos pesados en la calzada (se considerando un reparto por sentidos 70/30, del lado de la seguridad).

Vía	IMD ₂₀₀₈ (v/d)	VP	VPC	IMD _{P2008} (v/d)	IMD _{P2008} carril de proyecto (v/d)
LE-311	4.048	2,0 %	0,7	81	57
N-621	1.883	4,5 %	0,7	85	59
LE-20	26.943	6,5 %	0,7	1.751	1.226

Capítulo 2. Evolución del tráfico

Considerando las tasas de crecimiento de tráfico constantes entre ambos períodos, determinamos el valor de la Intensidad Media Diaria de vehículos totales y pesados en el carril de estudio en los años 2014 y 2015 (IMD_{P2014} e IMD_{P2015}) mediante las expresiones:

$$IMD_{p2014} = (1+r)^n \times IMD_{p2008}, \text{ siendo } r=3\% \text{ y } n=6 \text{ para 2014}$$

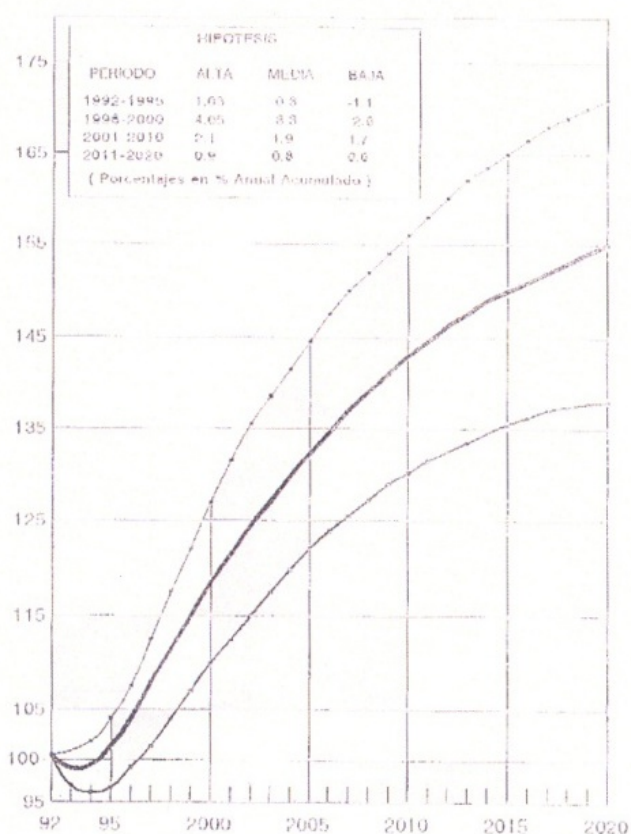
$$IMD_{2014} = (1+r)^n \times IMD_{2008}, \text{ siendo } r=3\% \text{ y } n=6 \text{ para 2014}$$

$$IMD_{p2015} = (1+r)^n \times IMD_{p2008}, \text{ siendo } r=3\% \text{ y } n=7 \text{ para 2015}$$

$$IMD_{2015} = (1+r)^n \times IMD_{2008}, \text{ siendo } r=3\% \text{ y } n=7 \text{ para 2015}$$

Vía	AÑO 2008			AÑO 2014			AÑO 2015		
	IMD ₂₀₀₈ (v/d)	IMD _{p2008} (vp/d)	IMD _{P2008} carril de proyecto (v/d)	IMD ₂₀₁₄ (v/d)	IMD _{P2014} (v/d)	IMD _{P2014} carril de proyecto (v/d)	IMD ₂₀₁₅ (v/d)	IMD _{P2015} (v/d)	IMD _{P2015} carril de proyecto (v/d)
LE-311	4.048	81	57	4.833	97	68	4.978	100	70
N-621	1.883	85	59	2.248	101	71	2.315	104	73
LE-20	26.943	1.751	1.226	32171	2.091	1.464	33.136	2.154	1.508

Adoptando un valor del 3% estamos muy del lado de la seguridad, ya que como podemos observar en la tabla de previsión del crecimiento de tráfico total interurbano en la red de carreteras del Estado, para el periodo 2001-2010 la hipótesis de crecimiento alta es del un 2,1% y del 2011 al 2020 incluso inferior



Previsión de crecimiento de tráfico total interurbano en la Red de Carreteras del Estado

En función de la tabla de categorías de tráfico pesado T00 a T32 de la Norma 6.1.-1C "Secciones de firme",

Categoría de tráfico pesado	T00	T0	T1	T2	T31	T32
IMD (vehículos pesados/día)	<4.000	3.999-2.000	1.999-800	799-200	199-100	99-50

Obtenemos:

Via	AÑO 2008			AÑO 2014			AÑO 2015		
	IMD _{P2008}	IMD _{P2008} carril de proyecto (v/d)	Categoría	IMD _{P2014}	IMD _{P2014} carril de proyecto (v/d)	Categoría	IMD _{P2015}	IMD _{P2015} carril de proyecto (v/d)	Categoría
LE-311	81	57	T32	97	68	T32	100	70	T32
N-621	85	59	T32	101	71	T32	104	73	T32
LE-20	1.751	1.226	T1	2.091	1.464	T1	2.154	1.508	T1

Capítulo 3. Influencia del desarrollo urbanístico

A partir de los datos del tráfico sin tener en cuenta el efecto del desarrollo del sector SUR-07, se analiza cómo afecta al tráfico el desarrollo del sector urbanístico en dos situaciones:

- Durante el año de construcción (suponemos el 2014, año en el cual según el plan de etapas debería finalizar el desarrollo del sector).
- El primer año después de la construcción suponiendo que todas las viviendas estén habitadas (2015).

3.1. Durante el año de construcción:

Se considera que el periodo más importante de solicitud corresponde al año de puesta en servicio, que coincide aproximadamente con la fase de edificación de los espacios parcelados. En este caso el incremento de vehículos pesados va a influir en la categoría de la vía.

Nos encontramos con un desarrollo urbanístico de un sector residencial, consideramos como hipótesis más desfavorable el tráfico pesado que circula durante el periodo de construcción de los espacios parcelados. Haciendo la hipótesis de que el sector se construye durante el primer año, será posible realizar una estimación del tráfico pesado a partir del cálculo aproximado del peso de las edificaciones que se han de construir.

Para poder llegar a obtener un orden de magnitud de los vehículos pesados que son necesarios para la construcción de los edificios del sector, haremos las siguientes hipótesis:

- Construcción del sector en un año.
- Sector formado por viviendas de 110 m².
- Peso medio de los edificios 1,75 Tn/m².
- Materiales transportados en camiones de 10 Tn.

Si H es el número de viviendas del sector, el tráfico diario de vehículos pesados que circularán para poder edificar el sector en un año, se obtendrá de la expresión siguiente:

$$T = H \text{ viv} \times (110\text{m}^2/\text{viv} \times 1,75 \text{ Tn/m}^2) / (10 \text{ Tn/veh} \times 250 \text{ días}) = 0,077 \times H \text{ vehículos pesados/día}$$

En nuestro caso el número de viviendas máximo del sector es de 101, por tanto

$$T = 8 \text{ v pesados/día}$$

Por tanto la IMD se incrementa en 8 vehículos pesados por día. Del lado de la seguridad, se considera que esos vehículos pueden ir indistintamente a cada una de las carreteras analizadas y además, se reparten también al 70/30 por sentidos resulta el siguiente incremento de vehículos pesados en el carril de proyecto.

$$8 \times 0,7 = 6 \text{ v pesados/día}$$

Con ello, la categoría de tráfico con y sin desarrollo urbanístico sería:

Vía	Sin desarrollo urbanístico		Con desarrollo urbanístico	
	IMDp carril ₂₀₁₄	Categoría	IMDp carril ₂₀₁₄	Categoría
LE-311	68	T32	74	T32
N-621	71	T32	77	T32
LE-20	1.464	T1	1.470	T1

No se aprecia por tanto variación en la categoría tráfico.

3.2. El primer año después de la construcción suponiendo que todas las viviendas estén habitadas.

Vamos a partir de la hipótesis de que el primer año después de la construcción todas las viviendas están habitadas, siendo este el caso más desfavorable. Aunque pase el tiempo, el tráfico no se incrementará por el desarrollo urbanístico objeto de este estudio (aunque si se incrementará por otras causas ajenas a este desarrollo).

Suponemos 1,5 vehículos tipo turismo por vivienda y dos viajes por vehículo, entonces tendremos un total de $101 \times 1,5 \times 2 = 303$ viajes

Del lado de la seguridad, se considera que estos vehículos irán indistintamente por la LE-311 o por la N-621, y que el 90 % se dirigirá a León, alcanzando la LE-20. Por tanto, en los tramos más desfavorables se apreciaría un incremento en la IMD de:

$$303 \times 0,9 = 273 \text{ vehículos}$$

En el año 2015 que será el año en el que suponemos que todas las viviendas están habitadas, partiendo de la hipótesis de un crecimiento del 3% y de acuerdo con los cálculos realizados tendríamos, considerando un valor de la hora 30 del 10%:

Sin actuación urbanística

Vía	IMD ₂₀₀₈ (v/d)	IMD ₂₀₁₄ (v/d)	IMD ₂₀₁₅ (v/d)	IH30 ₂₀₀₈ (v/d)	IH30 ₂₀₁₄ (v/d)	IH30 ₂₀₁₅ (v/d)
LE-311	4.048	4.833	4.978	404	483	497
N-621	1.883	2.248	2.315	188	224	231
LE-20	26.943	32.171	33.136	2.694	3.217	3.314

Con actuación urbanística

Vía	IMD ₂₀₀₈ (v/d)	IMD ₂₀₁₄ (v/d)	IMD ₂₀₁₅ (v/d)	IH30 ₂₀₀₈ (v/d)	IH30 ₂₀₁₄ (v/d)	IH30 ₂₀₁₅ (v/d)
LE-311	4.048	4.833	5.250	404	483	525
N-621	1.883	2.248	2.588	188	224	259
LE-20	26.943	32.171	33.409	2.694	3.217	3341

Considerando que en la situación pésima el reparto por sentidos es del 70/30, resulta una intensidad por cada sentido de

Vía	IH30 ₂₀₁₅ (v/d)
LE-311	367
N-621	181
LE-20	2.339*

* La LE-20 presenta 2 carriles por sentido, por lo que si se considera que en caso de saturación ambos carriles irían igual de cargados, sobre cada uno de ellos recaería la mitad del tráfico, es decir, 1.170 vehículos.

Muy inferior al valor de saturación de referencia de 1.900 vh/hora y carril

Capítulo 4. Conclusiones

Tras analizar y comparar el estado de las carreteras que se verán afectadas por el desarrollo urbanístico del sector SUR-07, y bajo hipótesis conservadoras, se comprueba que la influencia de este no tendrá especial repercusión en las vías adyacentes, ni durante el periodo de construcción ni durante el posterior funcionamiento.

PARTE 6. ESTUDIO ACÚSTICO

Capítulo 1. INTRODUCCIÓN

El presente estudio acústico se desarrolla de acuerdo con la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de junio de 2002, la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León. También se tiene en cuenta el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

El ruido durante la fase de explotación de la infraestructura es un factor importante a tener en cuenta. No se trata de un contaminante episódico que aparece de pronto de forma excesiva y al día siguiente o a los pocos días desaparece prácticamente. En el mejor de los casos se reduce algo durante la noche, volviendo a aparecer de nuevo por la mañana.

Un ambiente ruidoso no es un ambiente biológicamente natural y hay que tener en cuenta, además, que el ruido no es solamente un problema ambiental en sí, sino que en algunos casos constituye un posible peligro para la salud física.

Podemos considerar los siguientes efectos del Ruido Ambiental:

- Efectos en el organismo
- Efectos en la Comunidad
- Efectos psico-sociales. Molestias

Las fuentes sonoras en el medio ambiente son muy numerosas y de muy distinto tipo; sin embargo, se pueden clasificar en tres grandes grupos que prácticamente dominan los niveles ambientales.

- Sistema de transporte terrestre
- Sistema de transporte aéreo
- Industrias y comercios

De todos ellos es el primero el que nos ocupa, siendo además, la fuente de molestias más común en la sociedad. Aunque desde el punto de vista individual, las fuentes de ruido de tráfico no son las más ruidosas,

automóviles, camiones, autobuses y motocicletas aseguran un papel dominante en el ruido ambiente por su número y proximidad a los núcleos habitados.

Dado que el oído tiene distinta sensibilidad a las diferentes frecuencias, es necesario emplear alguna escala de ponderación de los componentes de distintas frecuencias. La escala más empleada para estudios de ruido es la escala A, por lo que las intensidades totales del ruido se miden en decibelios A, dB(A). Los niveles de presión sonora (NPS), expresados en términos logarítmicos divididos entre diez, se miden con aparatos ajustados a la llamada red de compensación A, donde se simula el filtro del oído humano de manera que además de la sonoridad, se hace intervenir la frecuencia del ruido (sonidos graves o agudos). La compensación reduce las frecuencias bajas y mantiene las frecuencias medias y altas del ruido. El concepto de "nivel de presión sonora" se sustituye así por el más simple de "nivel sonoro".

Se considera que un nivel equivalente medio de 65 dB (A) establece la demarcación de lo que es considerado como inaceptable y lo que es tolerable.

Para establecer los niveles sonoros de ruido de cada zona, se utiliza el concepto de "nivel continuo equivalente" (L_{eq}), medido en dB (A). Una característica fundamental del ruido ambiental es su variación en el tiempo, lo que hace difícil su descripción con un simple valor del nivel sonoro. El nivel continuo equivalente proporciona el nivel de un hipotético ruido continuo que durante un mismo tiempo tiene la misma energía sonora que el nivel discontinuo o variable que se quiere medir.

El nivel sonoro continuo equivalente en un punto situado a una distancia determinada de la vía de circulación aumenta con:

- La velocidad del tráfico
- La intensidad del mismo
- El porcentaje de vehículos pesados
- La longitud de carretera vista

Y disminuye con:

- La presencia de obstáculos en la trayectoria de la propagación
- La cobertura vegetal del terreno
- La fluidez del tráfico

En el caso que nos ocupa disponemos de los datos previstos de intensidad de tráfico, proporción entre vehículos ligeros y pesados y velocidad.

En cuanto a la carretera, disponemos de todos los datos necesarios para cada punto: anchos y pendientes.

Capítulo 2. METODOLOGÍA

Se realizan los estudios de predicción necesarios para la caracterización acústica del ámbito en el escenario de interés, suponiendo la emisión de todas las fuentes sonoras que influyen en el área.

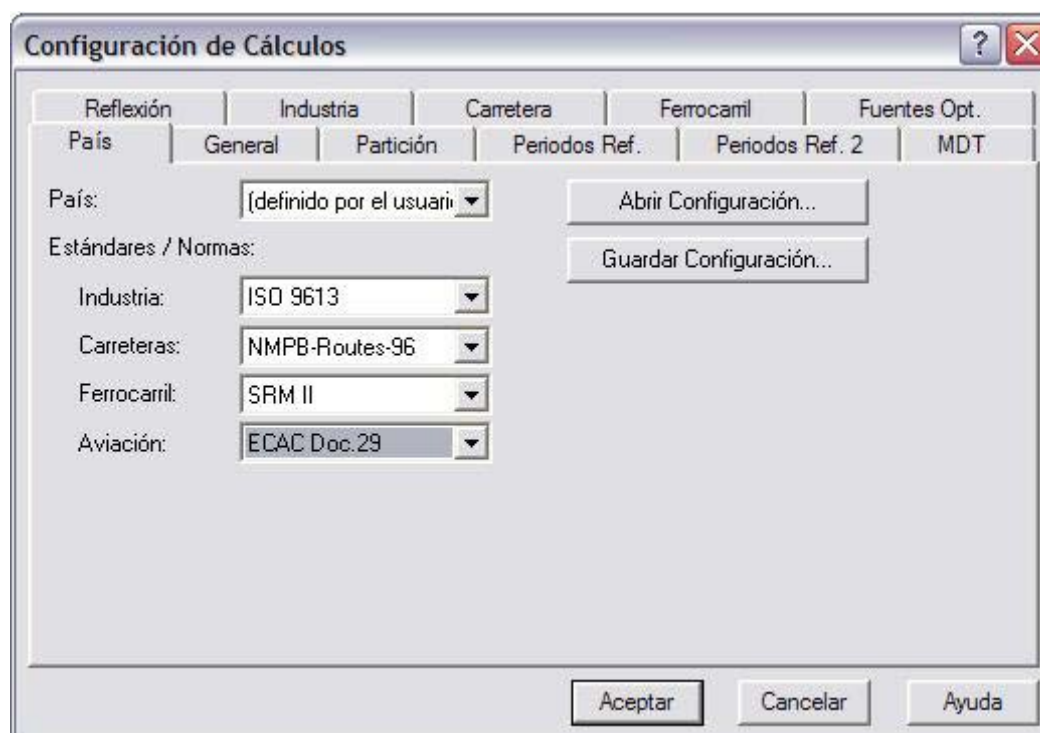
Para ello es necesario:

- Determinar las intensidades de tráfico de las vías empleadas en el escenario actual.
- Elaborar un modelo de predicción acústica del ámbito de estudio que genere el escenario correspondiente. Dicho modelo es origen de una serie de mapas de ruido cuyo análisis pormenorizado conforma el cuerpo de este estudio. En la presente memoria se reproducen los más representativos y significativos.

Se ha empleado el programa Cadna/A de la firma DataKustik, versión 3.7, ampliamente usado en la elaboración de mapas de ruidos por diversas Administraciones en España. Para el modelo de ruido de tráfico se empleará el método francés (NMPB 96).

2.1. Cálculo de los niveles sonoros

El método de cálculo que se ha utilizado, en concordancia con la Directiva 49/2002/CE y el método Harmonoise es el NMPB-Routes-96 que es el método de cálculo para el ruido de tráfico rodado.



El software de simulación acústica permite el análisis exhaustivo y completo de la realidad sonora, evaluando situaciones sobre la base de los niveles sonoros y el número de personas expuestas a los mismos.

El método de simulación acústica depende de la emisión de la fuente y de propagación del terreno. La formulación es análoga a la ecuación básica de la propagación:

$$L_P(r) = L_W + ID_{rec} - 10 \lg \left(\frac{\Omega}{4\pi} \right) - A$$

De izquierda a derecha:

- L_W : Potencia de la fuente, dada en el enunciado
- ID: Índice de directividad en la dirección de la fuente: $ID = L_{pA1} - L_{pA}$. Siendo:
 - o L_{pA1} el nivel de ruido en una dirección dada.
 - o L_{pA} el nivel de ruido que se tendría si fuera omnidireccional.
- Ω : Ángulo Sólido.
- Atenuaciones (A): Se calcula mediante la fórmula:

$$A_{total} = A_{div} + A_{aire} + A_{suelo} + A_{misc} \quad dB$$

Siendo:

- A_{div} : debida a la divergencia geométrica,
- A_{aire} : debida a la absorción del aire,
- A_{suelo} : debida al efecto del suelo,
- A_{misc} : debida a mecanismos adicionales (edificios, vegetación, etc.).

Estos métodos cumplen con los requisitos normativos establecidos en la Ley del Ruido Nacional, y están incluidos en el software de cálculo Cadna/A v. 3.7 que se ha utilizado.

El cálculo de la potencia acústica de emisión para tráfico rodado se realiza mediante la siguiente fórmula:

$$L_{AWi} = L_{AW/m} + 10 \log \left(10^{(E_{LW} + 10 \log Q_{LW})/10} + 10^{(E_{HW} + 10 \log Q_{HW})/10} \right) + 20$$

Siendo:

- LAW_i: nivel de potencia acústica de una fuente compleja "i" en función de la banda de octava "j".
- LAW/m: potencia de la fuente por metro en dBA:
- ELW: emisión sonora de vehículos ligeros según nomograma 2 de GdB.
- EHW: emisión sonora de vehículos pesados según nomograma 2 de GdB.
- QLV y QHV: flujos de tráfico ligero y pesado respectivamente, durante el periodo de referencia.
- L_i: longitud del tramo lineal de la fuente compleja, formada por "i" fuentes puntuales (m).
- R_j: corrección espectral en dBA, por banda de octava j, según tabla.
- ψ: corrección por tipo de pavimento.

El cálculo de la emisión de un solo vehículo depende de:

- Tipo de vehículo (ligeros de menos de 3,5 tm, y pesados de carga superior a 3,5 tm).
- Velocidad: entre 20 y 120 Km/h.
- Tipo de flujo de tráfico: continuo fluido, continuo en pulsos, acelerado en pulsos o decelerado en pulsos.
- Perfil longitudinal: horizontal con pendiente inferior al 2%, ascendentes y/o descendente con pendiente superior al 2%.

Capítulo 3. DATOS DE PARTIDA

3.1. Definición de áreas acústicas y límites máximos de niveles sonoros.

Se tendrá en cuenta para tomar los límites máximos de los niveles sonoros la Ley 5/2009, del 4 de junio, del Ruido de Castilla y León y serán representados según el punto 7 del Anexo IV del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre en el que se establece una altura de medida de 4m sobre el nivel del suelo y a rangos de valores de L_{den} y L_n de 5 dB.

En las áreas urbanizadas, situación nueva, el ruido ambiental no podrá superar los siguientes valores:

ÁREA RECEPTORA Situación nueva	índices de ruido dB(A)			
	L _d 7h-19	L _e 19h-23h	L _n 23h-7h	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	sin determinar			

L_d (Índice de ruido día): el índice de ruido asociado a la molestia durante el periodo día, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los periodos día de un año.

L_e (Índice de ruido tarde): el índice de ruido asociado a la molestia durante el periodo tarde, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los periodos tarde de un año.

L_n (Índice de ruido noche): el índice de ruido correspondiente a la alteración del sueño, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los periodos noche de un año.

L_{den} (Índice de ruido día-tarde-noche): el índice de ruido asociado a la molestia global, es el nivel día-tarde-noche en dB

Donde:

Al día le corresponden 12 horas, a la tarde 4 horas y a la noche 8 horas. Los valores horarios de comienzo y fin de los distintos periodos son 7:00-19:00, 19:00-23:00 y 23:00-7:00 (hora local).

Los tipos de áreas acústicas son los siguientes:

Tipo I (Área de silencio)

Zona de alta sensibilidad acústica. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo: Uso sanitario. Uso docente o educativo. Uso cultural. Espacios protegidos.

Tipo II (Área levemente ruidosa)

Zona de considerable sensibilidad acústica. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo: Uso residencial. Zona verde, excepto en casos en que constituyen zonas de transición.

Tipo III (Área tolerablemente ruidosa)

Zona de moderada sensibilidad acústica. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- ✓ Uso de hospedaje.
- ✓ Uso de oficinas o servicios.
- ✓ Uso comercial.
- ✓ Uso deportivo.
- ✓ Uso recreativo.

Tipo IV (Área ruidosa)

Zona de baja sensibilidad acústica. En ella se incluyen las zonas con predominio de uso industrial y servicios públicos.

Tipo V (Área especialmente ruidosa)

Zona de nula sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio afectados por servidumbres sonoras en favor de infraestructuras de transporte y áreas de espectáculos al aire libre.

3.2. Fuentes sonoras consideradas

Las fuentes de ruido que se han considerado para la realización del presente estudio es la característica de la circulación por la carretera LE-20 a su paso por la zona sometida a estudio y la red ferroviaria situada al oeste de la zona.

CARRETERA LE-20:

- Para la situación actual se tienen en cuenta los siguientes datos de tráfico sacados del pertinente estudio.
 - o IMD: 32.361 vehículos/día
 - o Porcentaje de vehículos pesados: 6.9%
 - o Las velocidades de circulación tenidas en cuenta son las siguientes:
 - Vehículos ligeros: 70 Km/h
 - Vehículos pesados: 70 Km/h
- Para la situación proyectada se utilizan los siguientes datos:
 - o Situación en el año 2015 considerando el desarrollo urbanístico

- IMD: 43.390vehículos/día.
- Porcentaje de vehículos pesados: 6.9%
- Velocidades de circulación
 - Vehículos ligeros: 70 Km/h
 - Vehículos pesados: 70 Km/h

RED FERROVIARIA

- Para ambas situaciones:
 - 2 vías
 - Por cada vía:
 - 16 trenes en horario diurno
 - 5 trenes en horario de tarde
 - 0 trenes en horario nocturno

El flujo del resto de vías cercanas a la zona del plan parcial se ha considerado nulo ya que no repercuten en los resultados que conciernen a los resultados que afectan al objetivo marcado por el proyecto.

3.3. Propuesta de planeamiento

Se ha dispuesto de la información gráfica y de los principales parámetros de aprovechamiento relativos a la ordenación del Sector.

La actuación supondrá la creación de un nuevo espacio de centralidad y de dotaciones, contribuyendo a la conexión transversal del tejido urbano y a la consecución de una trama urbana continua y compacta, constituyendo éste uno de los objetivos planteados en el modelo territorial propuesto por el Plan General.

El uso característico para el Sector Urbanizable SUR-07 es el residencial, de considerable sensibilidad acústica (Tipo II).

Se contemplan también otros usos compatibles y complementarios con el uso predominante, como son una parcela para equipamientos, una parcela para espacios libres públicos y una parcela más para servicios urbanos.

PLANEAMIENTO



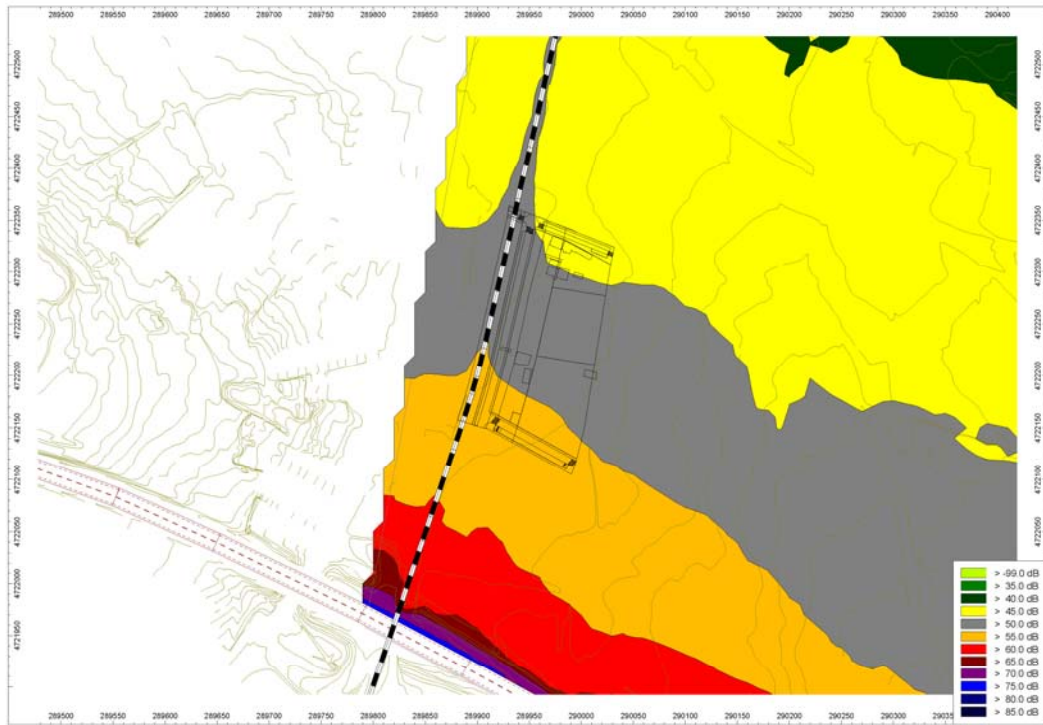
Capítulo 4. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE RESULTADOS

El análisis crítico de los mapas de ruido generados tiene tres objetivos:

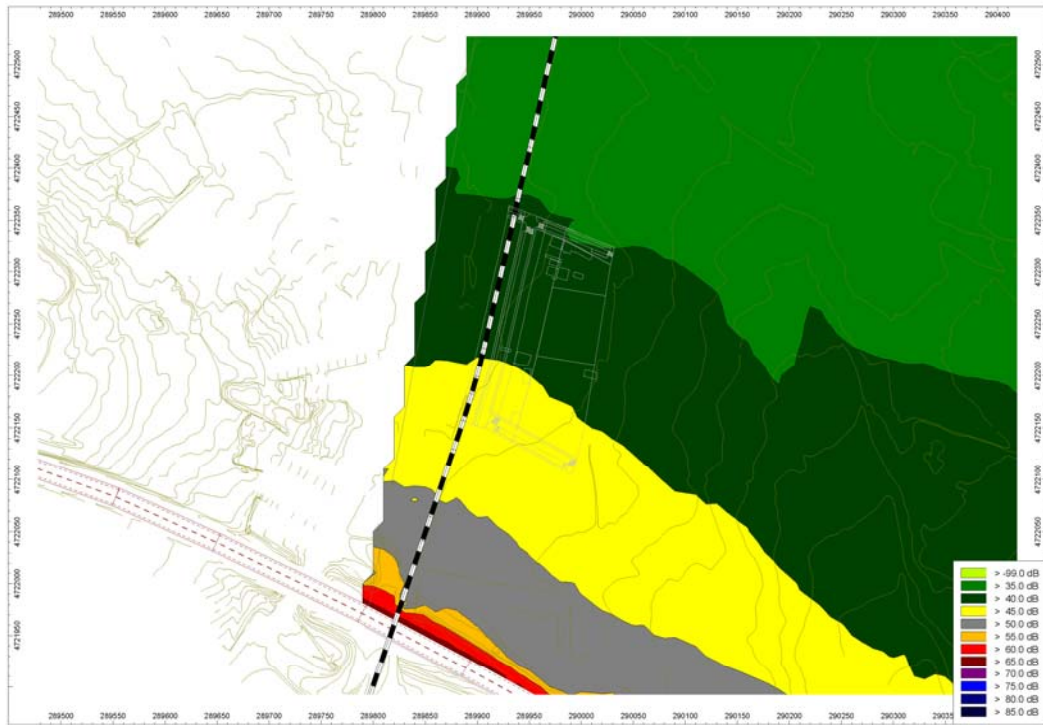
- Comprobar la viabilidad de la actuación propuesta desde el punto de vista acústico
- Identificar posibles incompatibilidades de carácter puntual.
- Establecer las medidas preventivas y correctoras que, en caso de ser necesarias, garanticen la viabilidad de la propuesta desde el punto de vista acústico.

Se muestran a continuación los mapas estratégicos de ruido correspondientes a una altura de evaluación de 4 m sobre el nivel del suelo y a rangos de valores de L_{den} y L_n de 5 dB como establece el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, con las limitaciones del propio modelo.

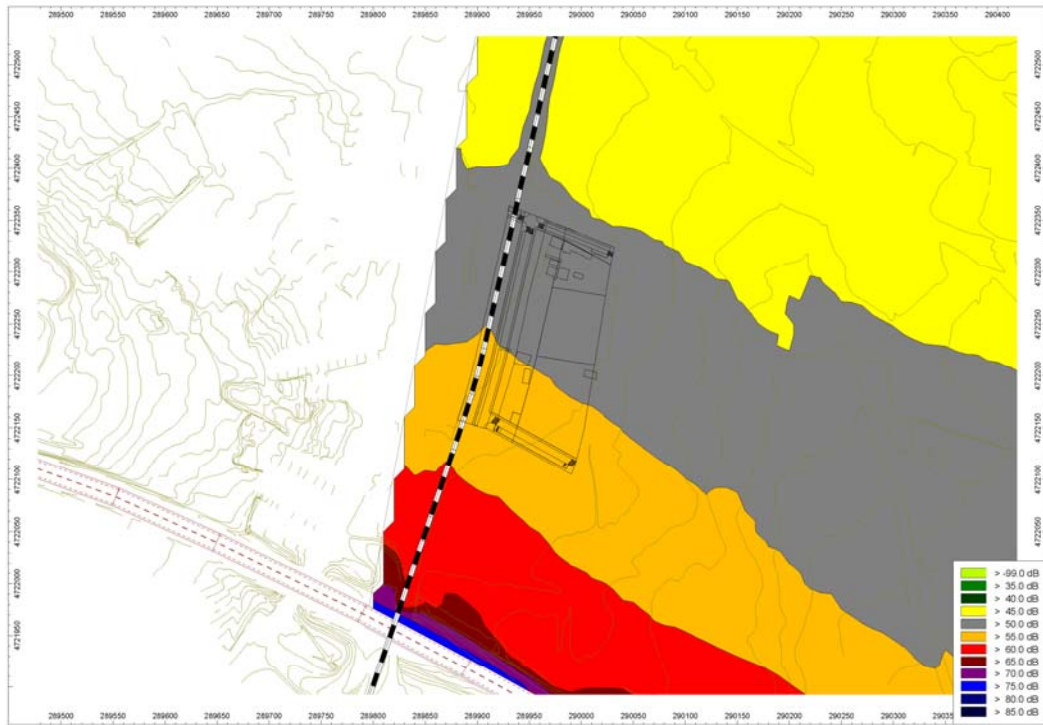
4.1. Situación actual (Lden)



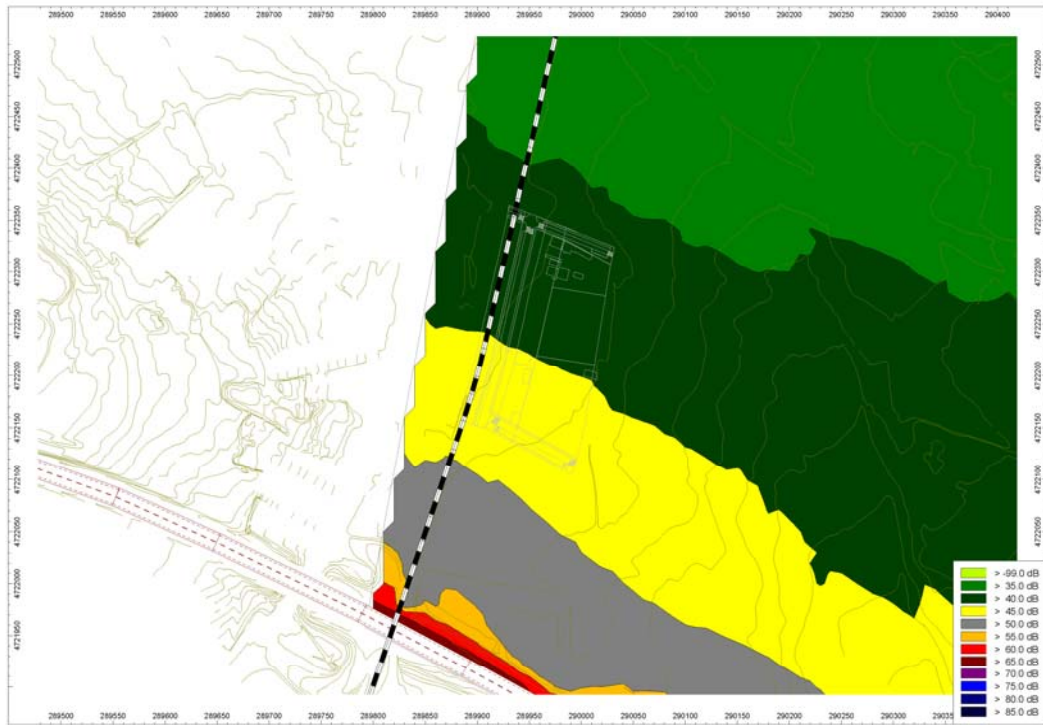
4.2. Situación actual (In)



4.3. Situación proyectada (Lden)



4.4. Situación proyectada (Ln)



4.5. CONCLUSIONES

Zonas residenciales

En las *zonas residenciales*, al considerarse áreas levemente ruidosas, los límites admisibles son 60dB durante el día y 50dB durante la noche. Con los resultados obtenidos mediante el programa de simulación acústica Cadna/A versión 3.7 se concluye que en la zona residencial ninguna vivienda se verá expuesta a un nivel sonoro equivalente superior al recomendado, por lo que no será necesario adoptar ninguna medida correctora.

Según el Código Técnico de la Edificación y su Documento Básico HR - Protección frente al ruido, siendo el paso preliminar al CTE, se fijan unos valores de aislamiento acústico a ruido aéreo de las viviendas respecto al exterior, teniendo en cuenta los valores del índice de ruido en periodo diurno (L_d) y en función del uso del edificio.

L_d dBA	Uso del edificio	
	Residencial y sanitario	
	Dormitorios	Estancias
$L_d \leq 60$	30	30
$60 \leq L_d \leq 65$	32	30

Por lo tanto, se recomienda tener en cuenta dichos valores de aislamiento mínimos en las fachadas más expuestas al ruido procedente de la carretera.

Parcelas de equipamientos

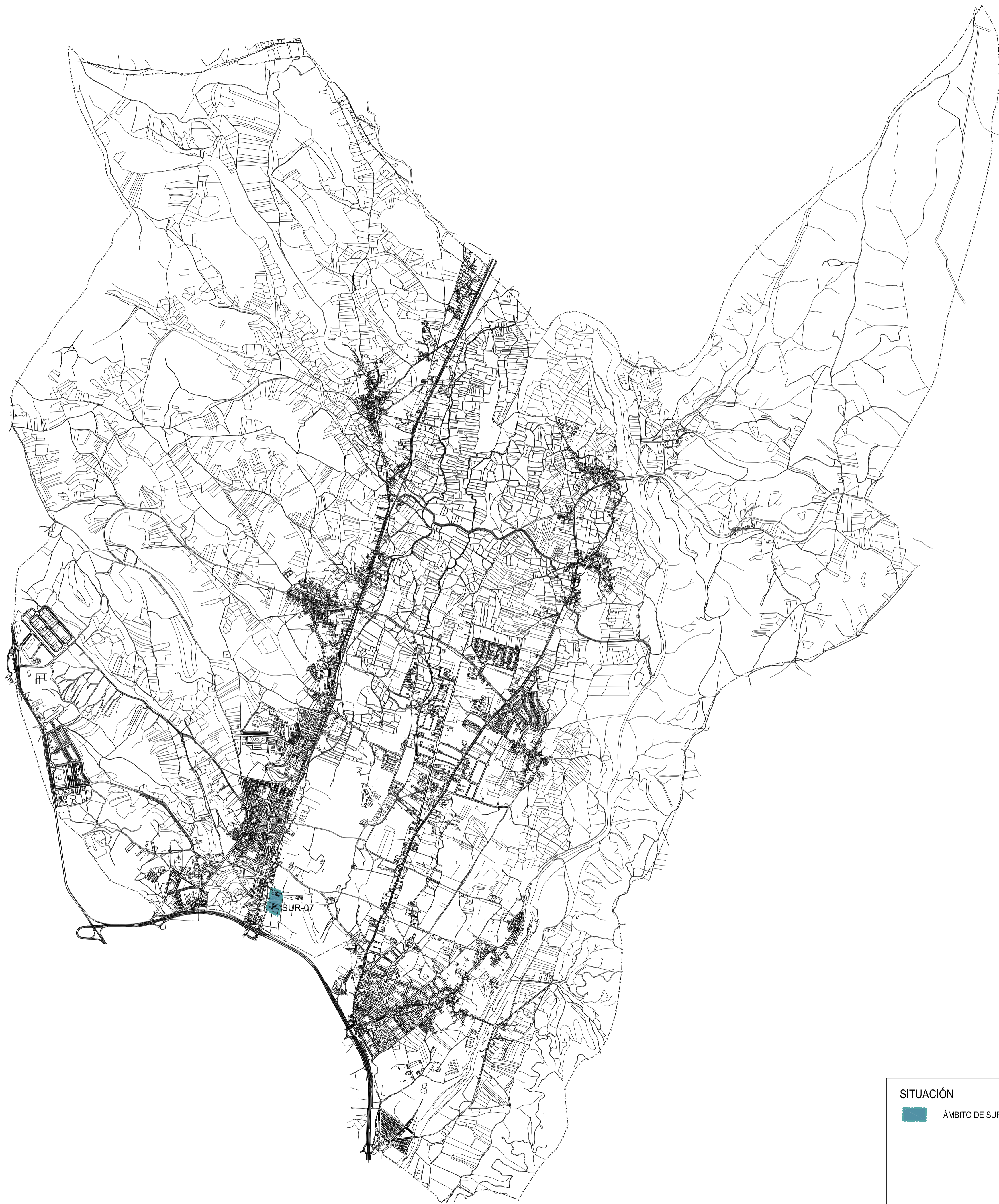
En la parcela destinada a equipamientos públicos existen niveles de inmisión que permitirían darle un uso de sensibilidad desde Tipo I.

Parcelas de usos libres

Respecto a la parcela de usos libres existen niveles de inmisión variables dentro de ella por lo tanto existen distintas zonas dentro de la misma, encontrando niveles que permitirían darle un uso de sensibilidad Tipo I en las zonas más alejadas de la LE-20, mientras que en las zonas más cercanas este uso estaría desaconsejado sin medidas correctoras adicionales.


PARTE 7. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.01. Plano de Situación.
- I.02. Estado actual y afecciones existentes
- I.03. Planeamiento vigente
- I.04. Topografía
- I.05. Información catastral
- I.06. Red de abastecimiento
- I.07. Red de saneamiento
- I.08. Red de energía eléctrica



SITUACIÓN
ÁMBITO DE SUR-07

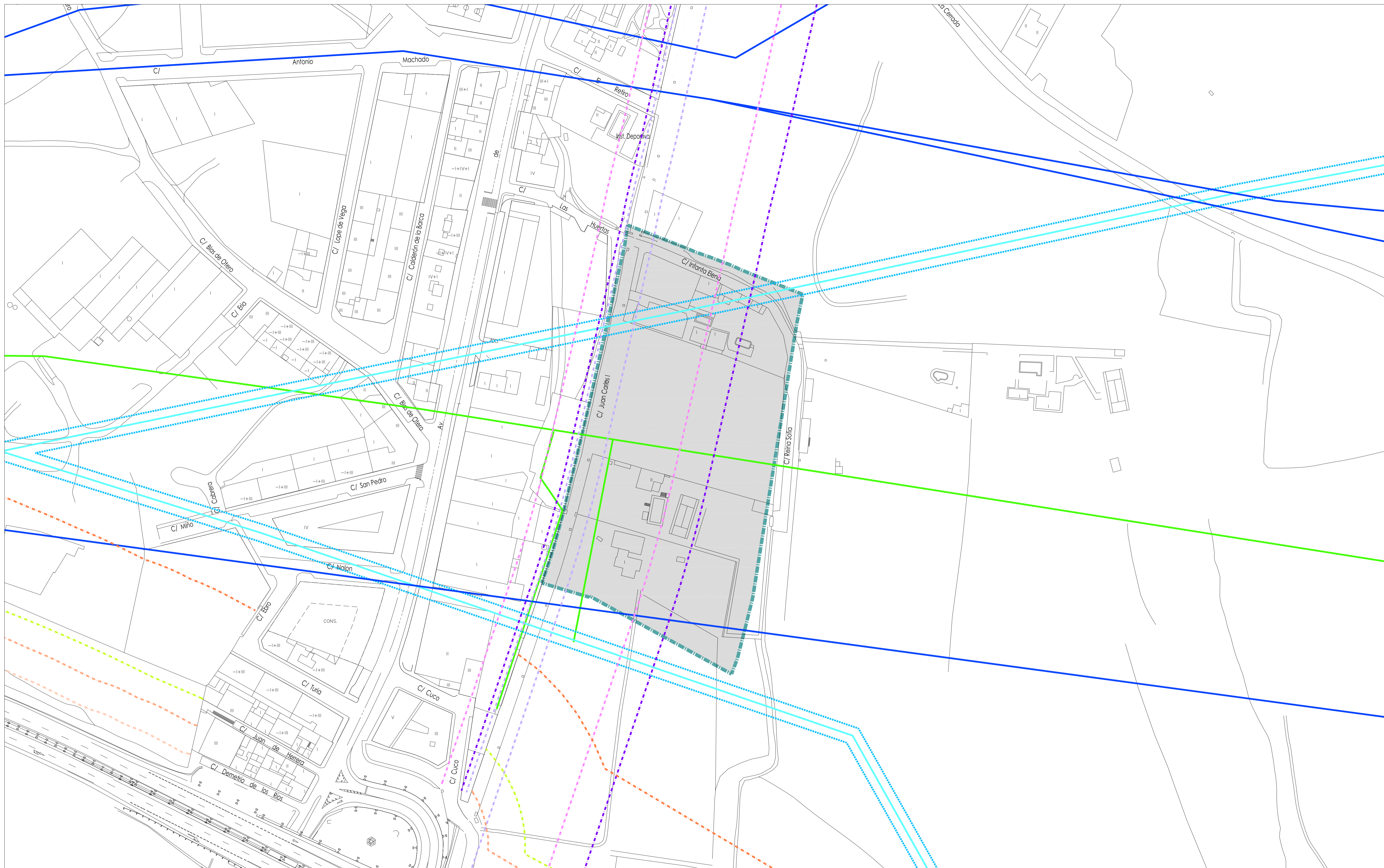


 **AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE**
Plan General de Ordenación Urbana

Anexo 08 a la Normativa. **OD SUR-07 I.01**
Ordenación detallada del sector SUR-07
Plano de Situación

APROBACIÓN DEFINITIVA

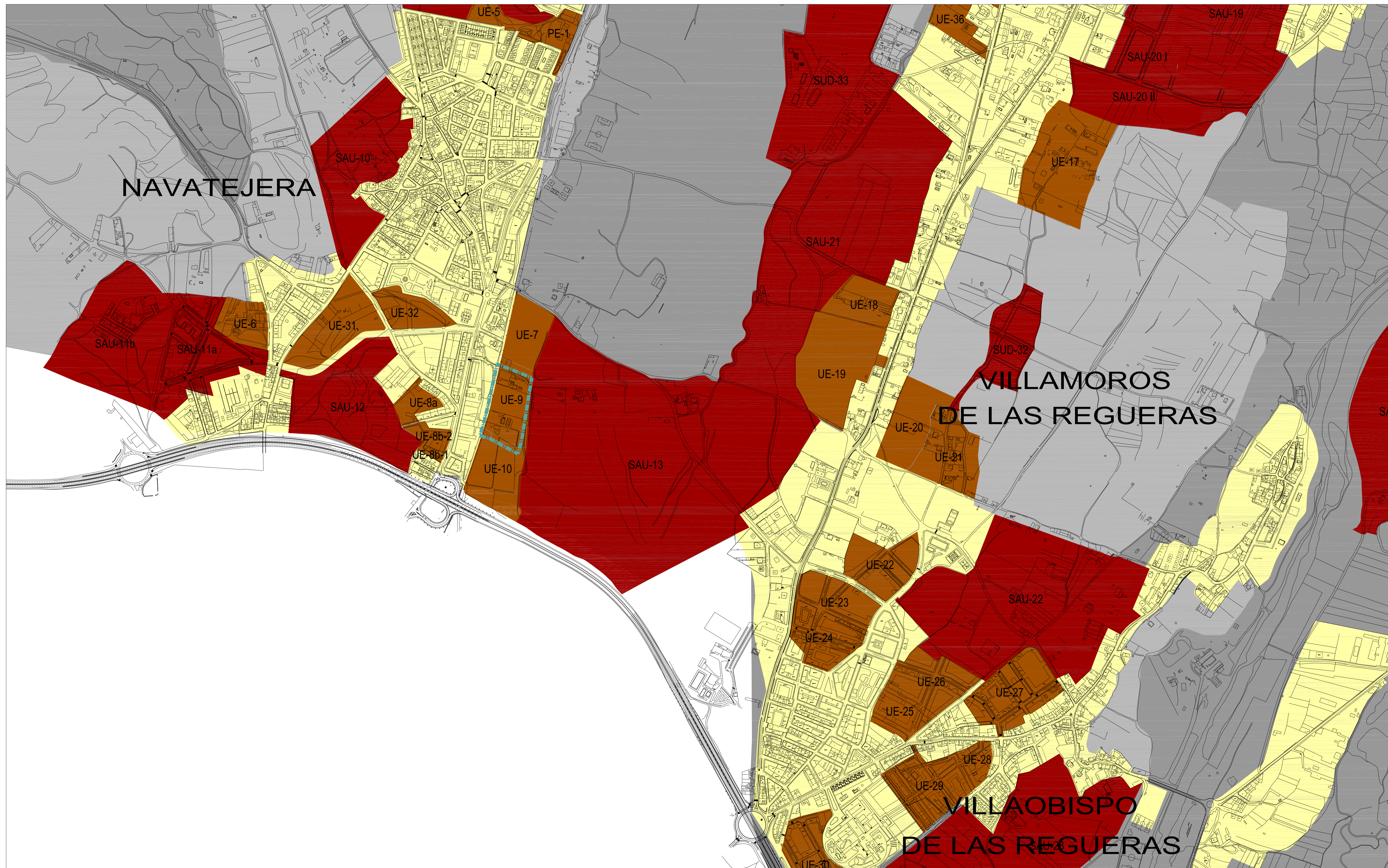
escala 1:40.000
Año 2011



ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES EXISTENTES

LÍMITE DEL SECTOR SUR-07	L.A.T. 132 Kv	DOMINIO PÚBLICO FFCC	DOMINIO PÚBLICO LE - 20
L.M.T. 45 Kv	LÍMITE DE EDIFICACIÓN FFCC	SERVIDUMBRE LE - 20	LÍMITE DE EDIFICACIÓN LE - 20
L.B.T. 13 Kv	PROTECCIÓN FFCC	AFECCIÓN LE - 20	
AFECCIÓN L.A.T.			

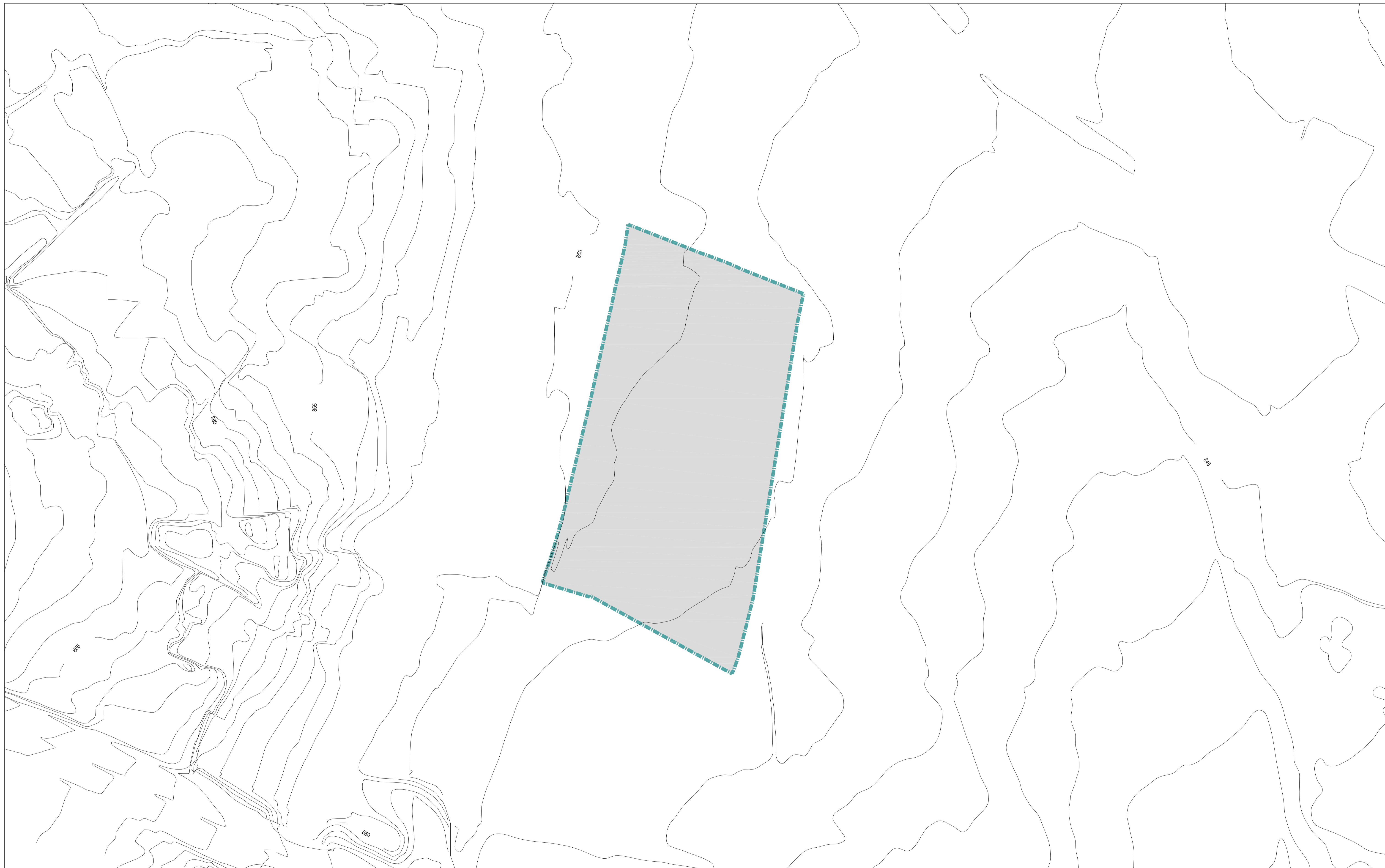






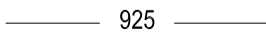
PLANEAMIENTO VIGENTE

- LÍMITE DEL SECTOR SUR-07
- SUELO URBANO
- UNIDADES DE EJECUCIÓN (UE)
- SUELO APTO PARA URBANIZAR (SAU-SUZ)
- SUELO NO URBANIZABLE COMÚN
- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO






TOPOGRAFÍA

 LÍMITE DEL SECTOR SUR-07
 CURVAS DE NIVEL CADA 1 M
 CURVAS DE NIVEL CADA 5 M



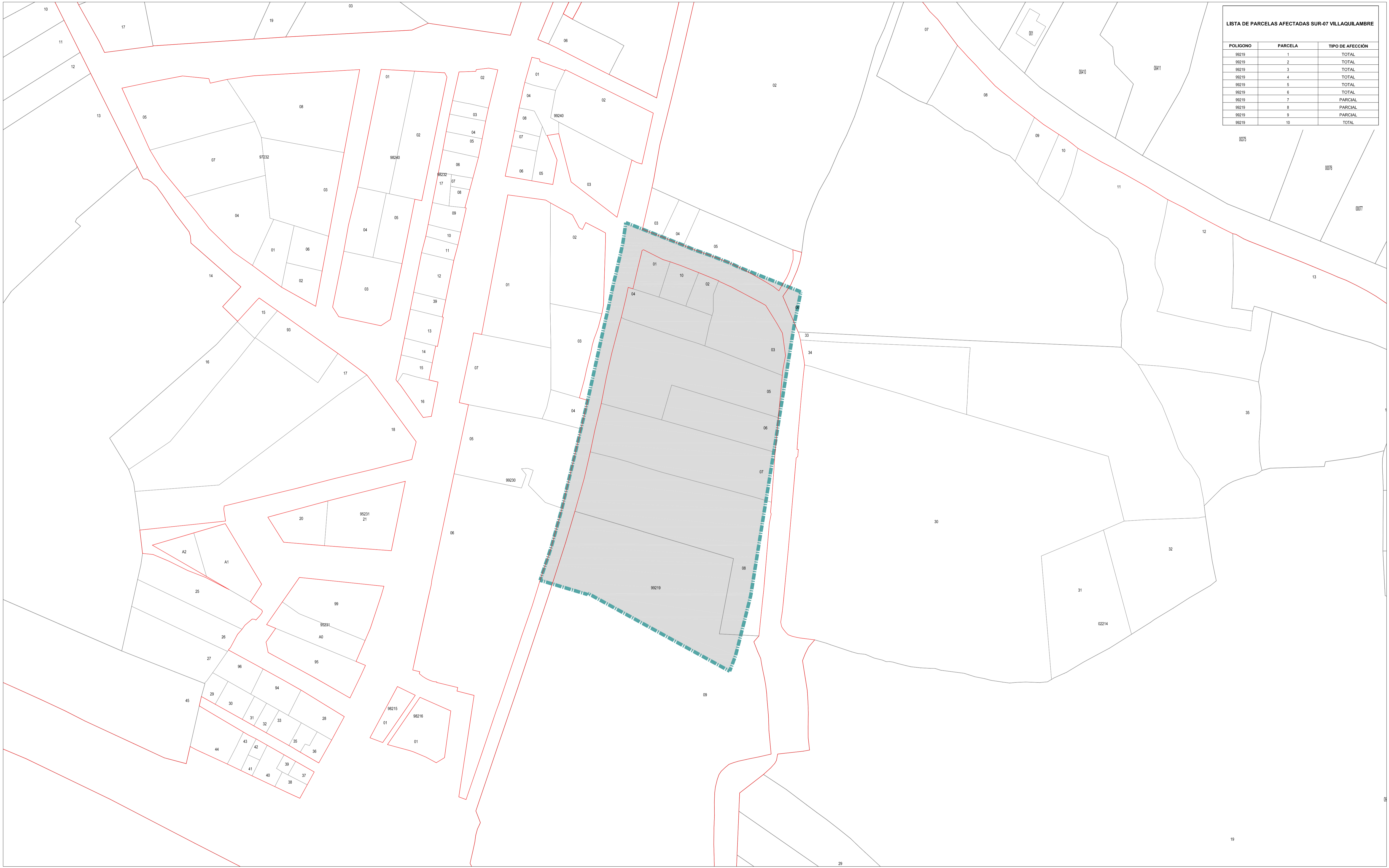
 **AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE**
 Plan General de Ordenación Urbana


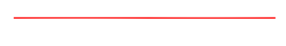


Anexo 08 a la Normativa. **OD SUR-07 I.04**
 Ordenación detallada del sector SUR-07
Topografía

APROBACIÓN DEFINITIVA escala 1:1.000
Año 2011


LISTA DE PARCELAS AFECTADAS SUR-07 VILLAQUILAMBRE

POLIGONO	PARCELA	TIPO DE AFECCIÓN
99219	1	TOTAL
99219	2	TOTAL
99219	3	TOTAL
99219	4	TOTAL
99219	5	TOTAL
99219	6	TOTAL
99219	7	PARCIAL
99219	8	PARCIAL
99219	9	PARCIAL
99219	10	TOTAL



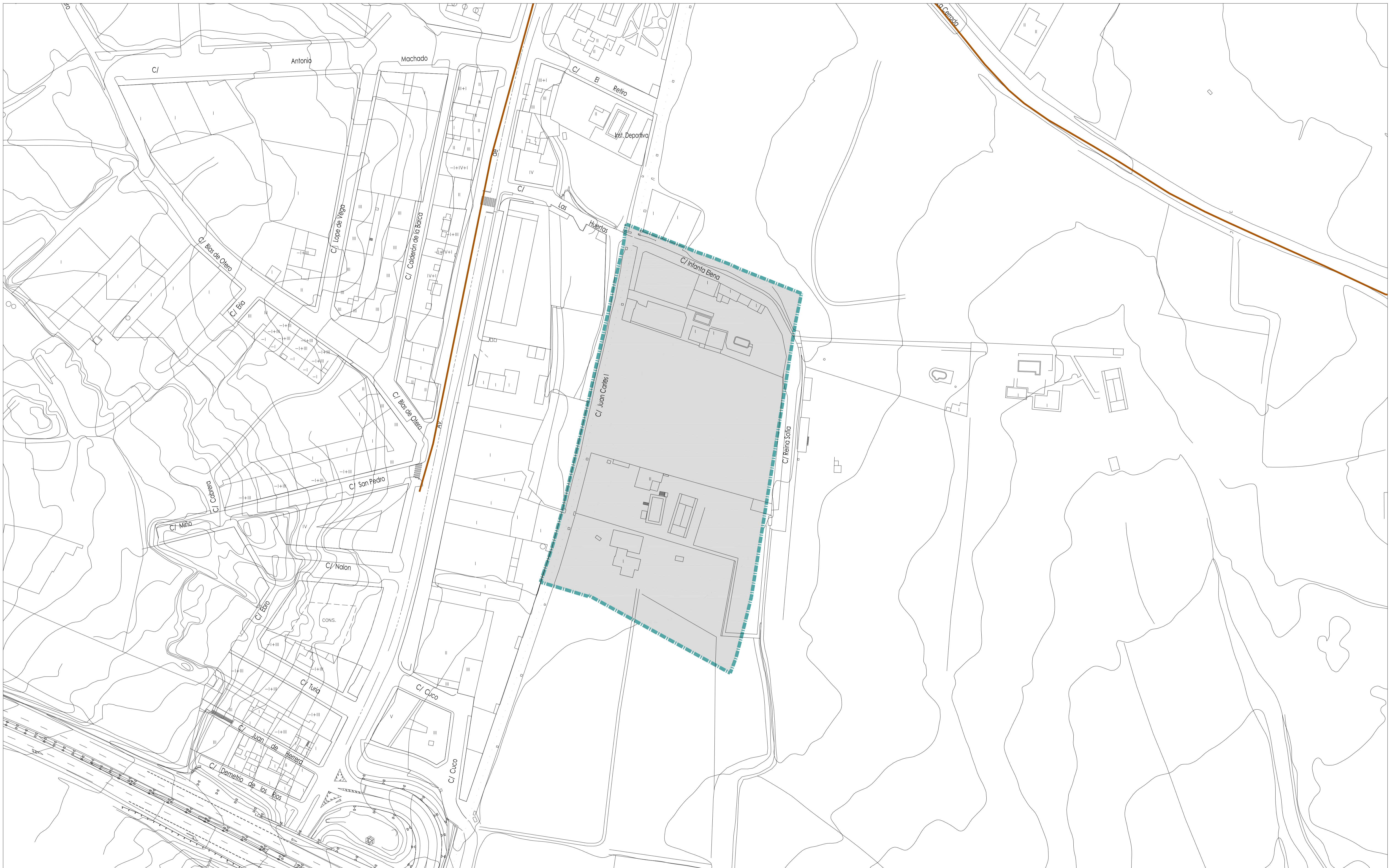
INFORMACIÓN CATASTRAL
 LÍMITE DEL SECTOR SUR-07
 LÍNEA LÍMITE DE POLÍGONO
 NÚMERO PARCELA
 NÚMERO DE POLÍGONO





 **AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE**
 Plan General de Ordenación Urbana

Anexo 08 a la Normativa. **OD SUR-07 I.05**
 Ordenación detallada del sector SUR-07
 Información Catastral

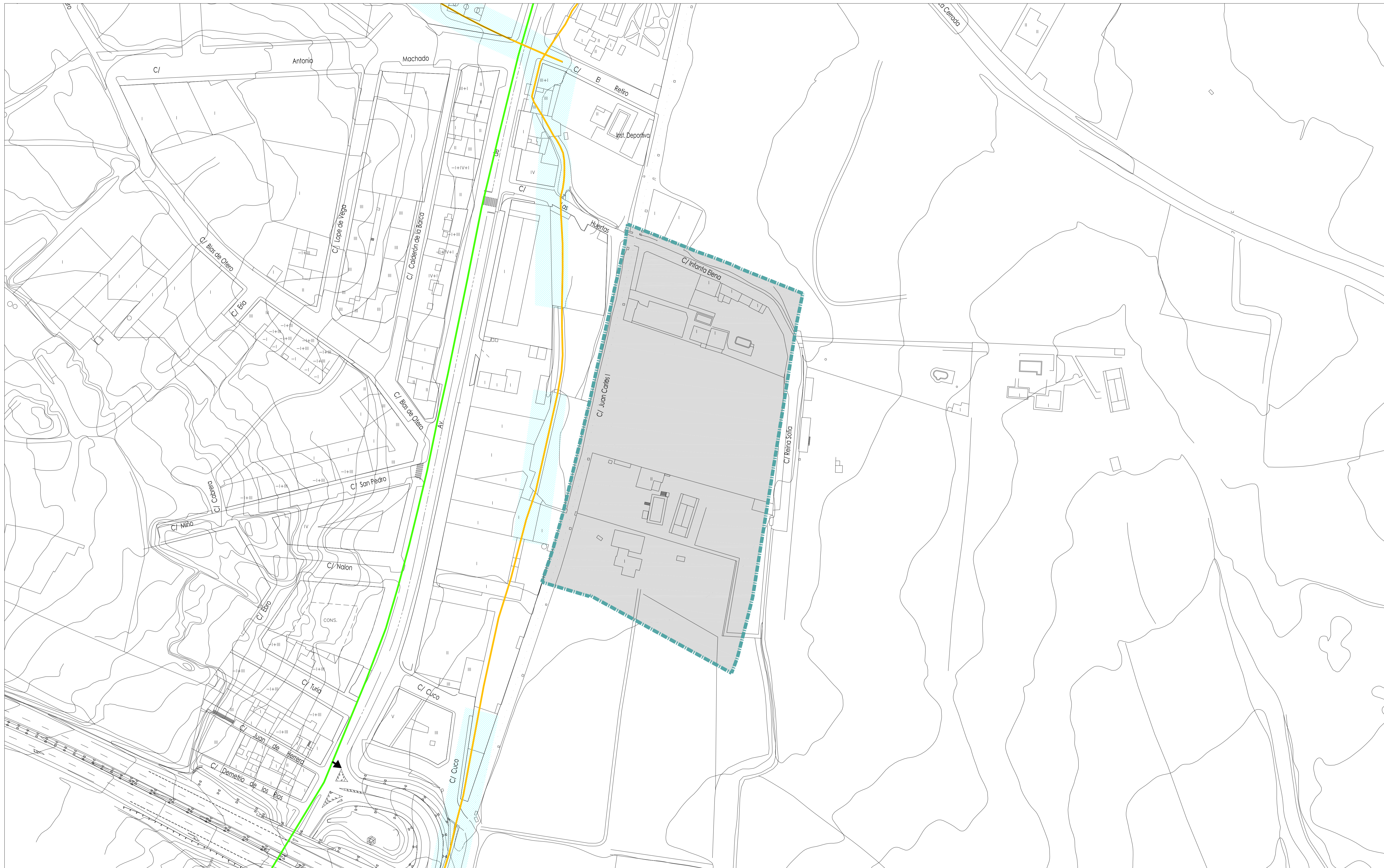
APROBACIÓN DEFINITIVA escala 1:2.000
Año 2011








RED DE ABASTECIMIENTO

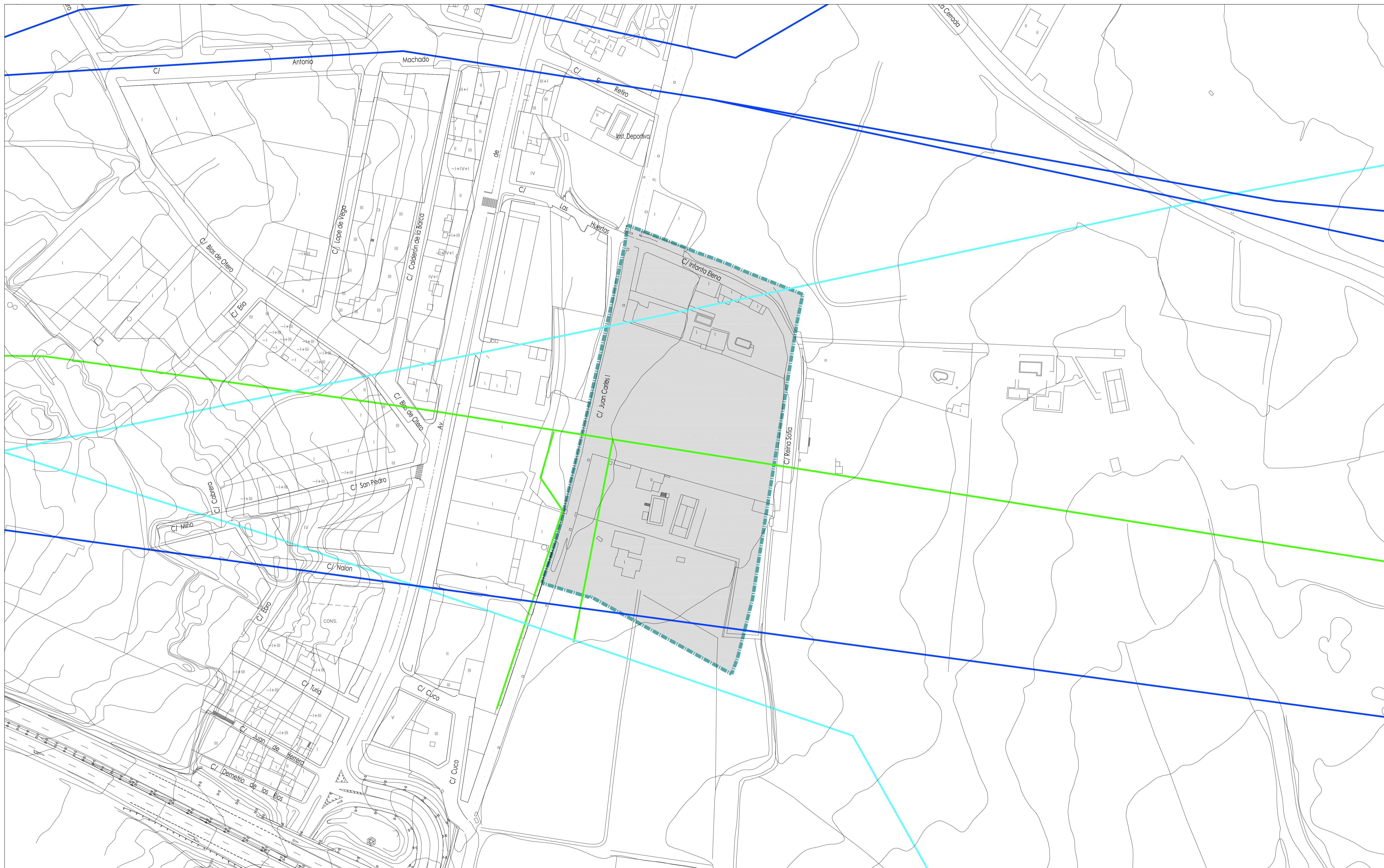
-  LÍMITE DEL SECTOR SUR-07
-  RED PRIMARIA MUNICIPAL EXISTENTE









- RED DE SANEAMIENTO**
-  LÍMITE DEL SECTOR SUR-07
 -  RED PRIMARIA
 -  PRESAS Y COLECTORES TRAMOS SUBTERRÁNEOS
 -  PRESAS
 -  ALIVIADEROS





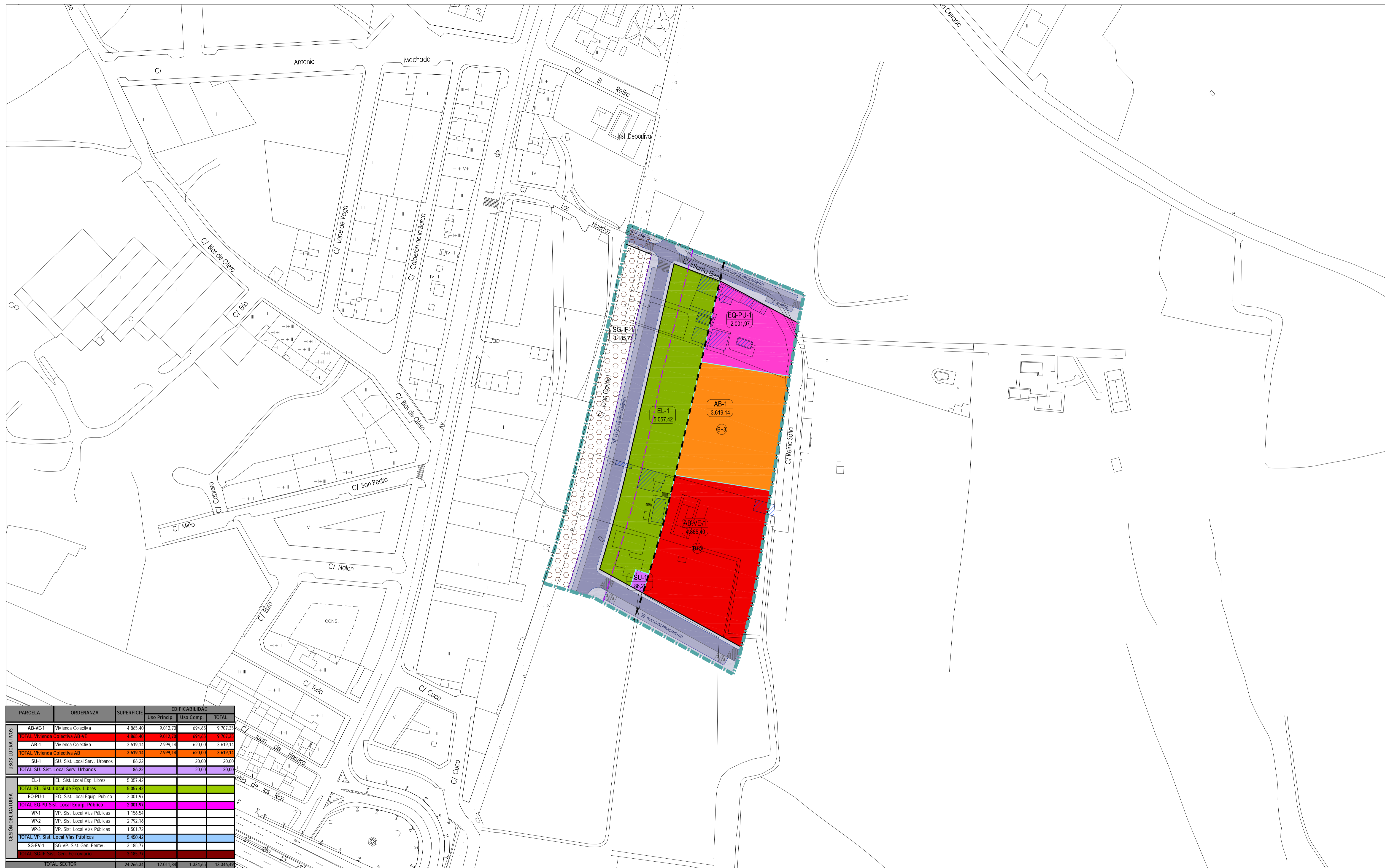
RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

-  LÍMITE DEL SECTOR SUR-07
-  LÍNEA DE ALTA TENSIÓN (132KV)
-  LÍNEA DE MEDIA TENSIÓN (45KV)
-  LÍNEA DE BAJA TENSIÓN (13KV)



PARTE 8. PLANOS DE ORDENACIÓN

- 0.01. Zonificación.
- 0.02. Calificación.
- 0.03. Red viaria.
- 0.04. Red de abastecimiento.
- 0.05. Red de saneamiento. Fecales
- 0.06. Red de saneamiento. Pluviales
- 0.07. Red de energía eléctrica
- 0.08. Red de alumbrado público
- 0.09. Red de telecomunicaciones
- 0.10. Red de gas natural



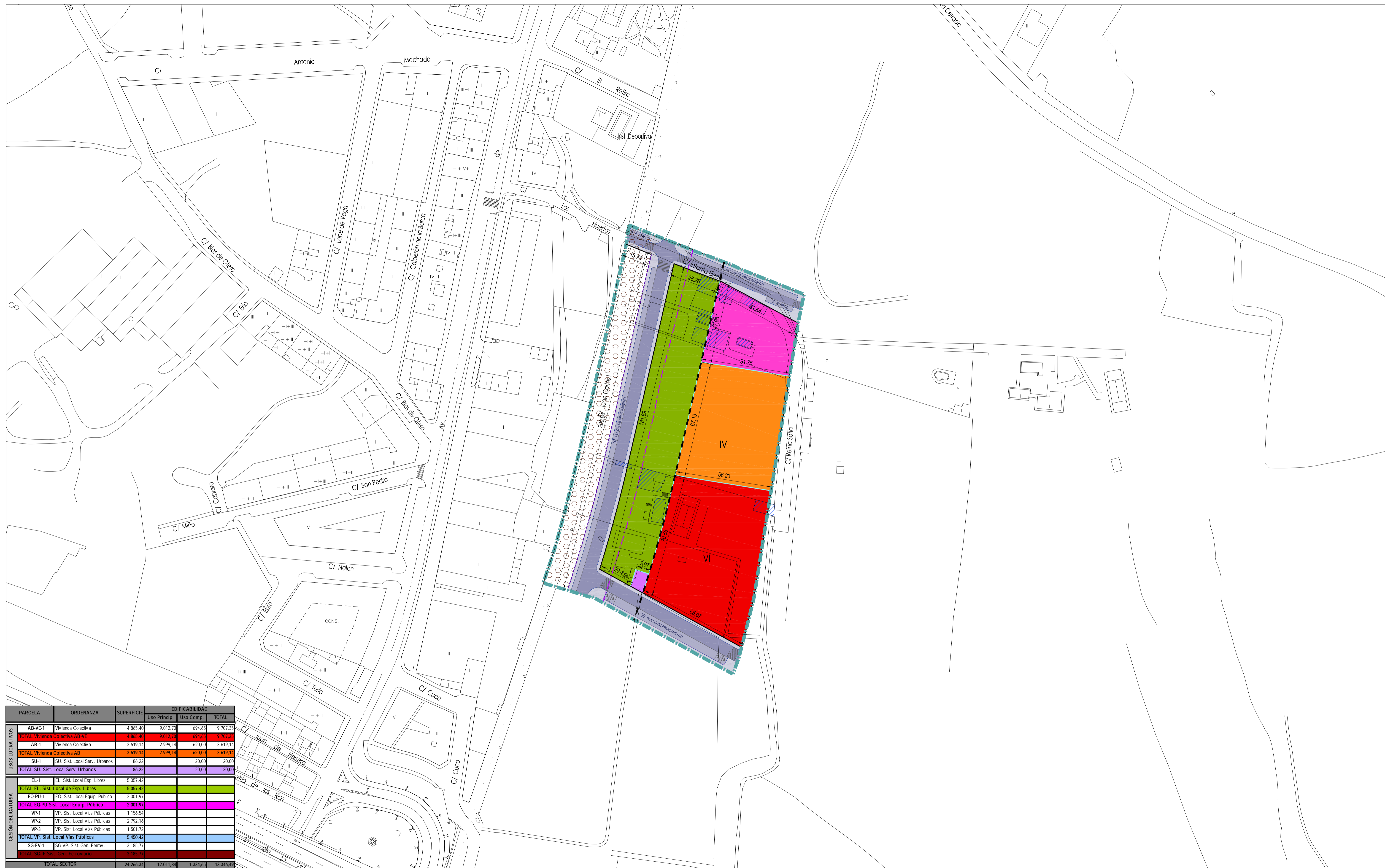
ZONIFICACIÓN

- LÍMITE DEL SECTOR SUR-07
- LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN
- ALINEACIÓN
- CAMBIO DE ZONA
- CARRIL BICI
- FUERA DE ORDENACIÓN
- ZONA DE ORDENANZA
- NÚMERO DE ÁMBITO
- SUPERFICIE
- ALTURA

LEYENDA DE USOS Y SUPERFICIES

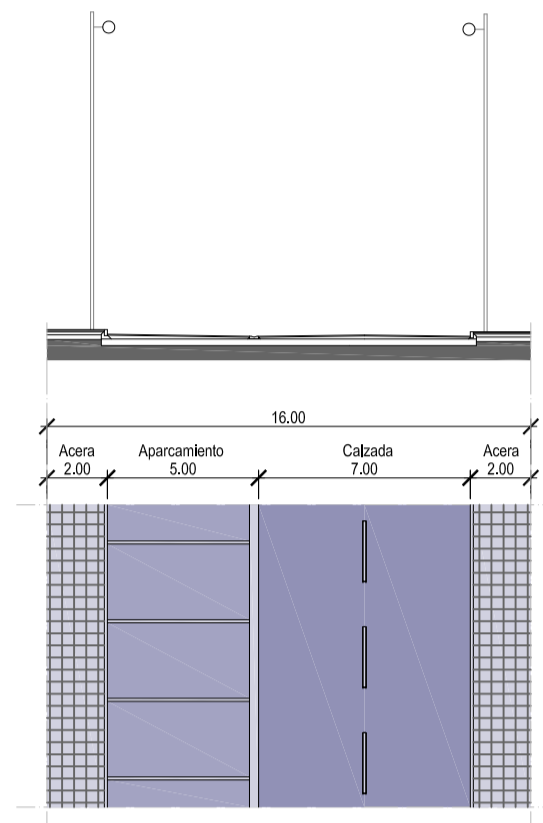
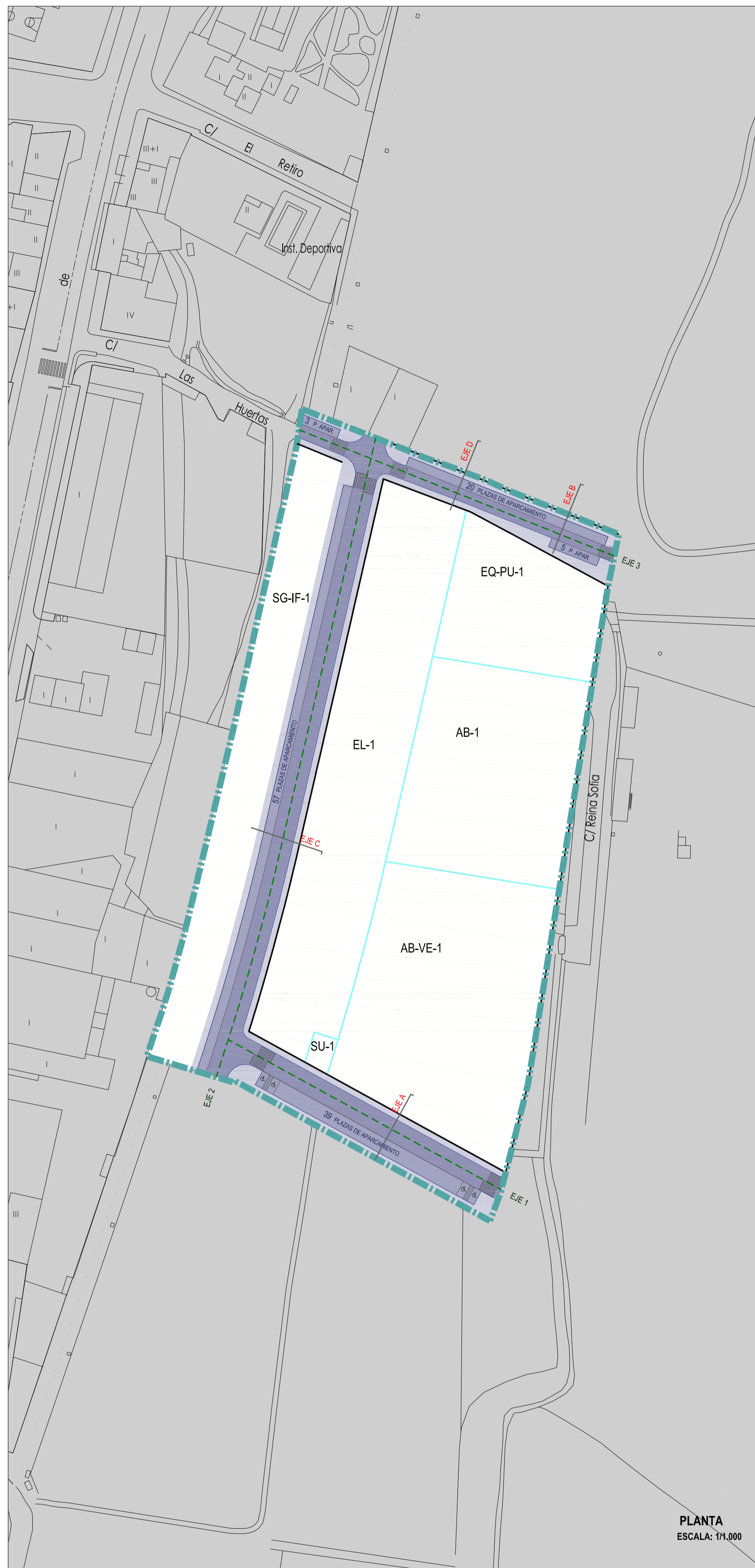
- AB-VE VIVIENDA COLECTIVA
- AB VIVIENDA COLECTIVA
- SU SERVICIOS URBANOS PÚBLICO/PRIVADO
- EL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
- EQ-PU EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS
- VP S. LOCAL VÍAS PÚBLICAS
- SG-FV S. G. FERROVIARIO



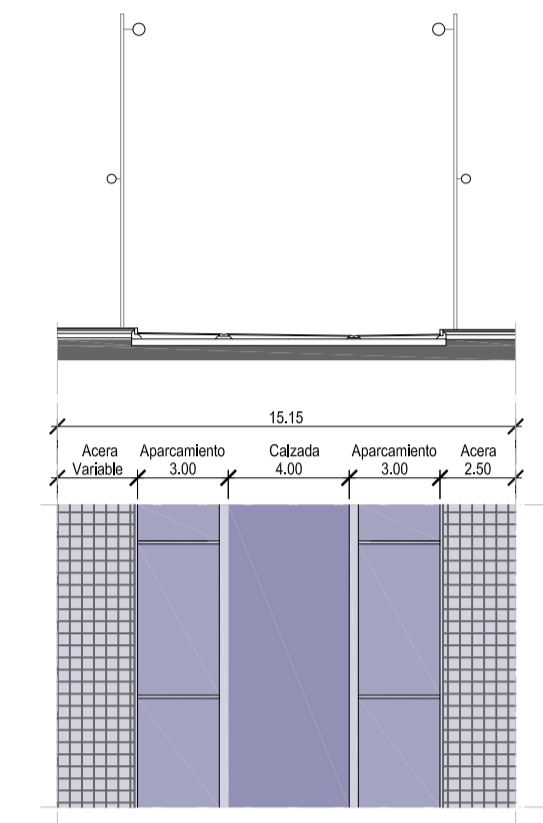


- CALIFICACIÓN**
- LÍMITE DEL SECTOR SUR-07
 - LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN
 - ALINEACIÓN
 - CAMBIO DE ZONA
 - CARRIL BICI
- VI** N° MÁXIMO DE PLANTAS
- 22,50 DIMENSIONES EN m.

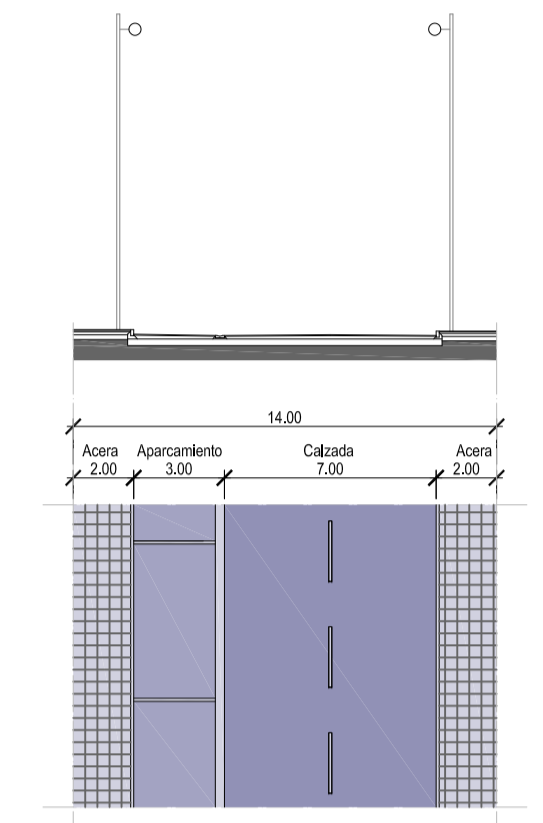




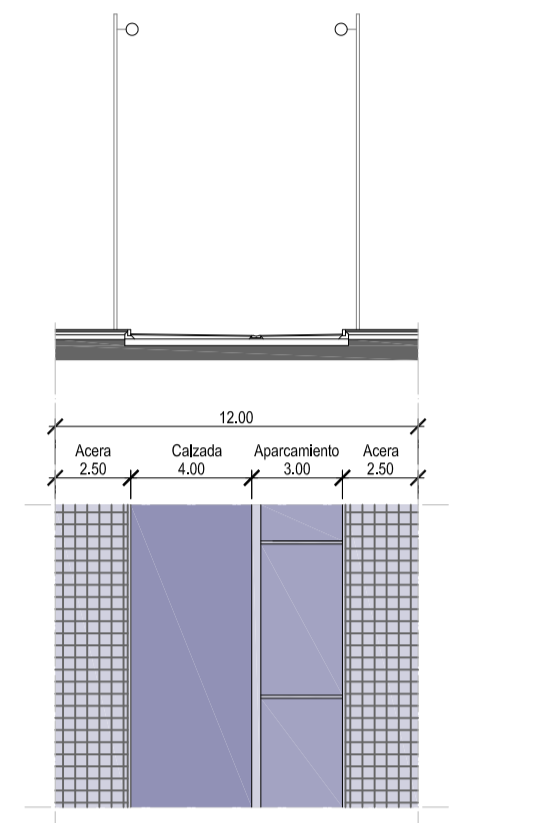
EJE A



EJE B

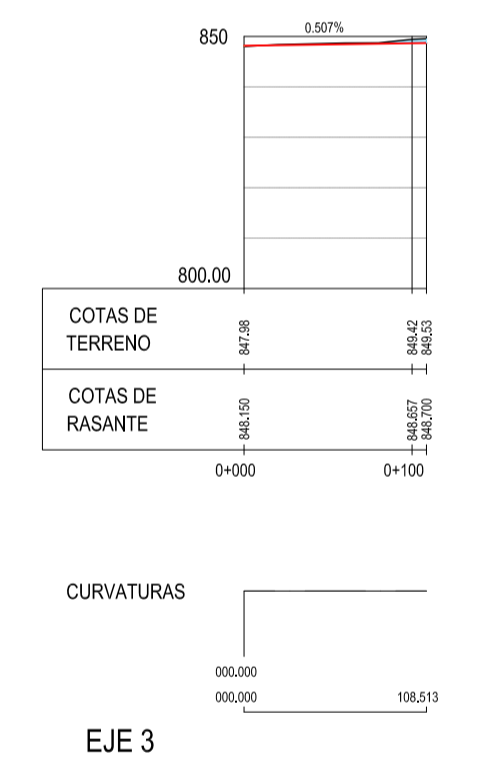
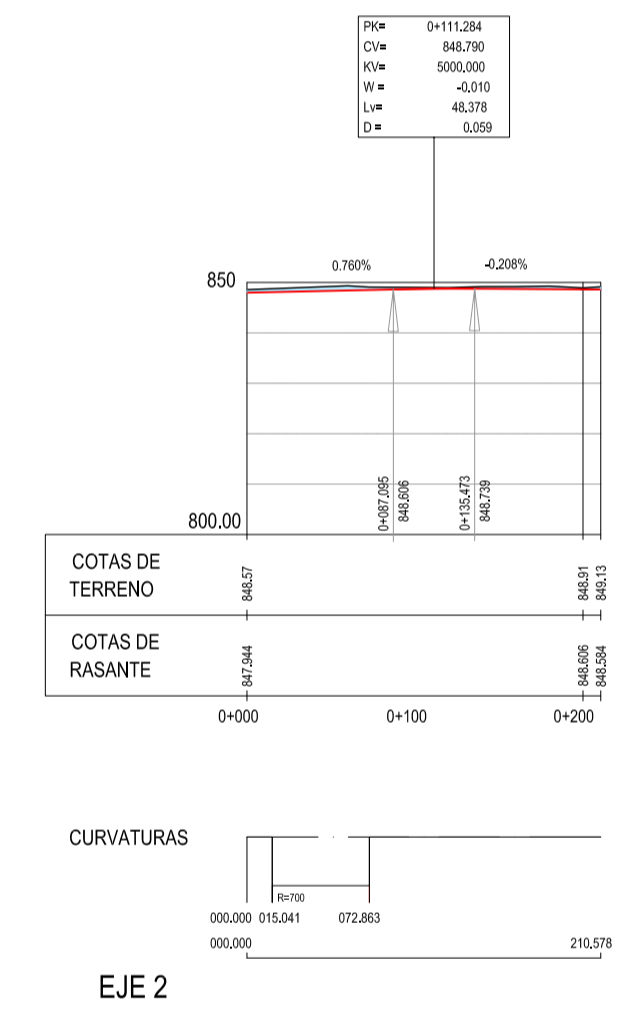
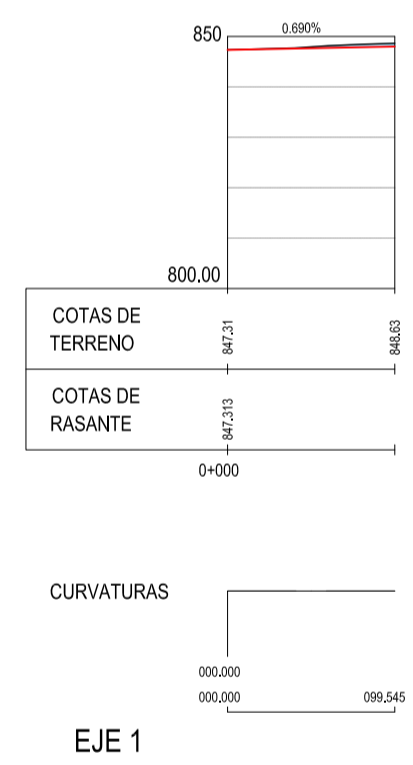


EJE C

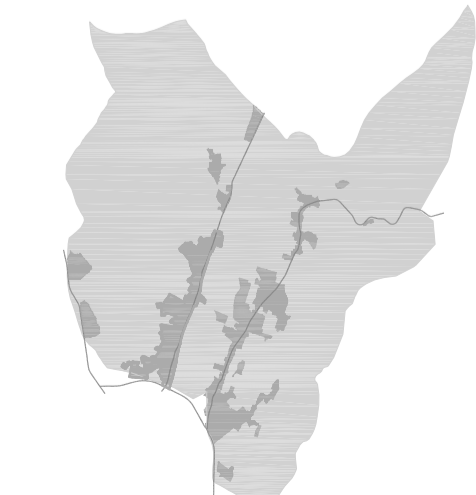


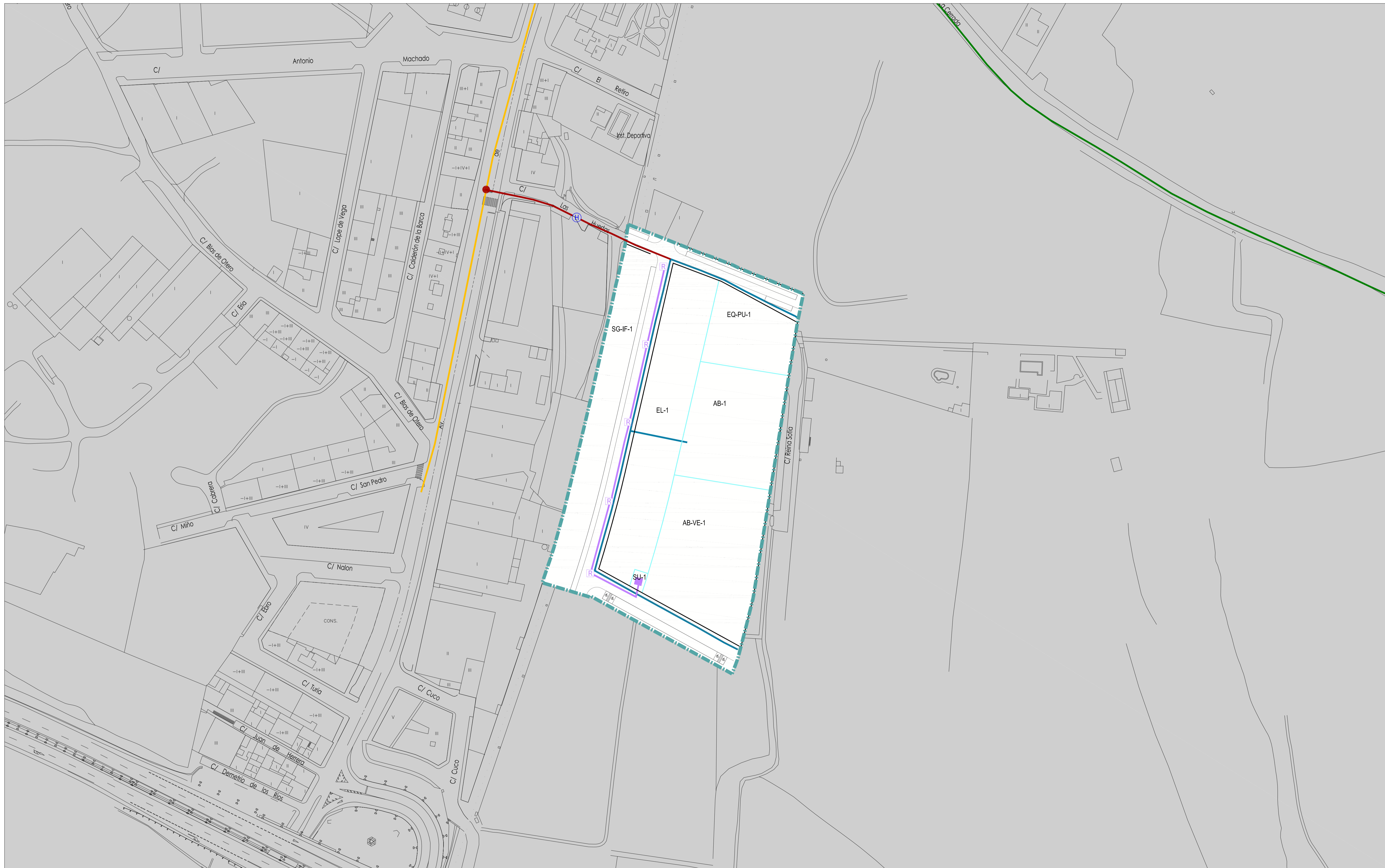
EJE D

SECCIONES
ESCALA: 1:250










PERFILES LONGITUDINALES
EV: 1:1,500
EH: 1:4,500








RED DE ABASTECIMIENTO

-  LÍMITE DEL SECTOR SUR-07
-  RED PRIMARIA MUNICIPAL EXISTENTE
-  RED SECUNDARIA MUNICIPAL EXISTENTE
-  PUNTO DE CONEXIÓN CON RED EXISTENTE

-  RED DE ABASTECIMIENTO PREVISTA PRINCIPAL
-  RED DE ABASTECIMIENTO PREVISTA SECUNDARIA
-  RED DE RIEGO

-  HIDRANTE CONTRA INCENDIOS
-  POZO DE RIEGO
-  BOCA DE RIEGO



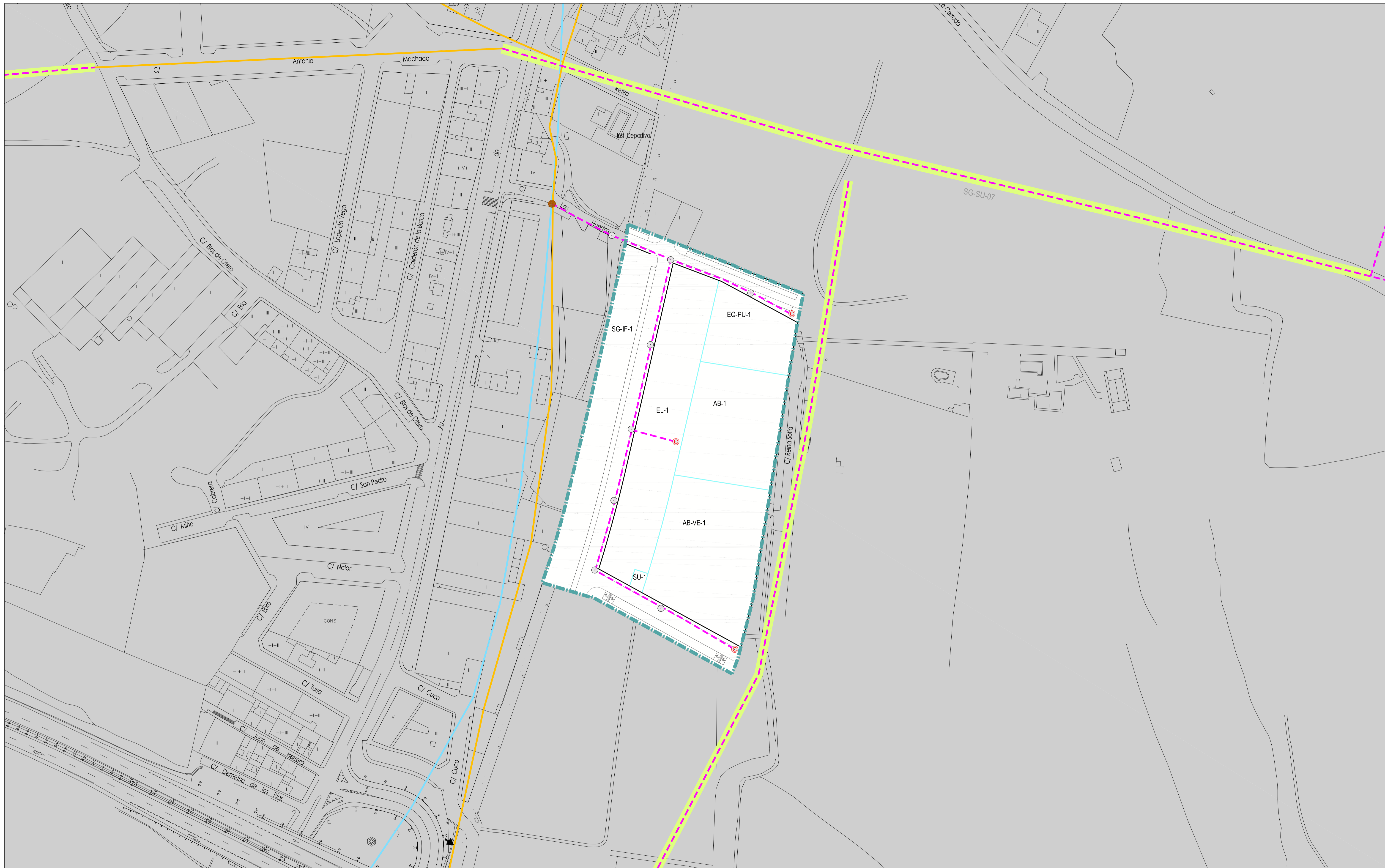


RED DE SANEAMIENTO (FECALES)










- LÍMITE DEL SECTOR SUR-07
- EMISARIO LEÓN
- RED PRINCIPAL EXISTENTE
- RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE

- RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA
- SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS URBANOS
- PUNTO DE CONEXIÓN CON RED EXISTENTE
- POZO DE REGISTRO
- CÁMARA DE DESCARGA

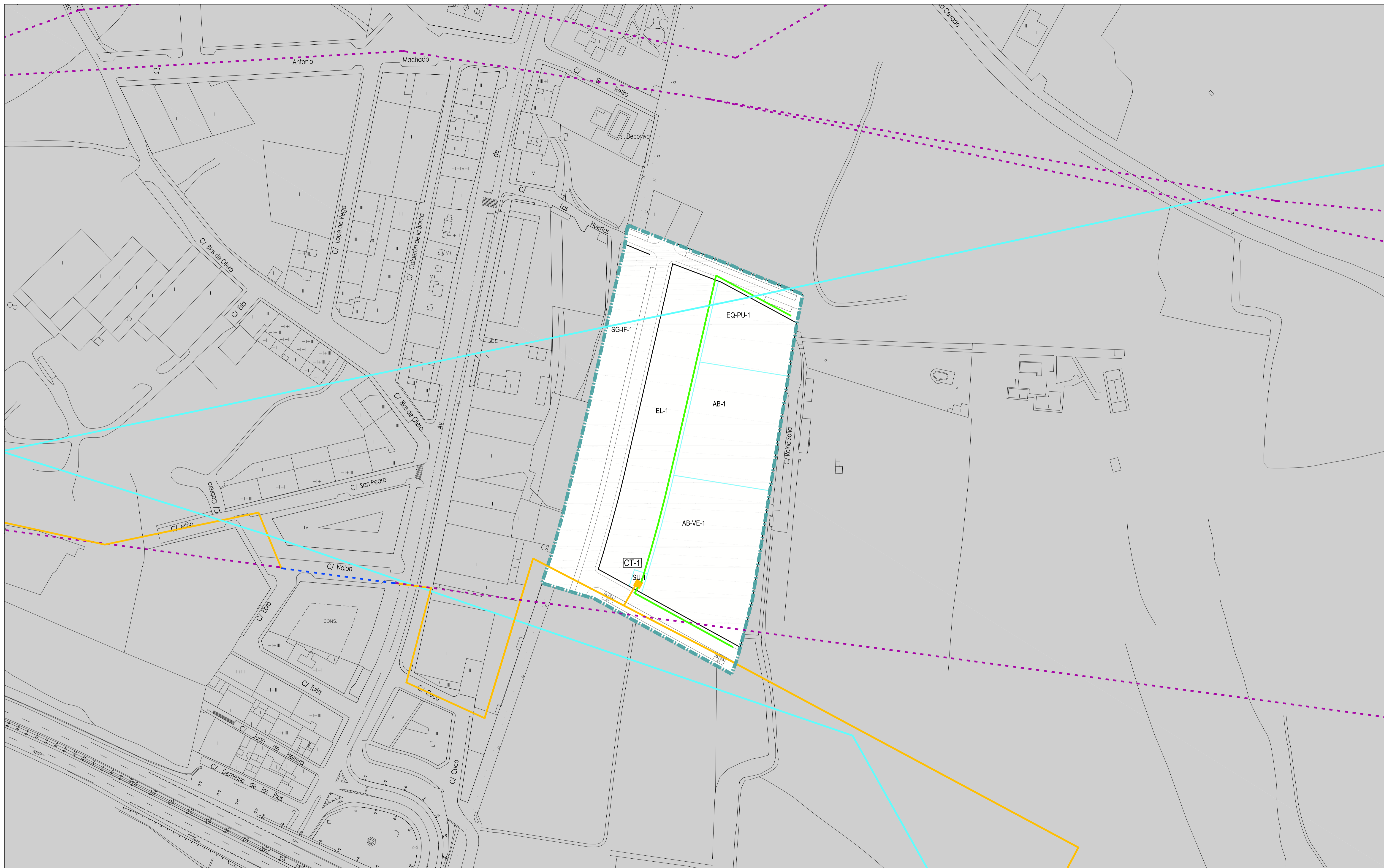




RED DE SANEAMIENTO (PLUVIALES)

- | | | | |
|--|---|---|---|
|  | LÍMITE DEL SECTOR SUR-07 |  | PUNTO DE VERTIDO / CONEXIÓN RED PRINCIPAL |
|  | RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE |  | ALIVIADERO |
|  | RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA |  | POZO DE REGISTRO |
|  | CAUCE PRESAS |  | CÁMARA DE DESCARGA |
|  | SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS URBANOS | | |





RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

▬ LÍMITE DEL SECTOR SUR-07

— RED DE ALTA TENSIÓN EXISTENTE

— RED DE MEDIA TENSIÓN EXISTENTE A SOTERRAR

— RED DE MEDIA TENSIÓN EXISTENTE SOTERRADA

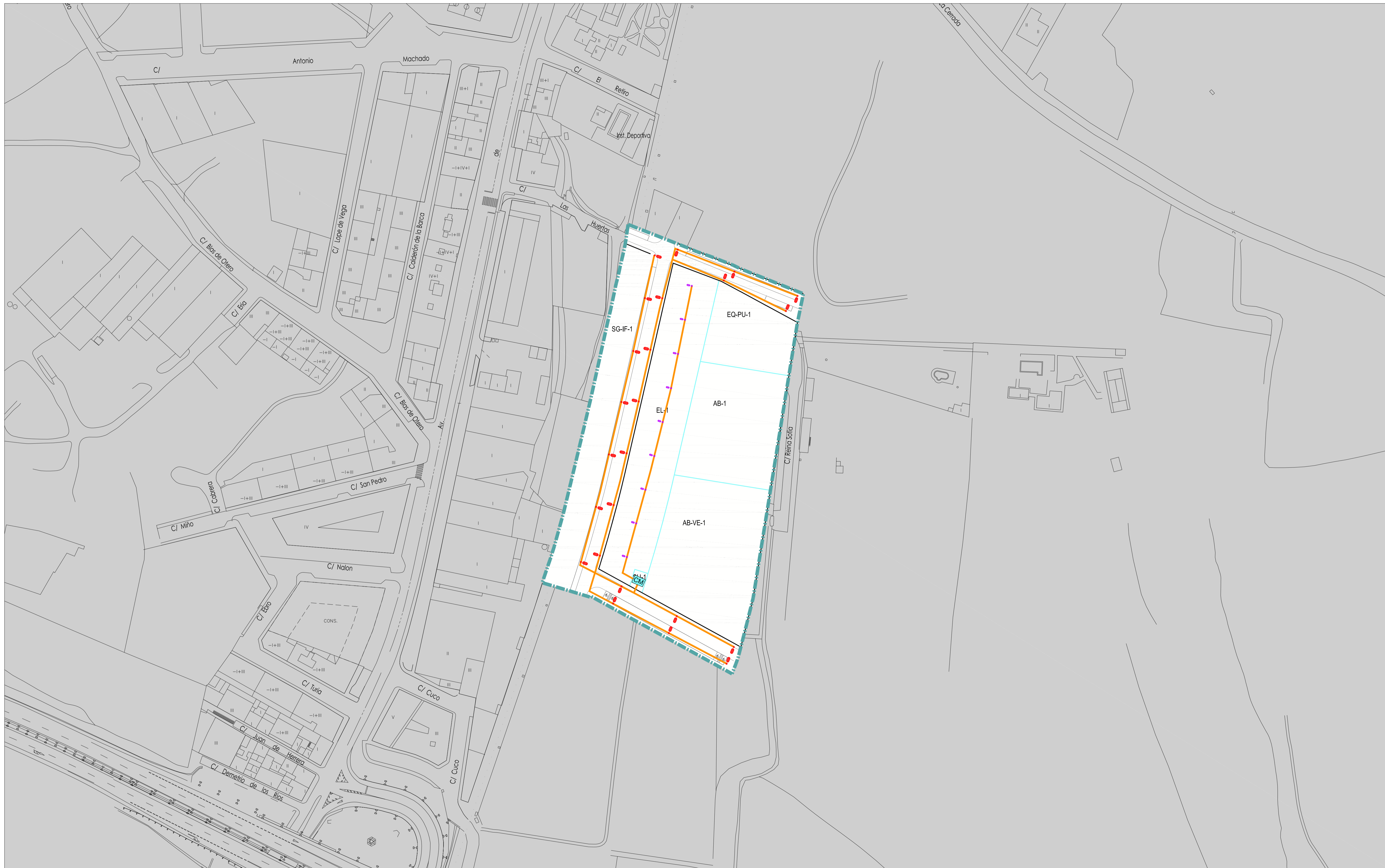
— RED DE MEDIA TENSIÓN PREVISTA

— RED DE BAJA TENSIÓN PREVISTA

■ CENTRO DE TRANSFORMACIÓN PREVISTO

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA:
El soterramiento de las líneas eléctricas de media tensión correspondientes al tramo 14 señalado en el plano de ordenación 6.4.2 se ejecutará con cargo al sector SUR-07.



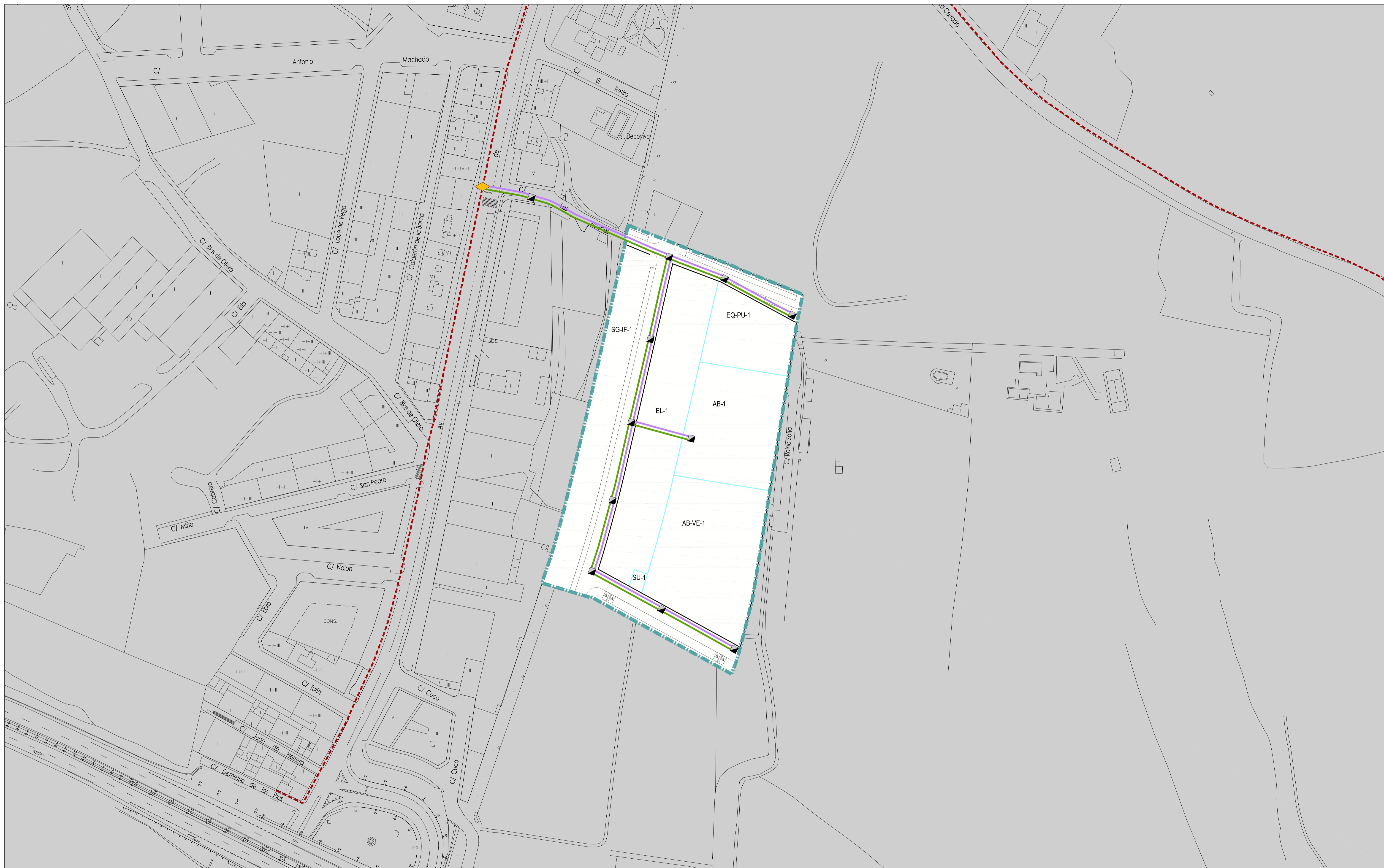


RED DE ALUMBRADO PÚBLICO





- - - - - LÍMITE DEL SECTOR SUR-07
- - - - - RED SUBTERRÁNEA DE ALUMBRADO
- CM CENTRO DE MANDO


- LUMINARIA SIMPLE PARA JARDINES h=5m DE ALTURA, CON 70W MC
- LUMINARIA SIMPLE h=10m DE ALTURA, CON 250W VSAP



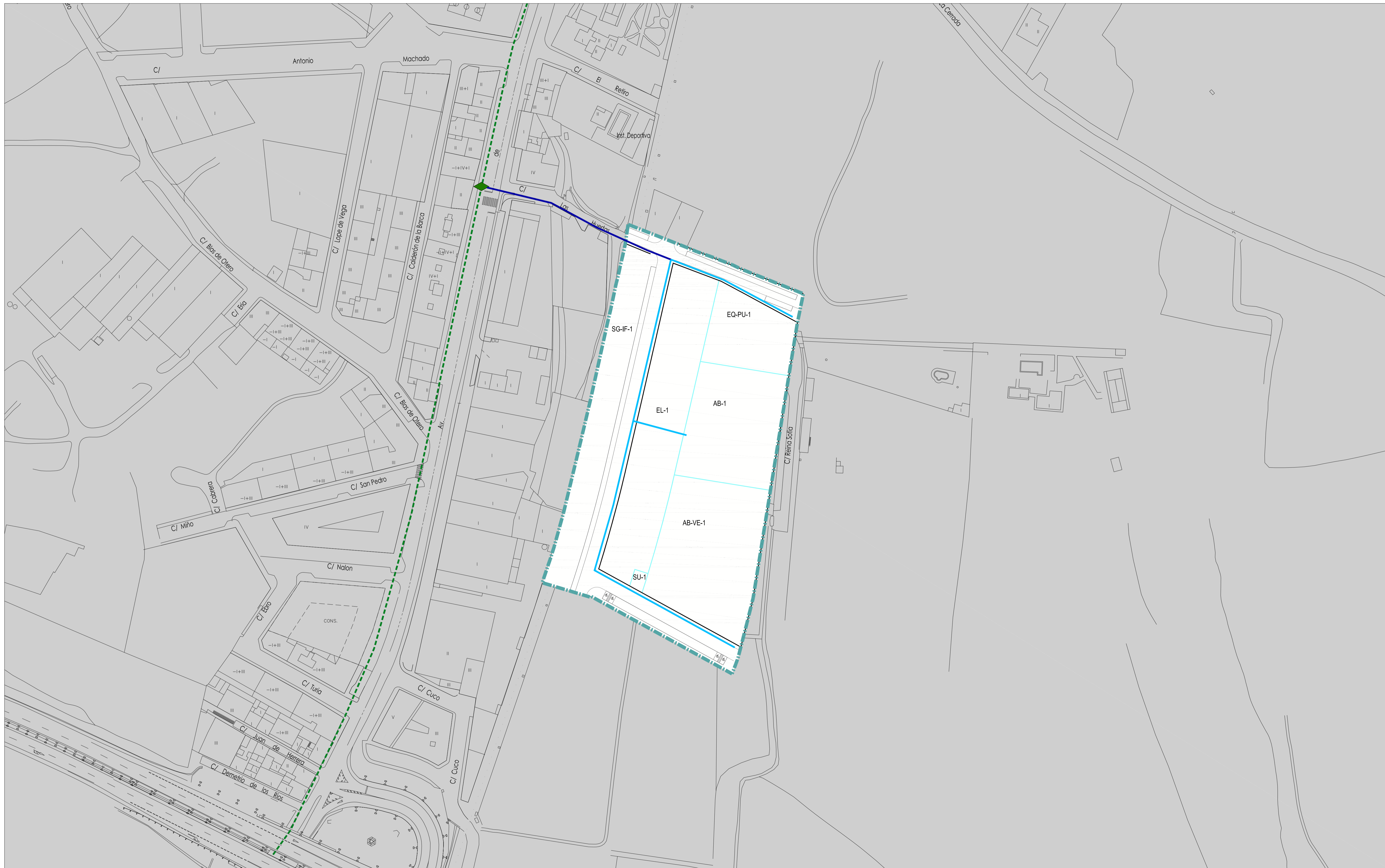


RED DE TELECOMUNICACIONES

-  LÍMITE DEL SECTOR SUR-07
-  RED EXISTENTE DE TELECOMUNICACIONES
-  CANALIZACIÓN 4PEAD Ø110mm TELEFONÍA
-  CANALIZACIÓN 2PEAD Ø110mm TELECOMUNICACIONES

-  CONEXIÓN A REDES DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTES
-  ARQUETAS DE TELECOMUNICACIONES





RED DE GAS NATURAL

- LÍMITE DEL SECTOR SUR-07
- RED DE GAS NATURAL EXISTENTE
- TUBO DE PE Ø200mm
- TUBO DE PE Ø110mm
- CONEXIÓN A RED DE GAS NATURAL EXISTENTE

