



# ESTUDIO DE DETALLE

## SECTOR SUR-01 DEL P.G.O.U. DE VILLAQUILAMBRE

### DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

OCTUBRE 2024



**AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE**

CIF. P2422600C - [www.villaquilambre.es](http://www.villaquilambre.es) Teléfono 987287201

Plaza de la Constitución s/n. 24193- Villaquilambre (León)

ALVARO IZQUIERDO GONZALEZ, ARQUITECTO URBANISTA.  
ARQUITECTURA Y URBANISMO  
c/ Del fuero nº 13, 3º, 24001, LEÓN  
Tfno/fax: +34 987 21 10 10  
Teléfono Móvil: 630 016 017  
Email: [alvaro.izquierdo@coal.es](mailto:alvaro.izquierdo@coal.es)

ESTHER LLORENTE LÓPEZ. ARQUITECTA URBANISTA  
URBAQ arquitectos, S. L.  
Calle El Chantre, nº 1- Bajo (local) 24005 León  
Telef. 987 07 11 11- Fax. 987 07 33 95  
Mv 609 05 06 25  
e-mail: [esther@urbaq.es](mailto:esther@urbaq.es)

JULIO MACÍAS RUBIO. ARQUITECTO TECNICO  
MCS \_ OFICINA TÉCNICA  
Av. Reyes Leoneses nº 14, 6º F. Edificio Europa 24008 LEÓN  
Tfno/FAX: 987 231 234  
Telefono móvil: 607 609 629  
Email: [julio@mcs.es](mailto:julio@mcs.es)

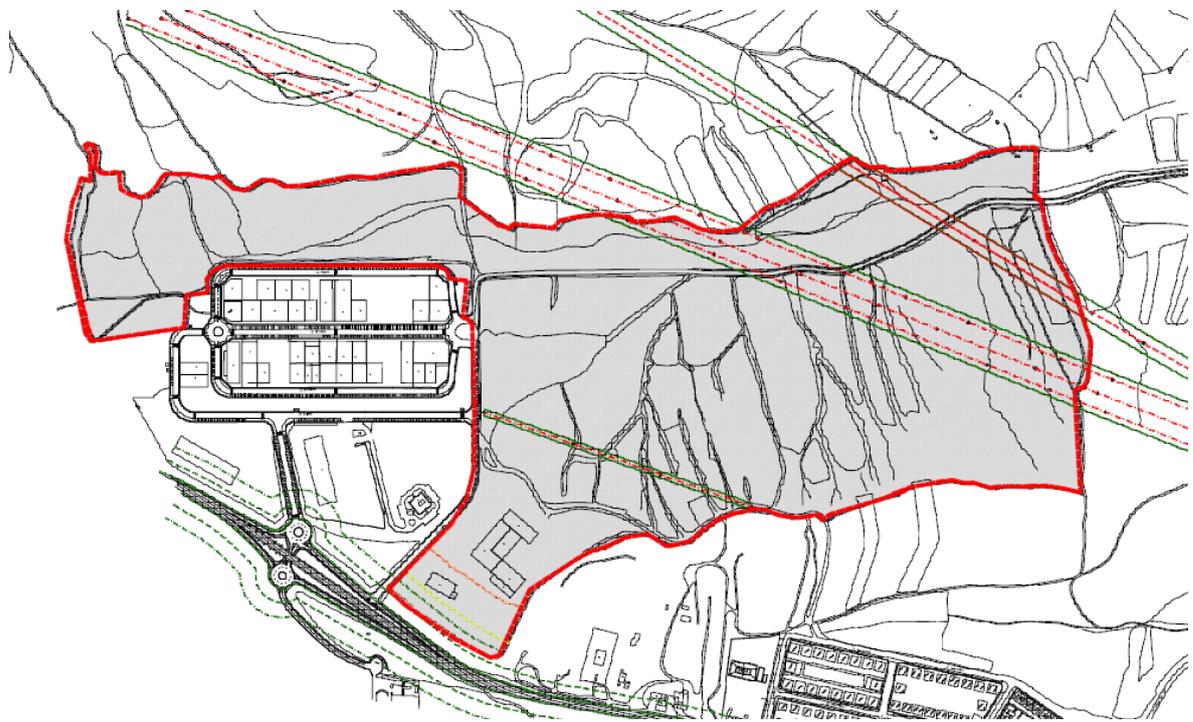


## ABREVIATURAS

AM	Aprovechamiento Medio
BOCyL	Boletín Oficial de Castilla y León
BOE	Boletín Oficial del Estado
BOP	Boletín Oficial de la Provincia
CTU	Comisión Territorial de Urbanismo
CTMAU	Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo
DA	Disposición Adicional
ED	Estudio de Detalle
EIA	Estudio de Impacto Ambiental
LUCyL	Ley de Urbanismo de Castilla y León
LS	Ley de Suelo
NNSS	Normas Subsidiarias Municipales
NUM	Normas Urbanísticas Municipales
NNUUPP	Normas Urbanísticas Municipales de ámbito Provincial
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
PP	Plan Parcial
RUCyL	Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
SU	Suelo Urbano
SUC	Suelo Urbano Consolidado
SU-NC	Suelo Urbano No Consolidado
SUR	Suelo Urbanizable
SR	Suelo Rústico
UA	Unidad de Actuación

## ESTRUCTURA DOCUMENTAL:

A. PRESENTACIÓN.....	pag.5
B. MEMORIA INFORMATIVA.....	pag.13
C. MEMORIA VINCULANTE.....	pag.47
D. NORMATIVA.....	pag.105
E. ESTUDIO ECONÓMICO.....	pag.139
F. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	pag.155
○ FOTOGRAFÍAS.....	pag.157
○ PLANOS.....	pag.165



## A. PRESENTACIÓN

## A. PRESENTACIÓN



### ÍNDICE

1.-OBJETO.....	pag.7
2.- CONTENIDO.....	pag.10
3.- INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Y REDACCIÓN.....	pag.10

## 1.- OBJETO

El objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR INDUSTRIAL SUR-01, del PGOU de VILLAQUILAMBRE es modificar las determinaciones de ordenación detallada del sector para el desarrollo del mismo, sin suprimir, modificar ni alterar las determinaciones de ordenación general vigentes ni los estándares con los que aprobó el sector. Todo ello de conformidad con el artículo 170 del RUCyL.

Es por ello, que se redacta un ESTUDIO DE DETALLE y no una MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO conforme a las modificaciones que se van a realizar en la ORDENACIÓN DETALLADA del PLAN PARCIAL del sector SUR-01 de uso industrial (Polígono Industrial II, como ampliación o segunda fase del actual Polígono Industrial I) configurado por el PGOU de Villaquilambre como el sector SUR-01, desde la aprobación definitiva del mismo el 27 de enero de 2011, y publicado en el BOCyL el 20 de junio de 2011.

Además, se ha redactado un Convenio Urbanístico de planeamiento de desarrollo relativo al desarrollo de los terrenos del sector de suelo urbanizable SUR-01 del PGOU, aprobado por acuerdo de 3 de mayo de 2024 del Pleno del Ayuntamiento de Villaquilambre y publicado en el BOCyL el 20 de mayo de 2024.

Las modificaciones a realizar en el Plan Parcial vigente son las siguientes, y se encuentran en el Convenio redactado a tal efecto:

- Reducción de la superficie viaria para reducir los costes de urbanización, obteniendo así manzanas de mayor tamaño.
- Creación de una rotonda sobre el Sistema General Viario, uniendo ambas fases, la primera fase ya ejecutada y la unidad de actuación UA-01 de la segunda fase del polígono industrial.
- Delimitación de un carril-bici perimetral, preferentemente sobre los Sistemas Generales de Espacios Libres y en las zonas verdes, que se unirá a la red de carril bici municipal.
- Continuidad de los Sistemas Locales de Espacios Libres, agrupando todas las cesiones en una sola zona, aprovechando la zona de terreno con mayores desniveles.
- Reordenación de los Sistemas Libres de Equipamientos para acercarlos y unirlos a los existentes en la fase 1 del polígono industrial, situando la mayoría de ellos, en el centro del ámbito de la actuación.
- Creación de una gran manzana de suelo industrial limítrofe a la parcela en la que se ubica actualmente la empresa LEON FARMA, para que ésta disponga de terreno para futuras ampliaciones, y se favorezca su desarrollo.
- Además de la manzana industrial donde se ubica LEON FARMA, se crean tres nuevas manzanas de uso industrial para parcelas de 2000 m<sup>2</sup> / 5.000 m<sup>2</sup> / 10.000 m<sup>2</sup> de superficie respectivamente, que alojen diferentes tipologías edificatorias.

- Delimitación de dos Unidades de Actuación, para simplificar la gestión del SUR-01: La Unidad de Actuación UA-01 es continua, conteniendo un 40% de la superficie del sector; y la segunda Unidad de Actuación UA-02, también es continua, y conforma un 60% de la superficie del mismo. En la UA-01 el propietario mayoritario de terreno es LEON FARMA, para facilitar su desarrollo y gestión.
- Las dos unidades de actuación, equidistribuyen proporcionalmente cargas y beneficios, adjudicándose proporcionalmente los Sistemas Generales de Espacios Libres y Los Sistemas Generales de Vías Públicas, y ninguna de ellas es discontinua.

Todas estas modificaciones enunciadas no afectan a la Ordenación General del Sector, por lo que forman parte de la ORDENACIÓN DETALLADA del PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUR-01.

Las alteraciones de los trazados viarios y terrenos dotacionales se limitan a los que no tienen consideración de Sistema General y se garantiza que se respetan los estándares urbanísticos con los que fue aprobado el sector en el planeamiento general.

La modificación se realiza conforme al artículo 170 del RUCyL, que se incluye a continuación:

*“1. En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la Aprobación Definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecte a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153, a 158 y 165.*

*2. En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, respetando los estándares con los que se aprobó el sector.”*

Según el apartado 2 del artículo anterior, es posible realizar las modificaciones en el Plan Parcial mediante un ESTUDIO DE DETALLE, no siendo necesaria la tramitación de una Modificación Puntual de Planeamiento General, ni del Plan Parcial del SUR-01 del PGOU de VILLAQUILAMBRE (Planeamiento de desarrollo), puesto que este sector es de uso industrial y las modificaciones a realizar de los trazados viarios y de los terrenos dotacionales no afectan a ninguno de los Sistemas Generales, ni a ninguna otra determinación de Ordenación General; y también podrá realizarse la modificación por ello de las estructuras parcelarias, siempre que se respeten los estándares con los que se aprobó el sector, y en cualquier caso, ésta es la intención de las modificaciones a realizar.

Como ya se ha mencionado, con anterioridad a la redacción de este documento, se ha procedido a la firma de un CONVENIO URBANÍSTICO entre LABORATORIOS LEÓN FARMA, la JUNTA VECINAL DE NAVATEJERA (que declaran su interés en su condición de propietarios mayoritarios del sector) y el AYUNTAMIENTO DE

VILLAQUILAMBRE como administración competente respecto del planeamiento urbanístico de su término municipal.

**AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE:** Esta administración está interesada en el mantenimiento y crecimiento de la actividad económica por entenderla coadyuvante al establecimiento de población en el municipio en su responsabilidad de fomento económico y social del municipio; estando igualmente interesada en procurar un desarrollo sostenible y acorde a la legislación vigente. Para cumplir este objetivo considera necesario y oportuno modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR- 01, que facilite su puesta en uso, con un diseño y programación adaptado a la realidad socioeconómica, facilitando la iniciativa privada en la elaboración del instrumento de planeamiento urbanístico, en consideración a que la ordenación urbanística vigente agota sus plazos sin acreditar su viabilidad.

**JUNTA VECINAL DE NAVATEJERA:** En su condición de entidad local menor es competente para la administración y conservación de su patrimonio, y responsable de asumir los deberes de promoción de las actuaciones urbanísticas correspondientes a sus terrenos patrimoniales clasificados como suelos urbanizables. El desarrollo urbanístico del sector SUR-01 constituirá una puesta en valor de su patrimonio que permita asumir sus obligaciones económicas, en los términos y mediante los procedimientos previstos en la ley.

**LABORATORIOS LEÓN FARMA S.A.:** Se describe como empresa constituida en el año 2004, con instalaciones implantadas en León desde el año 2006 en una clara apuesta del GRUPO CHEMO, al que pertenece por el desarrollo de su actividad en zona, está interesada en la ampliación de sus actuales instalaciones ubicadas en el Polígono Industrial de Navatejera, fomentando el polo biotecnológico en la provincia de León, con sus sucesivas ampliaciones. LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A. es una empresa perteneciente a Insud Pharma, siendo ésta un grupo farmacéutico con más de 45 años de historia y presencia en más de 50 países que busca mejorar la salud en todo el mundo proporcionando tratamientos farmacológicos accesibles, eficaces, seguros y de calidad. Chemo es la unidad de negocio industrial de Insud Pharma. La llegada del grupo Insud Pharma a León se remonta al año 2005, con la inauguración de León Farma en el Polígono Industrial de Villaquilambre. Esta primera planta de Chemo en la región, dedicada al desarrollo de productos terminados hormonales, estableció los primeros lazos de la compañía con la provincia de León, una relación que se ha ido haciendo cada vez más robusta a medida que la compañía ha aumentado su inversión y capacidad productiva.

El interés público común de los intervinientes es la generación de suelo urbano de uso industrial, ya que el municipio de Villaquilambre dispone actualmente de suelo industrial focalizado en el conocido como “Polígono Industrial I”, situado en la margen izquierda del término municipal, actualmente necesitado de ampliación a través de lo que se considera la segunda fase de mismo, “Polígono Industrial II”, configurado por el PGOU de Villaquilambre como el sector SUR-01, desde su aprobación definitiva el 27 de enero de 2011, y su publicación en el BOCyL el 20 de junio de 2011.

En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la Aprobación Definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153, a 158 y 165 del RUCyL.

## 2.- CONTENIDO

El documento de ESTUDIO DE DETALLE se organiza conforme al siguiente esquema:

- Memoria informativa: en la que se establecen las condiciones iniciales y el planeamiento actualmente vigente.
- Memoria vinculante: en la que se justifican las determinaciones de la modificación, en cumplimiento del artículo 169 del RUCyL.
  - o Justificación de la conveniencia de la modificación
  - o Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran
  - o Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial vigente y sobre la ordenación general vigente.
- Normativa: determinaciones que desarrollan las nuevas condiciones señaladas en el Estudio de Detalle, limitándose a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad.
- Estudio económico: documento que tiene en cuenta expresamente el coste de la ejecución de las infraestructuras señaladas, junto con las obras de ejecución de la red viaria.
- Documentación gráfica:
  - o Planos de información
  - o Plano de servicios urbanos existentes
  - o Plano de ordenación vigente
  - o Planos de ordenación modificados
  - o Planos de servicios urbanos previstos

## 3.- INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Y REDACCIÓN

La iniciativa de redacción del documento de Estudio de Detalle ha partido de la empresa LABORATORIOS LEON FARMA S.A, con domicilio en Navatejera (24193 León), Polígono Industrial de Navatejera, calle La Vallina, s/n y CIF A24490864; el AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE, con domicilio en Villaquilambre (24193 León), Plaza de la Constitución, s/n, y CIF P2422600C; y la JUNTA VECINAL DE NAVATEJERA, con domicilio en Navatejera (24193 León), calle San Miguel, 8 y CIF P2400041F.

La redacción del Estudio de Detalle ha sido encargada por la empresa LABORATORIOS LEON FARMA S.A, cumpliendo las indicaciones del CONVENIO URBANÍSTICO firmado, a los siguientes técnicos:

ALVARO IZQUIERDO GONZALEZ, ARQUITECTO URBANISTA.  
ARQUITECTURA Y URBANISMO  
Calle del Fuero nº 13, 3º, 24001, LEÓN  
Tfno./Fax: 987 21 10 10  
Teléfono móvil: 630 016 017  
E-mail: [alvaro.izquierdo@coal.es](mailto:alvaro.izquierdo@coal.es)

ESTHER LLORENTE LÓPEZ. ARQUITECTA URBANISTA  
URBAQ arquitectos, S. L.  
Calle El Chantre, nº 1- Bajo (local) 24005 León  
Tfno. 987 07 11 11- Fax. 987 07 33 95  
Teléfono móvil: 609 05 06 25  
E-mail: [esther@urbaq.es](mailto:esther@urbaq.es)

JULIO MACÍAS RUBIO. ARQUITECTO TÉCNICO  
MCS \_ OFICINA TÉCNICA  
Av. Reyes Leoneses nº 14, 6º F. Edificio Europa 24008 LEÓN  
Tfno./Fax: 987 231 234  
Teléfono móvil: 607 609 629  
E-mail: [julio@mcs.es](mailto:julio@mcs.es)

Además, han intervenido en la redacción de este documento, en mayor o menor grado, los siguientes profesionales:

**COLABORADORES:**

FERNANDO LIÉBANA DIEZ, Arquitecto. URBAQ ARQUITECTOS, S.L.  
BEATRIZ GARCÍA RODRÍGUEZ, Abogado

**DELINEACIÓN:**

SONIA FERNÁNDEZ BANDERA, Delineante proyectista  
SUSANA GONZALEZ MIGUEL, Delineante proyectista





## B. MEMORIA INFORMATIVA

## B. MEMORIA INFORMATIVA

### ÍNDICE

1.-INFORMACIÓN DEL TERRITORIO.....	pag.15
1.1.- EMPLAZAMIENTO. ASPECTOS GENERALES.....	pag.15
1.2.- MEDIO NATURAL. ELEMENTOS PROTEGIBLES DE VALOR NATURAL.....	pag.16
1.3.- ELEMENTOS PROTEGIBLES DE VALOR CULTURAL. RESEÑA ARQUEOLÓGICA.....	pag.21
1.4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	pag.26
1.5. ACCESIBILIDAD.....	pag.26
1.6. EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES.....	pag.27
1.7.- REDES DE SERVICIOS ACTUALES. PUNTOS DE ENGANCHE Y ACOMETIDA.....	pag.29
2.- ENCUADRE DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PLANEAMIENTO GENERAL.....	pag.34
2.1.- ASPECTOS GENERALES.....	pag.34
2.2.- CONDICIONES DE DESARROLLO.....	pag.38
2.3.- CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES.....	pag.39
2.4.- OTRAS CONDICIONES GENERALES.....	pag.40
3.- MARCO LEGAL. NORMATIVA URBANÍSTICA Y SECTORIAL.....	pag.41
3.1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. NORMATIVA SECTORIAL.....	pag.41
3.2.- TRÁMITE AMBIENTAL.....	pag.41
3.3.- LEY 5/99 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN y PGOU DE VILLAQUILAMBRE.....	pag.42
4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. REGISTRO Y CATASTRO.....	pag.45

## 1.- INFORMACIÓN DEL TERRITORIO

### 1.1.- EMPLAZAMIENTO. ASPECTOS GENERALES

El ámbito de suelo objeto de ordenación es el sector SUR-01 del Plan General de Ordenación Urbana de VILLAQUILAMBRE, de 667.557 m<sup>2</sup> de superficie, según medición del propio PGOU.



El Sector SUR-01, presenta una forma irregular, y es continuo. Se encuentra situado al oeste del término municipal de VILLAQUILAMBRE.

Limita al Norte con la primera fase del polígono industrial y monte bajo; al sur con parcelas vacías sin ningún uso; al este, con terrenos destinados a monte bajo de la junta vecinal de Navatejera; y al oeste con la carretera N-630 y parcelas de menor tamaño, anteriormente con uso agrícola y hoy sin uso.

Se trata de un área de superficie limitada, con una situación periférica en el término municipal de VILLAQUILAMBRE, cuya peculiaridad fundamental reside en ser la única bolsa de SUELO INDUSTRIAL de grandes dimensiones en el término municipal.

## 1.2.- MEDIO NATURAL. ELEMENTOS PROTEGIBLES DE VALOR NATURAL

Del análisis de la información urbanística disponible se deduce que los valores naturales del territorio presentan escasa o nula relevancia, tratándose, como se puede entender, de una zona totalmente antropizada cercana a núcleos urbanos.

Parte de la zona se encuentra urbanizada, por la industria farmacéutica Laboratorios León Farma S.L., y el resto de las parcelas se encuentran vacías y sin uso, con escasa vegetación, a excepción de las zonas aledañas al arroyo de La Huerga, que discurre longitudinalmente por un lateral del ámbito del sector.

### Vegetación y paisaje

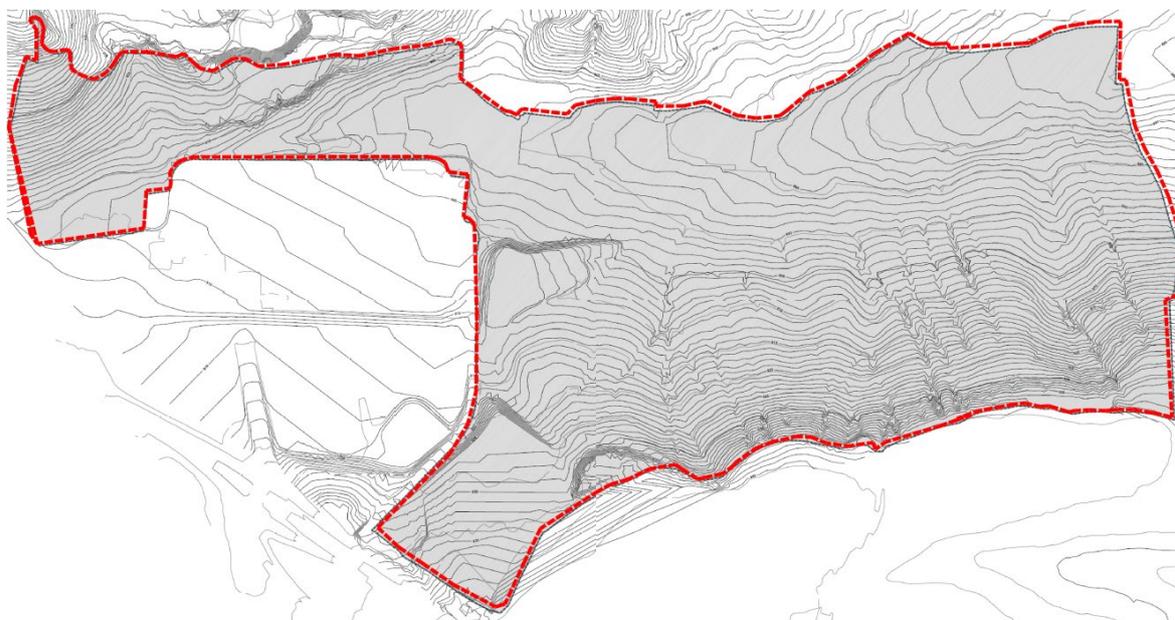
Toda la zona del sector correspondiente carece de vegetación significativa, con las excepciones de los árboles existentes en algunas parcelas vacías, y la zona adyacente al arroyo antes mencionada.

Su paisaje se caracteriza por parcelas vacías y no valladas. Las parcelas vacías están constituidas por eriales o praderas.

### Topografía

El terreno en cuestión no es del todo uniforme, presenta diferentes accidentes orográficos y topográficos.

Los futuros proyectos de urbanización y edificación que se desarrollarán en el SUR-01, pretenden compatibilizar estas nuevas acciones sobre el territorio con la topografía existente.



Las pendientes son más elevadas en el margen suroeste, siendo más planas en la zona centro y este. La cota más alta supera los 935 m. y la más baja esta por debajo de los 890 en la zona sur-este

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.

Por este motivo los espacios libres del sector se situarán en las cotas más altas y con mayores desniveles.

## Hidrogeología

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.

### AGUAS SUPERFICIALES:

Los terrenos son atravesados por el Arroyo de la Huerga. Arroyo de escaso caudal, que fue **encauzado** recientemente durante la urbanización del polígono industrial del PA-SAU-3. Este arroyo avanza una distancia aproximada de 3 km. hasta alcanzar la zona urbana de Navatejera. Se integrará en el Sistema General de Espacios Libres, situado al norte del sector.

En este sentido cabe señalar que por la experiencia conocida de los terrenos, éstos nunca han resultado anegados o inundados por los episodios de aguaceros o lluvias que se han producido en los últimos tiempos.

En todas las visitas realizadas a la zona, el arroyo de la Huerga se ha encontrado seco.

### AGUAS SUBTERRÁNEAS:

Las características hidrogeológicas de los materiales que constituyen el subsuelo, junto con la topografía y otra serie de factores, determinan la capacidad de los suelos para el almacenamiento del agua, así como la calidad química de ésta y el flujo de las aguas subterráneas.

El ámbito de la zona de estudio está formado principalmente por materiales aluviales, de fondo de valle y terrazas, que presentan gravas, arenas y limos con variaciones laterales de composición. Se trata de materiales característicos de los cursos fluviales con potencias de entre 5 y 10 metros. Los acuíferos, por tanto, serán libres y estarán conectados con los cursos de agua. Suelen explotarse localmente mediante pozos excavados

## Geotecnia

Los factores que se van a estudiar en este apartado dan información sobre los materiales presentes, el tipo de relieve, las características geotécnicas, la calidad de suelo, los posibles riesgos existentes y los recursos minerales. Todas estas características y cualidades son indicadoras del estado de evolución que presenta

la zona y de sus potencialidades y posibles deterioros que puede sufrir.

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 m. 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.

Se carece de estudio geotécnico específico para el área, pero a partir de los datos geológicos suministrados, de la experiencia constructiva existente en la zona, de la orografía del terreno, así como la escasa entidad de las edificaciones a implantar en el Sector, puede deducirse que no existen en este terreno incidencias reseñables que puedan dificultar los procesos de urbanización y edificación.

## Geología local

Dado que el sector se encuentra en una llanura aluvial asociada a la dinámica fluvial de un arroyo que discurre prácticamente con una dirección NORTE-SUR a lo largo del sector, y concretamente en su margen derecha, la distribución de los diferentes sedimentos aflorantes va a ser bandas dispuestas paralelamente a la dirección del arroyo.

Al igual que el rasgo morfoestructural más destacable es el modelo fluvial, los depósitos más representativos de la zona van a ser la llanura aluvial y de inundación del río (A), los depósitos de terraza en la margen derecha del río y rellenos de vaguadas tanto del río Bernesga como de los cursos menores.

En los escalones que definen los bordes de las terrazas aparecen tapizando las laderas, algunos depósitos de suelos coluviales de escaso espesor y desarrollo.

Únicamente se localizan pequeñas superficies definidas por el Mioceno de la Cuenca del Duero, testigos del substrato terciario sobre el que se ha modelado la llanura aluvial del río.

## Geomorfología

Existe un rasgo geomorfológico que va a incidir de forma notable, tanto en el tipo de sedimentos que definen la estratigrafía de la zona, así como en los aspectos morfológicos de la misma, en clara relación con la dinámica fluvial que ha modelado y erosionado la superficie que definen los depósitos terciarios que han colmatado la cuenca.

Geomorfológicamente, la zona de se aloja en una amplia superficie aparentemente plana, con una cota media de 911 m. que asciende progresivamente hacia el oeste con pendientes inferiores al 6%.

Estas zonas llanas se encuentran asociadas a la red principal, correspondiéndose a los valles aluviales y terrazas cuaternarias de los ríos. La morfología de la zona es por tanto llana y está configurada por amplias planicies horizontales o con pendientes muy suaves hacia el río y hacia aguas abajo, distribuidas paralelamente al río y dispuestas escalonadamente en dirección transversal al mismo.

Se trata de una zona asimétrica N-S, paralela al río Torío, que hacia el noroeste tiende a ascender hacia las estribaciones de la cordillera Cantábrica y con unos elementos morfológicos constituidos por:

- Terrazas fluviales
- Llanura aluvial
- Rellenos de vaguada

Los principales ríos van a drenar la depresión dejando a lo largo del cuaternario una serie de sedimentos, en forma de terrazas, que cuando se encuentran en zonas altas van a dar lugar a los denominados Páramos detríticos. El borde de estas terrazas colgadas va a generar la aparición de un escalón que une las distintas planicies y que se encuentra ampliamente degradado y con pendientes suaves, dejando en ocasiones al descubierto en estas laderas los materiales terciarios originalmente recubiertos y protegidos por la erosión de la terraza, o bien cubiertas por coluviones de cantos, poco potentes y procedentes de la erosión de la terraza, que tapizan los taludes del borde de la misma.

La morfología se debe exclusivamente a la acción de la red fluvial y se ha originado debido a distintos ciclos de erosión y sedimentación que han producido en los ríos, así como a los cambios y divagaciones que han sufrido sus cursos.

Los materiales que constituyen las terrazas son, si no están muy cementados, fácilmente erosionables, fundamentalmente debido a los escalones que existen entre ellas, así como por la instalación de arroyos y aguas de arroyada en su superficie.

## Vegetación y fauna

La zona donde se localiza el proyecto se encuentra muy alterada por la mano del hombre, 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, a excepción de la zona arbolada de mayor tamaño cercana al arroyo.

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 así como juncos en las zonas más húmedas. También encontraríamos vegetación de ribera muy degradada.

Respecto a la fauna, la mayoría de las especies que aparecen pertenecen a comunidades faunísticas adaptadas a la presencia humana, características de zonas cultivadas y de medios antropizados degradados.

En consecuencia, debido a la proximidad de zonas urbanizadas, la cercanía de vías de comunicación y la existencia de puntos altamente degradados, se ausentan especies típicas de comunidades faunísticas naturales y de elevada diversidad.

Las especies de aves predominantes son las siguientes:

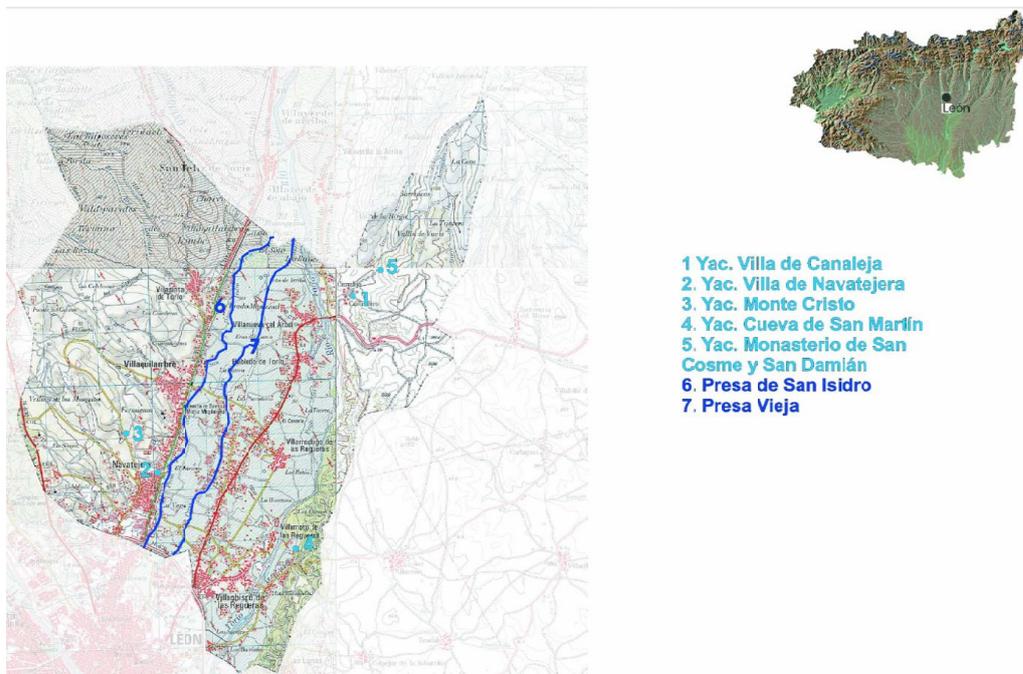
- *Passer domesticus* (Gorrión)
- *Apus apus* (Vencejo)
- *Sturnus unicolor* (Estornino negro)
- *Delichon urbica* (Avión común)
- *Columba livia* (Paloma doméstica)
- *Pica pica* (Urraca)
- *Carduelis carduelis* (Jilguero)
- *Carduelis chloris* (Verderón)
- *Serinus serinus* (Verdecillo)
- *Fringilla coelebs* (Pinzón vulgar)
- *Galerida cristata* (Cogujada común)
- *Miliaria calandra* (Triguero)
- *Hirundo rústica* (Golondrina)
- *Alectoris rufa* (Perdiz roja)
- *Coturnix coturnix* (Codorniz)
- *Motacilla alba* (Lavandera blanca)

Por otro lado, las especies de mamíferos más fácilmente localizables en la zona son las siguientes:

- *Apodemus sylvaticus* (Ratón de campo)
- *Mus musculus* (Ratón común)
- *Rattus rattus* (Rata campestre)
- *Lepus granatensis* (Liebre común)

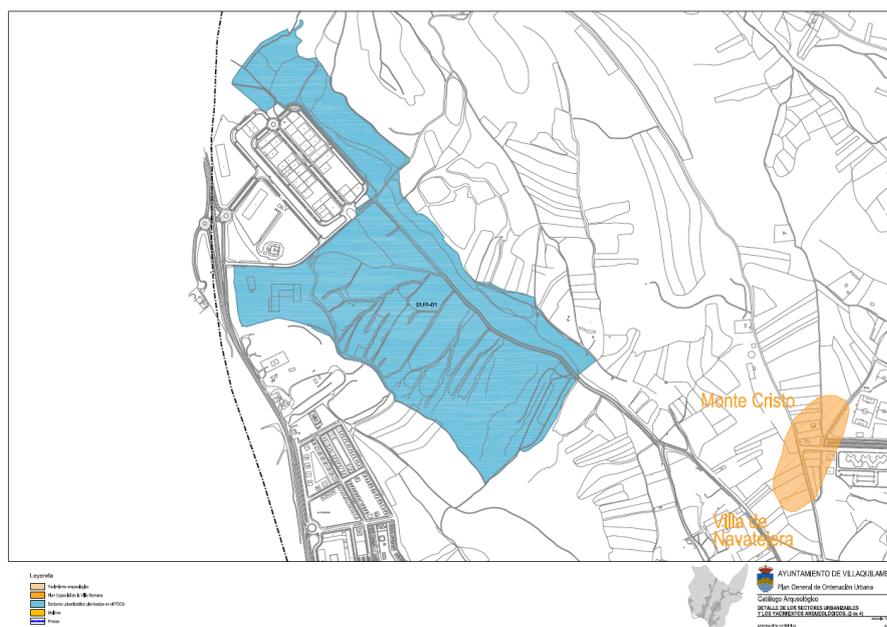
### 1.3.- ELEMENTOS PROTEGIBLES DE VALOR CULTURAL. RESEÑA ARQUEOLÓGICA

Debe adelantarse en este punto que en el ámbito objeto de planeamiento no existe una incidencia de las zonas de protección arqueológica delimitadas en el vigente PGOU. Se adjunta documentación arqueológica del propio PGOU, señalando los yacimientos arqueológicos del municipio.



- 1 Yac. Villa de Canaleja
- 2 Yac. Villa de Navatejera
- 3 Yac. Monte Cristo
- 4 Yac. Cueva de San Martín
- 5 Yac. Monasterio de San Cosme y San Damián
- 6 Presa de San Isidro
- 7 Presa Vieja

En el plano nº 6 del catálogo arqueológico del PGOU DE VILLAQUILAMBRE se aprecia el resto arqueológico más cercano al ámbito del sector SUR-01.



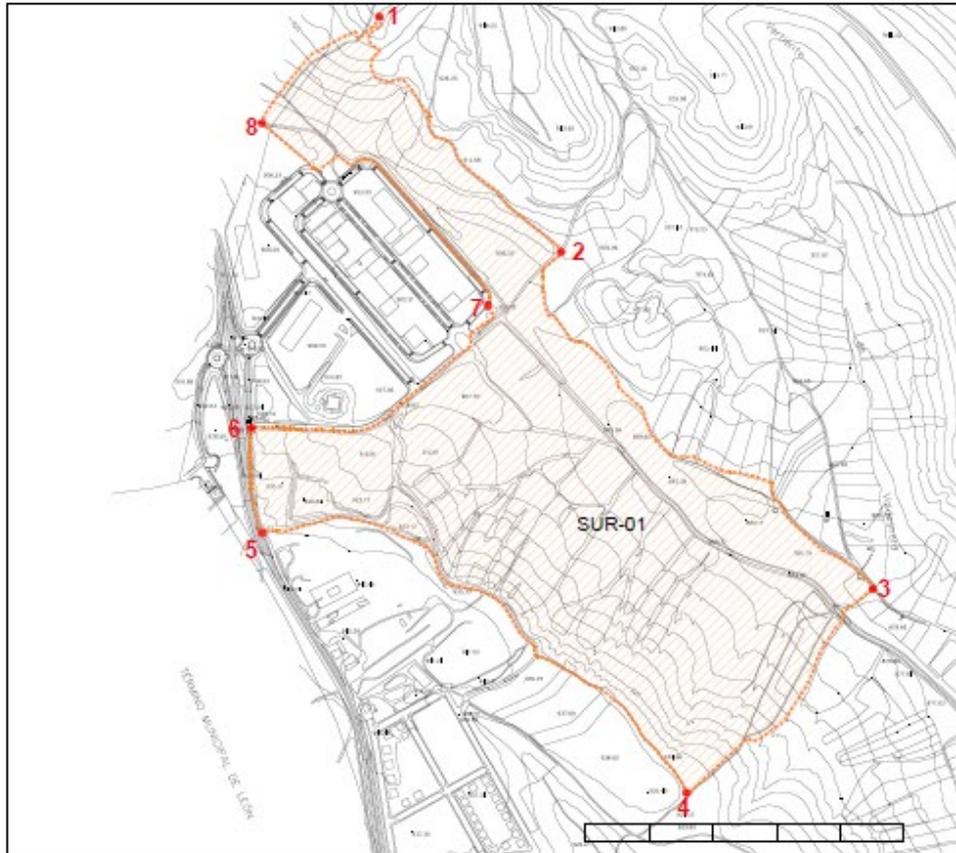
Se adjunta la ficha del sector SUR-01 del Catálogo Arqueológico del PGOU de VILLAQUILAMBRE:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN)				SUR-01	
ELEMENTO	Sector Urbanizable	NOMBRE	SUR 01	TÉRMINO MUNICIPAL	Villaquilambre
<b>DESCRIPCIÓN</b>					
<p>El sector se localiza al oeste del núcleo urbano de Villaquilambre, poseyendo una extensión de 67,60 Has. Al norte su límite viene definido por la línea de fin de término de Sariegos, al este por las estribaciones suroccidentales de los altos conocidos como Vallina de los Mosquitos y La Lomba. Por el noroeste, los nuevos terrenos urbanizables circunvalan por los flancos noreste y sureste las instalaciones industriales existentes, mientras que un camino de servicio, que permite el acceso al Alto de los Siseros desde la carretera a Navatejera, es el que define el borde meridional del sector.</p> <p>El perfil occidental viene dibujado por un camino rural o senda que discurre por la ladera media del Alto de los Siseros con dirección noroeste, conocido como Camino de Barrera de Rubiera y que desemboca en la carretera perimetral de las instalaciones industriales del extremo noroeste del sector. Este polígono será ampliado con el presente ámbito urbanizable. Al oeste de la mencionada bifurcación, la superficie urbanizable se amplía, alcanzando la propia carretera N-630 y extendiéndose por un área de espeso pinar.</p> <p>Dentro del sector se incluye el área suroccidental de la parcela 126 del polígono 20 de Rústica, así como las parcelas 68 a 74, 120 a 123, la parcela correspondiente a la calle Vallina PI-2, y la 9185 y 10126. Además quedan incluidas en el sector, el extremo nororiental de las parcelas 75 a 77 y 80 a 92, según la información obtenida de la consulta de los datos catastrales.</p> <p>Es necesario reseñar la orografía del sector, puesto que engloba algunas de las laderas de las terrazas del Bernesga, que hacen que el área se caracterice por suaves pendientes y pequeñas elevaciones que tras su exhaustiva supervisión no han proporcionado restos arqueológicos. En líneas generales, se trata de una zona cubierta de eriales y monte bajo algo más cerrado en la parte superior de las laderas. Existen varios caminos rurales y sendas que atraviesan el sector con dirección noroeste-sureste, así como algunos regatos como el de La Huelga o La Portillera, en cuyas riberas se documenta una exigua vegetación de ribera que apenas reduce la visibilidad de la superficie.</p> <p>Destaca la gran cantidad de vertidos contemporáneos existentes fundamentalmente en las zonas más cercanas a las instalaciones industriales, del mismo modo que la presencia de algunas escombreras en el área nororiental del sector, aprovechando antiguas explotaciones de gravas. La visibilidad de la superficie durante la realización de los trabajos de prospección fue baja o deficiente debido a la vegetación de eriales característica del entorno y se vió aún más reducida en los pinares que se extienden por las laderas de todo el área suroccidental del futuro sector urbanizable. Se trata de un entorno relativamente antropizado, en cuyas inmediaciones se localizan varias instalaciones industriales que favorecen la aparición de abundantes vertidos contemporáneos en el sector. En los cortes de los desniveles observables durante las tareas de prospección, no se observan restos arqueológicos.</p>					
<b>CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR</b>					
<b>SUPERFICIE TOTAL (Has.)</b>		67,60 Has.			
<b>COORDENADAS (UTM) DEL PERÍMETRO DEL SECTOR</b>		1: X= 287863 / Y= 4725254    5: X= 287623 / Y= 4724190 2: X= 288234 / Y= 4724770    6: X= 287602 / Y= 4724407 3: X= 288870 / Y= 4724075    7: X= 288084 / Y= 4724660 4: X= 288490 / Y= 4723656    8: X= 287623 / Y= 4725035			
<b>RESULTADOS ARQUEOLÓGICOS</b>					
Negativos					
<b>ELABORACIÓN DE LA FICHA</b>		STRATO, S.L.			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
VILLAQUILAMBRE (LEÓN)

SUR-01

PLANO DEL SECTOR



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
VILLAQUILAMBRE (LEÓN)

SUR-01

FOTOGRAFÍA



Vistas generales del área septentrional del sector, con las instalaciones del polígono industrial, y el área central del mismo, donde destaca la presencia de eriales.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
VILLAQUILAMBRE (LEÓN)

SUR-01

FOTOGRAFÍA



Panorámica del extremo suroeste del SUR-01 donde se aprecia el pinar del entorno y el camino rural que conforma el límite meridional del sector y vista general del área noroccidental el polígono industrial actualmente existente al fondo.

## 1.4 ÁMBITO DE ACTUACIÓN. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El sector de uso industrial SUR-01 se encuentra delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana con una extensión superficial de 667.557 m<sup>2</sup>.



## 1.5 ACCESIBILIDAD

El sector tiene perfectamente garantizada la accesibilidad urbana a través de elementos viarios estructurantes como son la carretera N-630 Gijón-Sevilla, y la fase 1 del polígono industrial ya en uso desde hace años. De hecho, los accesos serán compartidos a dicha carretera a través de una intersección con doble rotonda.



## 1.6.- EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES

Dentro del ámbito del sector existen edificaciones, entre las que cabe distinguir la industria LEON FARMA, perteneciente al grupo CHEMO, industria que investiga, desarrolla y fabrica una amplia variedad de principios activos farmacéuticos (APIs) y de una completa gama de formas farmacéuticas terminadas (FDFs), tanto de uso humano como veterinario, para las principales áreas terapéuticas. En concreto, desarrolla especialidades farmacéuticas sólidas, a partir de principios activos hormonales; habitualmente utilizadas como anticonceptivos hormonales orales (AHO) o en tratamientos de reemplazo hormonal (TRH).

Sus instalaciones se encuentran en el extremo NOROESTE del sector, lindando con la primera fase del polígono industrial. La parcela tiene una superficie de 39.291 m<sup>2</sup>, y sobre ella existen diversas edificaciones, entre oficinas, almacenes, industrias y laboratorios. La superficie construida que figura en la ficha catastral de la misma asciende a 14.483 m<sup>2</sup>, divididos de la siguiente manera:

### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	1/00/01	5.493
OFICINA	1/01/01	82
OFICINA	1/01/02	23
INDUSTRIAL	1/01/03	149
INDUSTRIAL	1/01/04	1.014
OFICINA	1/00/06	20
INDUSTRIAL	1/00/05	207
ALMACEN	1/00/07	570
INDUSTRIAL	1/01/07	570
OFICINA	1/00/08	316
OFICINA	1/00/09	342
ALMACEN	1/00/10	534
INDUSTRIAL	1/00/11	968
ALMACEN	1/00/12	702
ALMACEN	1/00/13	709
INDUSTRIAL	1/01/11	1.627
ALMACEN	1/00/14	623
ALMACEN	1/01/10	534



En los planos de información de este Estudio de Detalle se recogen todas las edificaciones actuales.

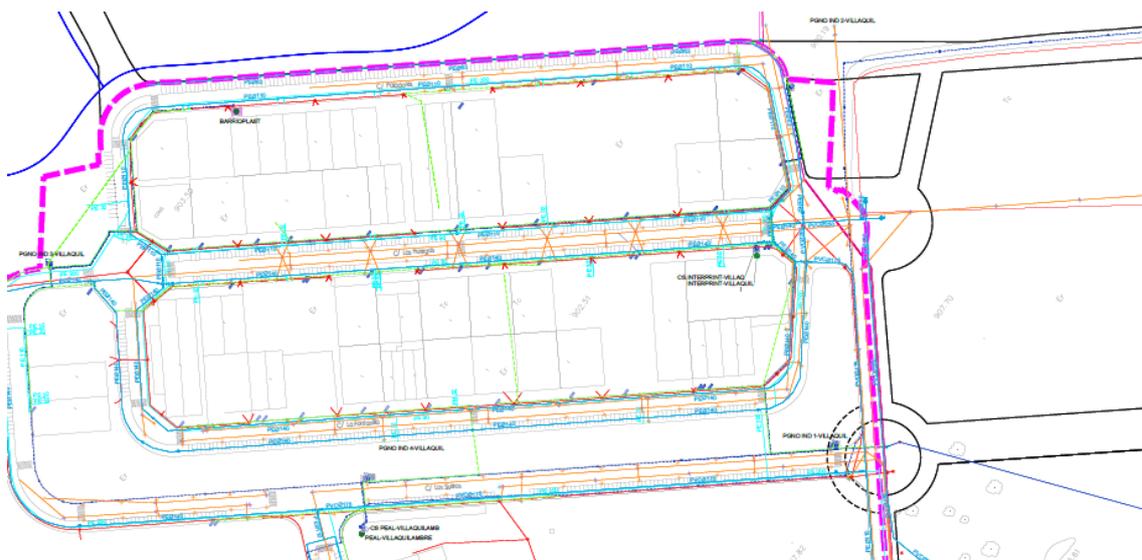


El resto de las parcelas que forman parte del ámbito del sector, se encuentran vacías, sin uso específico de ningún tipo, ni agrario, ni forestal. La excepción son las zonas limítrofes al arroyo de la Huerga, donde, debido a la humedad y al curso intermitente de agua, existe una vegetación de cierto interés, formada por álamos y chopos, que se protegerá al formar parte de los Sistemas Generales de Espacios Libres del Sector.



## 1.7 REDES DE SERVICIOS ACTUALES. PUNTOS DE ENGANCHE Y ACOMETIDA:

Debe reseñarse también la existencia en el límite del ámbito de actuación de diversas redes de infraestructura que darán servicio a las instalaciones, como son las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico, gas y telecomunicaciones y otras, algunas de las cuales se procederá a su eliminación, por resultar incompatibles con las nuevas redes de infraestructura previstas para servicio del sector, tal y como se justificará convenientemente más adelante.



El Sector se encuentra rodeado por calles existentes en la zona norte, al ser colindante con la primera fase del polígono industrial. La calle La Vallina se encuentra totalmente urbanizada y cuenta con todos los servicios urbanos, y la misma es parte del límite del sector. Y la calle Paladores, uno de los cuatro viales longitudinales de la fase 1, también se encuentra totalmente urbanizada y forma parte del límite del mismo. El camino existente de La Fontanilla, de salida hacia Navatejera, también se incorporará como vial del sector.

El PGOU de Villaquilambre propone un nuevo SISTEMA GENERAL VIARIO, que servirá de conexión a ambas fases, a través de una nueva rotonda proyectada, y se unirá al Camino de la Fontanilla antes mencionado.

Las rasantes de los viales actuales y los viales propuestos, que son una prolongación de los existentes, no generan problemas topográficos dentro del área a ordenar.

El entorno próximo del sector se encuentra dotado de un alto nivel de urbanización, incluyendo todo tipo de infraestructuras y servicios en condiciones idóneas para dar servicio al área objeto de ordenación. Dentro del sector existen también diversas redes, las cuales se integrarán en la nueva ordenación, se soterrarán, o será necesario modificar su trazado.

Se describen someramente a continuación las infraestructuras existentes, pudiendo comprobarse también sus características en los planos de información.

## SANEAMIENTO

La primera fase del polígono industrial dispone de red de saneamiento separativo, donde la red de pluviales se conecta al arroyo de la Huerga, y existe un emisario de la red de fecales que conecta con la depuradora que discurre por el ámbito del sector SUR-01. Esta tubería es de PVC de 400 mm. de diámetro y su profundidad de conexión en la rotonda de conexión con el nuevo sector es de -470 cm. Los datos y la documentación gráfica han sido facilitados por SALEAL.



Como ya se ha comentado anteriormente, la parte del emisario que discurre por el ámbito del sector SUR-01, se desviará al Camino de la Fontanilla, para su conexión con la red de Navatejera.

## ABASTECIMIENTO DE AGUA Y CAPTACIÓN

Existen diversas canalizaciones de abastecimiento de agua en las calles circundantes al sector SUR-01 (Calle La Vallina, Calle Fontanilla, Calle Huerga, y calle Paladores), que discurren con tubería de PE de 110 mm. de diámetro. En la calle La Vallina el diámetro de conexión es de 175 mm, lo cual permitirá el abastecimiento del sector en condiciones idóneas de caudal y presión.

La captación y el depósito, denominado “Deposito León Farma”, se encuentran en las inmediaciones del sector por el límite oeste. La red que une el depósito con el polígono actual tiene un diámetro de 250 mm, suficiente para el abastecimiento del nuevo ámbito.

La red de abastecimiento desde el depósito existente hasta el sector se mantiene, creando unas servidumbres de paso que están delimitadas en la documentación gráfica. En el caso de que la sección actual y el caudal no sean suficientes se reforzará en el proyecto de urbanización.

La captación existente es insuficiente para la demanda prevista, pero este asunto se justificará pormenorizadamente en el apartado de refuerzo de las infraestructuras.

Los datos y la documentación gráfica de la instalación de abastecimiento existente han sido facilitados por AQUONA.



## ENERGÍA ELÉCTRICA

Existen redes de alta y media tensión que discurren por el interior del sector, concretamente son dos conjuntos de líneas de transporte y distribución eléctricas.

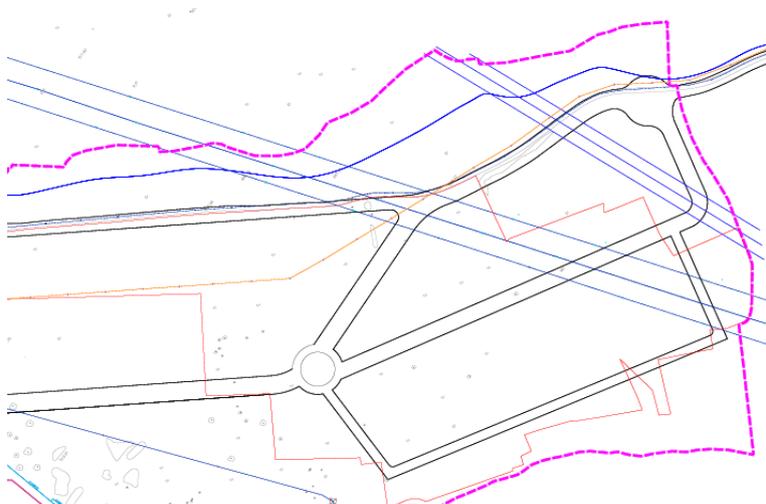
La línea de muy alta tensión de 136 KV, que atraviesa el sector en el límite sureste del mismo, pertenece a RED ELÉCTRICA ESPAÑOLA (R.E.E.), y por tanto, será de aplicación lo establecido en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Respecto de esta línea, se prevé mantener su trazado actual, incluido el poste que se sitúa dentro del sector SUR-01, sin soterramiento. Bajo la línea y su zona de afección, se prevé ubicar usos de espacios libres, viales y aparcamientos en la ordenación del nuevo sector, cumpliendo así la normativa vigente.

- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09. (BOE 19/03/08)
- Real Decreto 560/2010, de 7 de mayo, por el que se modifican diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial para adecuarlas a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas

leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE 22/05/10)

- Corrección de errores del Real Decreto 560/2010, de 7 de mayo, por el que se modifican diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial para adecuarlas a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE 19/06/10)
- Corrección de errores del Real Decreto 560/2010, de 7 de mayo, por el que se modifican diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial para adecuarlas a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y a la ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE 26/08/10)
- Real Decreto 542/2020, de 26 de mayo, por el que se modifican y derogan diferentes disposiciones en materia de calidad y seguridad industrial. (BOE 20/06/20)
- febrero, por el que se modifican diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial para su adaptación al principio de reconocimiento mutuo.



También dentro del ámbito del Sector SUR-01 discurren 3 circuitos de 45kV, los cuales se han previsto soterrar dentro del sector y así quedará liberado de las afecciones aéreas de estas líneas aéreas de alta tensión. Los datos y la documentación gráfica han sido facilitados por IBERDROLA.

## GAS NATURAL

Por las calles adyacentes de la fase 1, tal y como se indica en plano de información de infraestructuras existentes, discurre la actual red de gas natural, con tubería de polietileno de 63 mm. de diámetro, pudiendo desarrollarse a partir de ella la nueva

infraestructura que se proyecte en el sector.

Los datos y la documentación gráfica han sido facilitados por el Ayuntamiento de Villaquilambre a través de la aplicación INKOLAN.

## **TELEFONÍA, TELEVISIÓN POR CABLE Y RESTO DE INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN**

Por las calles adyacentes de la fase 1, tal y como se indica en plano de infraestructuras existentes, discurren las actuales redes de telecomunicaciones, telefonía, televisión por cable y otras infraestructuras de comunicación, con tubería de PVC de diversos diámetros, pudiendo desarrollarse a partir de ellas, las nuevas infraestructuras que se proyecten en el sector.

De acuerdo con el actual marco legal recogido en el artículo 30 de la Ley 9/2014 de 9 de mayo General de Telecomunicaciones, el presente documento y sus desarrollos deberán recoger las necesidades de las redes públicas de comunicación electrónica y garantizarán la no discriminación entre operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Los datos y la documentación gráfica han sido facilitados por el Ayuntamiento de Villaquilambre a través de la aplicación INKOLAN.

## 2.- ENCUADRE DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PLANEAMIENTO GENERAL

### 2.1.- ASPECTOS GENERALES:

Los instrumentos de planeamiento **de desarrollo** son los que, entre otros aspectos, establecen la ordenación detallada en los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado y Urbano No Consolidado, y además desarrollan y complementan las determinaciones recogidas en el planeamiento general.

El instrumento de planeamiento general del Ayuntamiento de VILLAQUILAMBRE está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU), aprobado definitivamente el 27 de enero de 2.001. La publicación de la orden de aprobación definitiva se produjo en el BOCYL y BOP de 20 de junio de 2.011.

Libro	Instrumento	Fecha de publicación	Fecha de acuerdo	Título	
PU	PGOU	20/06/2011	27/01/2011	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	 

Además, en la Memoria Vinculante del PGOU de VILLAQUILAMBRE, se establece una ORDENACIÓN DETALLADA del ámbito que nos ocupa (Anexo VIII), el SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL SUR-01. Dicha ordenación detallada incluye el sistema viario, la organización de los usos del suelo, determina los espacios libres, equipamientos, zonas industriales, servicios urbanos, y cuantas determinaciones de ordenación detallada son exigibles por la legislación urbanística vigente.

Por otro lado, es importante destacar, como ya sea mencionado en la introducción, la existencia de la firma de un CONVENIO URBANÍSTICO en el Sector.

Libro	Instrumento	Fecha de publicación	Fecha de acuerdo	Título	
CU	CUP	20/05/2024	03/05/2024	CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DE LOS TERRENOS DEL SECTOR SUR-01.	 

Para no incluir en este documento las 18 páginas del Convenio Urbanístico suscrito, nos remitimos a él, en cuanto a su objeto, motivos, contenido, objetivos y necesidades y obligaciones. Este documento trata de recoger todas ellas, y se enumeran a continuación:

- Limitar las alteraciones a los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general y garantizar que todas las modificaciones respeten los estándares urbanísticos con los que fue aprobado el sector en el planeamiento general, con el fin de poder tramitarse como Estudio de Detalle (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre).
- Mediante Estudio de Detalle no están permitidas modificaciones que afectan a la ORDENACIÓN GENERAL.

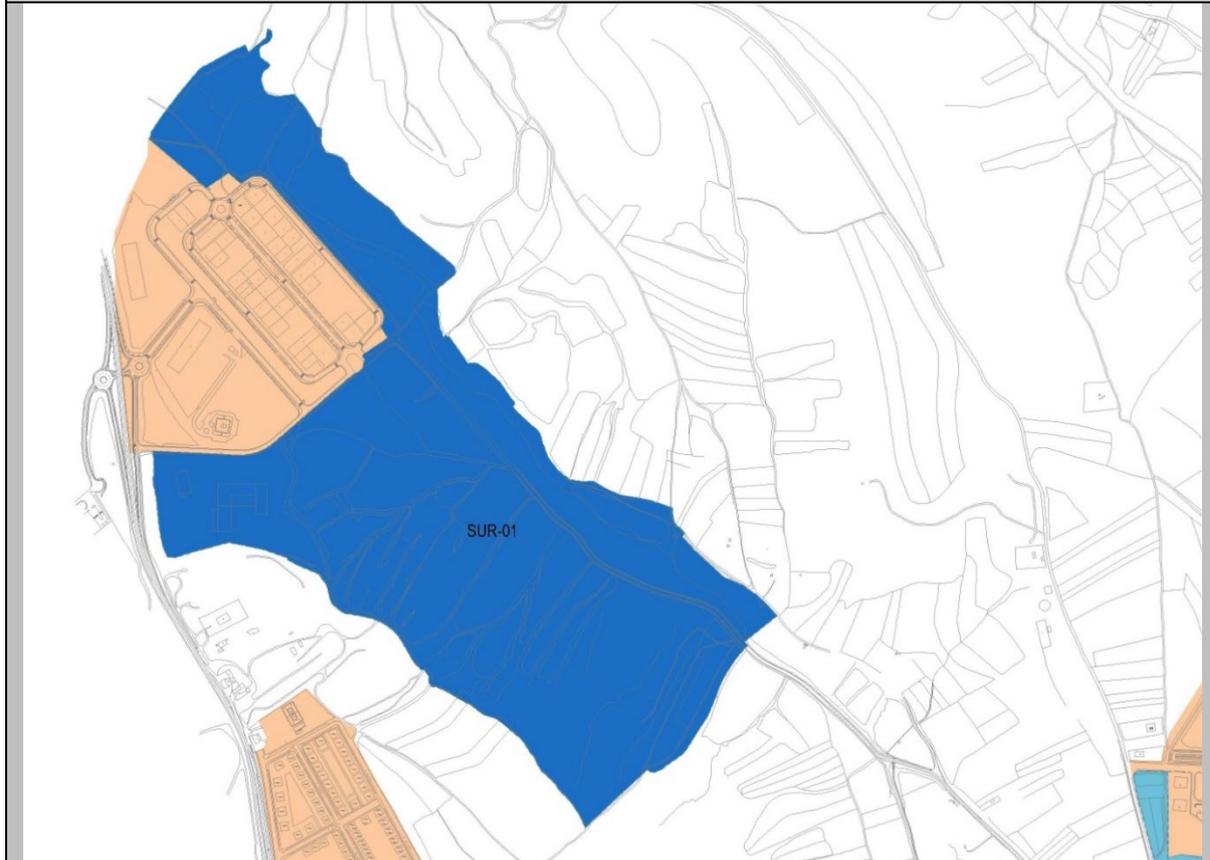
- En sectores con uso predominante industrial o de servicios, no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a dos tercios de la superficie del sector.
- Revisar el diseño de las manzanas para la obtención de suelo industrial sin interrupciones de viario que permita la ampliación de las instalaciones de LABORATORIOS LEÓN FARMA S.A., facilitando también una parcelación adecuada para materializar solares de dimensión variada y también solares de una especial dimensión superior que resulte atractiva a industrias que requieran gran consumo de suelo.
- Delimitar unidades de actuación que posibiliten en un plazo inmediato de tiempo a LABORATORIOS LEÓN FARMA S.A. a asumir la iniciativa en el desarrollo de la unidad que permita resolver su urgente necesidad de expansión, incorporando mayoritariamente los terrenos de su propiedad, siempre que la delimitación justifique el cumplimiento del Artículo 108 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).
- El actual trazado de los viales y la ordenación detallada vigente se deberá modificar si se pretende facilitar el desarrollo por unidades de actuación y también para dar servicio a las manzanas resultantes (condición de solar) sin sobre cargar los costes de urbanización.
- La intervención en los viales se realizará con criterios de movilidad sostenible, justificando el artículo 36 bis de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y el artículo 81 del RUCyL.
- La reordenación que se proponga conseguirá la reubicación y redimensionamiento de las parcelas destinadas a espacios libres, equipamientos y usos terciarios, recomendando la eliminación de la excesiva fragmentación de la ordenación actual y de la existente en el polígono actual que penaliza su uso.
- Se tomará en consideración la topografía del sector para minimizar su alteración, ubicando los usos con menos necesidad de transformación del suelo en las zonas con mayor desnivel. Este epígrafe es coherente con el deber de diseñar espacios públicos con bajo coste dando prioridad a la conservación del terreno natural con plantación o conservación de las especies vegetales autóctonas (en sectores con uso predominante industrial, los espacios libres se destinarán preferentemente a arbolado perimetral con el fin de garantizar la transición con el medio ambiente circundante, así como la salvaguarda de los espacios arbolados y de los cauces naturales) y con el deber de evitar alteraciones de terrenos que favorezcan los riesgos naturales, especialmente de inundación.
- Reducción de la superficie viaria para minimizar los costes de urbanización, dependiendo del tamaño de las manzanas que puedan dar como resultado parcelas de grandes dimensiones.
- En el análisis de la red viaria, en el caso de suprimir o modificar viales, se considera recomendable proponer la creación de una rotonda sobre el Sistema

General Viario, uniendo ambas fases, la primera fase ya ejecutada y la unidad de actuación que primero se desarrolle de la segunda fase del polígono industrial.

- Dar continuidad al carril-bici perimetral, preferentemente sobre los Sistemas Generales de Espacios Libres y en las zonas verdes, que se unirá a la red de carril bici municipal.
- Se procurarán Sistemas Locales de Espacios Libres racionales, agrupando todas las cesiones en una sola zona, aprovechando la franja de terreno con mayores desniveles, teniendo en cuenta el carácter industrial del sector distinguiendo las necesidades con los sectores con uso predominante residencial.
- Se procurará la reordenación de los Sistemas libres de Equipamientos para acercarlos y unirlos a los existentes en la fase 1 del polígono industrial, situando la mayoría de ellos, en el centro del ámbito de actuación, consiguiendo una equidistancia de todos los puntos del ámbito urbanístico resultante.
- En consideración a los antecedentes relativos a las licencias urbanísticas ya otorgadas por el Ayuntamiento y la urgente necesidad de expansión de la industria farmacéutica se considera necesario procurar la creación de una manzana de la mayor dimensión posible de suelo industrial limítrofe con la actual parcela de LEÓN FARMA, para que la empresa disponga de terreno para ordenar urbanísticamente los usos ya implantados como para para futuras ampliaciones que favorezcan su desarrollo.
- Además de la manzana industrial donde se ubica LEÓN FARMA, se debe analizar la viabilidad de manzanas de uso industrial para parcelas de tamaños variados en el orden de 2000 m<sup>2</sup> / 5.000 m<sup>2</sup> / 10.000 m<sup>2</sup>, que alojen diferentes tipologías edificatorias, y diferentes necesidades de industrias, adaptando la ordenación a la variedad de demanda de suelo según el tipo de industria, actualizando la ordenación actual.
- Atendiendo al impulso propuesto por LEÓN FARMA, podría definirse una UA continua que incorpore, además de su propiedad como propietarios mayoritarios que permita su iniciativa, un porcentaje no menor, en el orden del 40 % de la superficie total del sector, primero para evitar pequeñas unidades de actuación que harían muy difícil el ajuste de reparto proporcional de cargas y beneficios, y segundo para facilitar, en esa misma iniciativa, la aparición de suelo industrial disponible en un plazo corto de tiempo.
- Las unidades de actuación que se delimiten deberán equidistribuir proporcionalmente cargas y beneficios, adjudicándose proporcionalmente los Sistemas Generales de Espacios Libres y Los Sistemas Generales de Vías Públicas.

FICHA DE SECTOR	
Instrumento: Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre	Nº Sector: SUR-01
Ordenación Detallada (si/no): si	Discontinuo (si/no): no
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL	
Superficie Total (m <sup>2</sup> ): 667.556,87	Superficie de SG incluidos (m <sup>2</sup> ): 180.173,17
Índice de Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,397210	Plazo para OD (años): incluida en el PGOU
Uso Global: Industrial	Índice Variedad de uso (%): 10
Usos Compatibles: Viario público, espacio libre, equipamiento, servicio urbano, terciario	Usos Prohibidos: El resto
Densidad (Viv./Ha.): N/A	
Índice variedad tipológica (%): 20%	Índice integración social (%): N/A

**EMPLAZAMIENTO**



**OBSERVACIONES**

El sistema de actuación y los plazos serán los que establezca el proyecto de actuación.  
 Dentro del sector están incluidos viarios públicos (sin aprovechamiento lucrativo) con una superficie de 13.161 m<sup>2</sup>.

Tras el levantamiento topográfico se determina que la superficie del sector es de 667.557 m<sup>2</sup>, similar al que recoge la ficha del PGOU de VILLAQUILAMBRE del mismo.

**PARÁMETROS GENERALES:**

SUPERFICIE TOTAL	667.557,00 m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES	180.173,17 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE NETA	487.383,83 m <sup>2</sup>

## DETERMINACIONES SOBRE USOS:

Uso Global:	Industrial
Usos Compatibles:	Viaro público, espacio libre, equipamiento, servicio urbano, terciario.
Usos Prohibidos:	El resto. Según Régimen General de Usos

<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO</b>	
Índice de edificabilidad bruto máximo	0,3972 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio	0,29

<b>Variedad de Uso</b>
Edificabilidad Uso industrial (90%)
Edificabilidad Usos Compatibles (terciario) (10%)

<b>SISTEMAS GENERALES</b>	
Red Viaria	27.077,76 m <sup>2</sup>
Espacios Libres	153.095,41 m <sup>2</sup>

Estas determinaciones tienen el carácter de “Ordenación General”, siempre con la lógica tolerancia que el propio Plan General admite a la hora de concretar la ordenación detallada.

## 2.2.- CONDICIONES DE DESARROLLO:

### ORDENACIÓN

Respondiendo a los objetivos generales que establece la memoria vinculante del PGOU de VILLAQUILAMBRE, y la propia ficha del sector, las condiciones de ordenación general del Sector se establecen de la siguiente manera:

- Limitar las alteraciones a los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general y garantizar que todas las modificaciones respeten los estándares urbanísticos con los que fue aprobado el sector en el planeamiento general.
- Revisar el diseño de las manzanas para la obtención de suelo industrial sin interrupciones de viario que permita la ampliación de las instalaciones de LABORATORIOS LEÓN FARMA S.A.
- Que la ordenación propuesta permita la subdivisión del sector en DOS UNIDADES DE ACTUACIÓN. Las unidades de actuación delimitadas equidistribuyen proporcionalmente cargas y beneficios, adjudicándose proporcionalmente los Sistemas Generales de Espacios Libres y Los Sistemas Generales de Vías Públicas.

### URBANIZACIÓN

Se establecerá el menor número de viales posibles, respetando los vinculantes, de tal forma que la carga de urbanización sea baja. En intersecciones complicadas se propondrán rotondas.

Existirán diferentes secciones viarias, de carácter jerárquico, para dar cabida al número de plazas de aparcamiento exigibles por normativa.

Se proyectará la creación de un carril bici perimetral al sector.

La intervención en los viales se realizará con criterios de movilidad sostenible, justificando el artículo 36 bis de la LUCyL y artículo 81 del RUCyL.

## **EDIFICACIÓN**

Se proyectarán varias manzanas de uso industrial para parcelas de tamaños variados en el orden de 2000 m<sup>2</sup> / 5.000 m<sup>2</sup> / 10.000 m<sup>2</sup>, que alojen diferentes tipologías edificatorias, y diferentes necesidades de industrias, adaptando la ordenación a la variedad de demanda de suelo según el tipo de industria.

Se facilitará una parcelación adecuada para materializar solares de dimensión variada y también solares de una especial dimensión superior que resulte atractiva a industrias que requieran gran consumo de suelo. Es decir, las manzanas resultantes aumentan de tamaño respecto a la ordenación vigente.

## **USO**

La reordenación reubicará y redimensionará de las parcelas destinadas a espacios libres, equipamientos y usos terciarios, subsanando la excesiva fragmentación de la ordenación vigente.

Se tomará en consideración la topografía del sector para minimizar su alteración, ubicando los usos con menos necesidad de transformación del suelo en las zonas con mayor desnivel, en este caso los Espacios Libres Públicos.

## **2.3.- CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES**

### **RED VIARIA Y APARCAMIENTOS**

Posibilitar una correcta accesibilidad rodada y peatonal uniendo ambas fases del polígono industrial mediante dos rotondas.

Las plazas de aparcamiento se distribuirán homogéneamente a lo largo de los viales del sector, utilizando el aparcamiento en batería o hilera en función de los anchos de viales propuestos.

### **ESPACIOS LIBRES**

Se reservará una única zona destinada al sistema local de espacios libres SL-EL, para liberar el centro del sector, y generando un área natural de cierta entidad en las cotas más elevadas y menos adecuadas para el uso industrial.

## EQUIPAMIENTOS

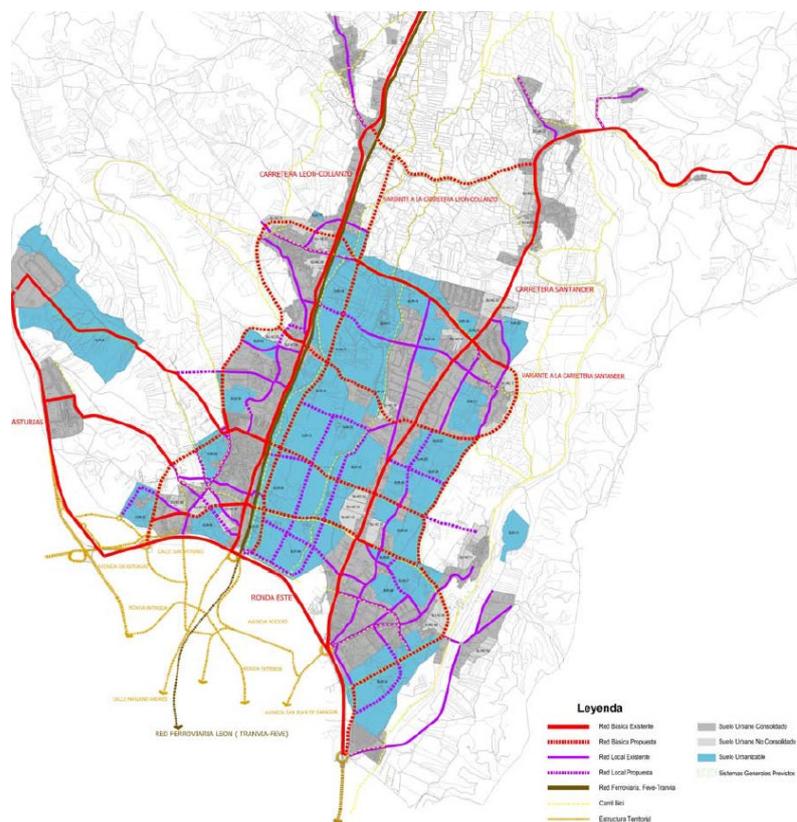
Implantación de los nuevos equipamientos y sus correspondientes actividades en la zona central del sector, uniéndose en la medida de lo posible a las parcelas de equipamientos de la fase 1. Los equipamientos se agruparán junto a las zonas de uso terciario para fomentar usos compatibles.

## SERVICIOS URBANOS

Se respetarán las parcelas de servicios urbanos de la ordenación vigente, y se crearán a mayores parcelas de 100 m<sup>2</sup> de superficie, para albergar los futuros centros de transformación que pudieran ser necesarios. Al menos se reservará una zona de Servicios Urbanos de mayor entidad por cada una de las Unidades de Actuación, situadas al norte y sur respectivamente.

### 2.4.- OTRAS CONDICIONES GENERALES

Se incorporará como parte del Sistema General de Vías Públicas, el vial básico establecido en el PGOU de VILLAGUARDIA, considerado como una determinación de ordenación general.



Se respetará la zona de protección del Arroyo de la Hurga como Sistema General de Espacios libres, por ser una determinación de ordenación general.

### 3.- MARCO LEGAL. NORMATIVA URBANÍSTICA Y SECTORIAL

#### 3.1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. NORMATIVA SECTORIAL

No existe ningún instrumento de ordenación territorial aprobado que afecte al ámbito objeto de ordenación. Anteriormente fue iniciada la elaboración de unas “Directrices de Ordenación del Área Urbana de León”, adjudicadas por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, pero su proceso de tramitación no culminó, por lo que no es necesario hacer reseña especial de ningún tipo de prescripción en este sentido.

Tampoco existen cauces ni dominios hidráulicos dentro del sector a excepción del pequeño Arroyo de la Huerga ni constan otro tipo de afecciones naturales, como son masas de arbolado o elementos vegetales, con las excepciones del arbolado de ribera del mencionado arroyo que forman parte del Sistema General de Espacio libras del sector SUR-01.



En el ámbito del sector, cruzan diversas redes y elementos de infraestructura, eléctrica y de saneamiento, cuyas características pueden apreciarse en los planos de información urbanística.

#### 3.2.- TRÁMITE AMBIENTAL

Dado el alcance del presente documento, que constituye el instrumento que introduce la modificación de la ordenación detallada en un ámbito de suelo por medio de un ESTUDIO DE DETALLE que modifica el PLAN PARCIAL vigente hasta la fecha, la actuación no tiene efectos significativos o reseñables sobre el medio ambiente.

Con fecha 7 de mayo de 2024 tiene entrada en el registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio escrito de D. Álvaro Izquierdo González y D<sup>a</sup> Esther Llorente López en representación de la empresa Laboratorios

LEÓN FARMA, S.A.U, por el que se consulta sobre el trámite ambiental que procede en relación al estudio de detalle para modificar la ordenación detallada del SUR-01.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Villaquilambre es un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de León en sesión celebrada el 27 de enero de 2011, publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León n.º 118, de 20 de junio de 2011.

El objeto del estudio de detalle según la documentación aportada es modificar la ordenación detallada desarrollada en el Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre, del sector de suelo urbanizable de uso global industrial SUR-01, realizando cambios en cuanto al tamaño de las parcelas resultantes, superficie viaria y sistemas locales de espacios libres y equipamientos. Además, se propone la reserva de suelo industrial limítrofe a la parcela de la empresa León Farma para futuras ampliaciones.

En el artículo 50.2 del texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, se establecen una relación de planes que no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente, y por lo tanto no deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, entre ellos en el punto a) se encuentran los instrumentos de planeamiento de desarrollo como los Estudios de detalle, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrollan haya sido sometido a evaluación ambiental.

Teniendo en cuenta que el Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre fue sometido a evaluación ambiental y que en el ámbito del Estudio de detalle no existen valores ambientales con normativa específica, DESDE EL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN, SE CONSIDERA QUE NO PROCEDE NINGUNA ACTUACIÓN EN MATERIA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA, YA QUE EL REFERIDO PLAN O PROGRAMA NO ES PREVISIBLE QUE PUEDA TENER EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE, POR LO QUE NO SE PUEDE INCLUIR DENTRO DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Todo ello se señala sin perjuicio de lo que el Ayuntamiento de VILLAQUILAMBRE y el órgano ambiental competente determinen en orden a la correcta tramitación de este procedimiento ambiental.

### **3.3.- LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN y PGOU de VILLAQUILAMBRE**

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo tienen como principal objeto la ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos a los que se apliquen, tal y como se establece en el artículo 33 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

La misma ley determina que la figura del Estudio de Detalle es el instrumento de planeamiento para el desarrollo del suelo urbano no consolidado o urbanizable. Igualmente, el artículo 45 de la LUCyL, además de insistir en este concepto, señala que los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Fijadas por lo tanto las determinaciones de ordenación general, corresponde a esta figura de planeamiento de desarrollo, el Estudio de Detalle, la modificación de la ordenación urbanística del ámbito, en nuestro caso, del sector de suelo urbanizable SUR-01.

El mencionado artículo 45 establece asimismo que los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada “conforme a lo dispuesto en los artículos 42 ó 44, según el instrumento de planeamiento general del Municipio”.

Conforme al artículo 170 del RUCyL, que se incluye a continuación:

*“1. En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la Aprobación Definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecte a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153, a 158 y 165.*

*2. En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, respetando los estándares con los que se aprobó el sector.”*

Según el apartado 2 del artículo mencionado, es posible realizar las modificaciones en el Plan Parcial mediante un ESTUDIO DE DETALLE, no siendo necesaria la tramitación de una Modificación Puntual de Planeamiento General, ni la modificación del Plan Parcial del SUR-01 del PGOU de VILLAQUILAMBRE (Planeamiento de desarrollo), puesto que este sector es de uso industrial y las modificaciones a realizar de los trazados viarios y de los terrenos dotacionales no afectan a ninguno de los Sistemas Generales, y también podrá realizarse la modificación por ello de las estructuras parcelarias, siempre que se respeten los estándares con los que se aprobó el sector, y en cualquier caso, ésta es la intención de las modificaciones a realizar.

Las superficies destinadas a porcentajes de espacios libres y a equipamientos, o número de plazas de aparcamientos, son aspectos regulados en la propia legislación urbanística, por lo que no se insistirá mucho en ello, pues se dedica un apartado completo de esta Memoria Vinculante.

Recordemos que el Plan Parcial del SUR-01 forma parte de la documentación del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAQUILAMBRE como anexo VIII, APROBADO DEFINITIVAMENTE EN EL AÑO 2011.

Recordemos que el CONVENIO URBANÍSTICO firmado tiene por objeto la MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA del sector de suelo urbanizable

SUR-01 de Villaquilambre mediante la elaboración y aprobación del instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre), permitiendo con la nueva ordenación impulsar de forma inmediata a la gestión urbanística mediante la reparcelación y urbanización de las unidades de actuación.

El documento redactado se someterá al procedimiento administrativo establecido para su aprobación, asegurando que el uso del suelo se realice conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico, promoviendo el progreso social y económico y respetando los principios que informan la actividad urbanística.

Conforme al artículo 173 del RUCyL, para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable, o el número de viviendas previsto, o que cambie el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.

Se considera propietario, exclusivamente a efectos de la tramitación de los procedimientos urbanísticos, y las referencias a los propietarios contenidas en este reglamento se entenderán hechas a los que consten en el Registro de la Propiedad y en caso de fincas no inmatriculadas, a los titulares que consten en el Catastro.

Según el artículo 58.3.c) y d) de la LUCyL:

*c) La aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres público o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar, salvo cuando, en el caso de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución.*

*d) La aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, salvo cuando, en actuaciones de regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución. Asimismo, deberá constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.»*

#### 4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. REGISTRO Y CATASTRO

En la documentación gráfica incluida en el presente documento se puede observar la estructura de la propiedad del suelo.

Además, se incluye en el presente documento, el plano de información PI-05, denominado "Estructura Propiedad", conteniendo el plano parcelario catastral actual y las fincas incluidas en el sector numeradas de forma correlativa del 01 al 42.

Nº	REFERENCIA CATASTRAL	SUP. CATASTRAL (M2)	AFECCIÓN	PORCENTAJE (%)
1	24226A020001260000ME	206.251,30	PARCIAL	30,90%
2	24226A020101200000MU	112.807,50	TOTAL	16,90%
3	24226A020000680000MH	2.234,15	TOTAL	0,33%
4	24226A020000740000MB	14.323,80	TOTAL	2,15%
5	24226A020000720000MW	2.595,90	TOTAL	0,39%
6	24226A020000700000MU	3.872,60	TOTAL	0,58%
7	24226A020000700000MU	10.200,05	TOTAL	1,53%
8	24226A020091850000ME	2.400,90	TOTAL	0,36%
9	24226A020000710000MH	3.369,50	TOTAL	0,50%
10	24226A020000690000MW	2.925,25	TOTAL	0,44%
11	7743701TN8274S0001ZG	39.290,85	TOTAL	5,89%
12	24226A020001200000MK	224.533,90	PARCIAL	33,64%
13	24226A020001210000MR	4.449,40	TOTAL	0,67%
14	24226A020001220000MD	1.506,90	PARCIAL	0,23%
15	24226A020101260000MG	1.220,10	PARCIAL	0,18%
16	24226A020091700000MP	1.224,50	TOTAL	0,18%
17	24226A020001030000MA	548,50	PARCIAL	0,08%
18	24226A020001020000MW	416,00	PARCIAL	0,06%
19	24226A020001010000MH	504,70	PARCIAL	0,08%
20	24226A020091870000MZ	406,15	PARCIAL	0,06%
21	24226A020000970000MS	107,25	PARCIAL	0,02%
22	24226A020000960000ME	103,35	PARCIAL	0,02%
23	24226A020000950000MJ	83,45	PARCIAL	0,01%
24	24226A020000940000MI	89,50	PARCIAL	0,01%
25	24226A020000930000MX	97,40	PARCIAL	0,01%
26	24226A020000920000MD	60,15	PARCIAL	0,01%
27	24226A020000910000MR	202,35	PARCIAL	0,03%
28	24226A020000900000MK	747,90	PARCIAL	0,11%
29	24226A020000890000MD	362,25	PARCIAL	0,05%
30	24226A020000880000MR	447,50	PARCIAL	0,07%
31	24226A020000870000MK	777,70	PARCIAL	0,12%
32	24226A020000860000MO	1.363,65	PARCIAL	0,20%

33	24226A020000850000MM	901,80	PARCIAL	0,14%
34	24226A020000840000MF	1.074,25	PARCIAL	0,16%
35	24226A020000830001QY	559,65	PARCIAL	0,08%
36	24226A020000820000ML	2.118,05	PARCIAL	0,32%
37	24226A020000810000MP	697,10	PARCIAL	0,10%
38	24226A020000800000MQ	1.351,55	PARCIAL	0,20%
39	24226A020000770000MQ	1.620,10	PARCIAL	0,24%
40	24226A020000760000MG	5.306,00	PARCIAL	0,79%
41	24226A020000750000MY	4.627,00	PARCIAL	0,69%
42	24226A020093240000MG	8.404,60	PARCIAL	1,26%
42	RESTOS (CAM. Y VIALES)	1.372,49		0,21%
TOTAL		667.557,00		100,00%



Por todo esto, se puede observar como la propiedad se encuentra muy fragmentada, existiendo numerosos propietarios con porcentajes inferiores al 1%.

Por otro lado, existen 4 parcelas de gran tamaño, dos de ellas pertenecientes a LEON FARMA y otra perteneciente a la JUNTA VECINAL DE NAVATEJERA. Las parcelas de mayor porcentaje son las siguientes:

1	24226A020001260000ME	206.251,30	30,90%
2	24226A020101200000MU	112.807,50	16,90%
11	7743701TN8274S0001ZG	39.290,85	5,89%
12	24226A020001200000MK	224.533,90	33,64%
15	24226A020101260000MG	1.220,10	0,18%

Estos dos propietarios disponen de más del 85% de la superficie del sector.

El siguiente cuadro de PROPIETARIOS sirve para aclarar los colores de las tablas anteriores:

	AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE
	JUNTA VECINAL DE NAVATEJERA
	LABORATORIOS LEON FARMA S.A.
	PROPIETARIOS PARTICULARES
	PROPIETARIOS DESCONOCIDOS



## C. MEMORIA VINCULANTE

## INDICE MEMORIA VINCULANTE

1. INTRODUCCIÓN.....	pag.49
2.- OBJETO Y CONVENIENCIA.....	pag.53
3.- HABILITACIÓN PARA EL DESARROLLO.....	pag.53
4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	pag.54
4.1 CRITERIOS GRALES ORDENACIÓN. OBJETIVOS. ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN.....	pag.54
- Ordenación.....	pag.56
- Usos.....	pag.57
- Red viaria y aparcamientos.....	pag.57
- Equipamientos públicos.....	pag.58
- Espacios Libres Públicos.....	pag.58
- Sistemas Generales.....	pag.59
- Áreas Industriales.....	pag.60
- Uso Terciario.....	pag.63
4.2 ESTRUCTURA VIARIA. TRAZADO Y ALTIMETRÍA. TRÁFICO Y ACCESIBILIDAD.....	pag.63
4.3 DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN.....	pag.67
4.4 CRITERIOS PARA LA URBANIZACIÓN. REDES DE SERVICIOS.....	pag.71
- Pavimentaciones y calzadas.....	pag.74
- Red de abastecimiento de agua y riego.....	pag.74
- Red de saneamiento.....	pag.77
- Resolución del ciclo del agua.....	pag.77
- Red de energía eléctrica y alumbrado público.....	pag.78
- Red de comunicaciones electrónicas (Telecomunicaciones).....	pag.80
- Red de gas natural.....	pag.80
5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL MARCO LEGAL Y PLANEAMIENTO GENERAL.....	pag.81
5.1 Artículo 132 RUCyL. COHERENCIA CON PLAN GENERAL.....	pag.81
5.2 CUMPLIMIENTO PARÁMETROS RUCyL y PLAN GENERAL.....	pag.81
5.3 DETERMINACIONES ORD. DETALLADA. Arts. 101 a 108 RUCyL. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	pag.83
- Sistemas dotacionales locales.....	pag.84
- Plazas de aparcamiento.....	pag.84
- Espacios Libres Públicos.....	pag.85
- Equipamientos Públicos.....	pag.86
- Sistema de Servicios Urbanos.....	pag.87
- Índice de Variedad de uso.....	pag.87
- Índice de Variedad tipológica.....	pag.87
- Ponderación de usos y aprovechamiento medio.....	pag.88
- Determinaciones de ordenación detallada cuantitativas.....	pag.89
- Delimitación de Unidades de Actuación.....	pag.92
- Usos incompatibles con el planeamiento.....	pag.95
- Plazos para cumplimiento de deberes urbanísticos.....	pag.95
- Áreas de tanteo y retracto.....	pag.96
5.4 JUSTIFICACIÓN ACCESIBILIDAD.....	pag.96
5.5. ESTUDIO DE TRÁFICO.....	pag.98
5.6 ESTUDIO DE PROTECCIÓN DE RUIDO.....	pag.99
5.7 ESTUDIO DE RIESGOS. JUSTIFICACIÓN PROTECCIÓN CIVIL.....	pag.99
6. RESUMENEJECUTIVO.....	pag.100

## 1. INTRODUCCIÓN.

El PGOU DE VILLAQUILAMBRE está vigente desde la aprobación definitiva del mismo el 27 de enero de 2011, y publicándose en el BOCyL el 20 de junio de 2011. En dicho Plan General se delimita el denominado sector SUR-01.

El desarrollo de dicho sector se encuentra dentro de la propia estructura del PGOU DE VILLAQUILAMBRE.



### 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 VIII - Ordenación Detallada SUR-01 Tomo 1 de 2



### 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

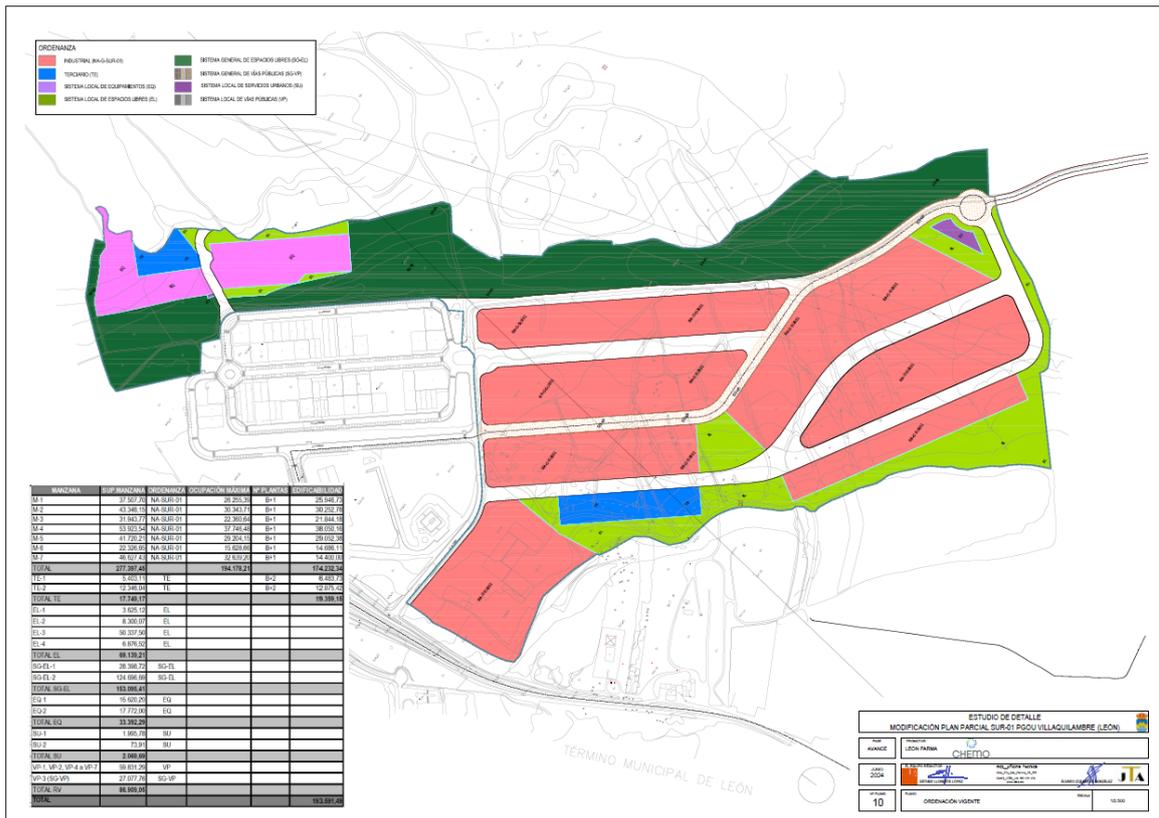
ANEXO VIII - Ordenación Detallada SUR-01 Tomo 2 de 2



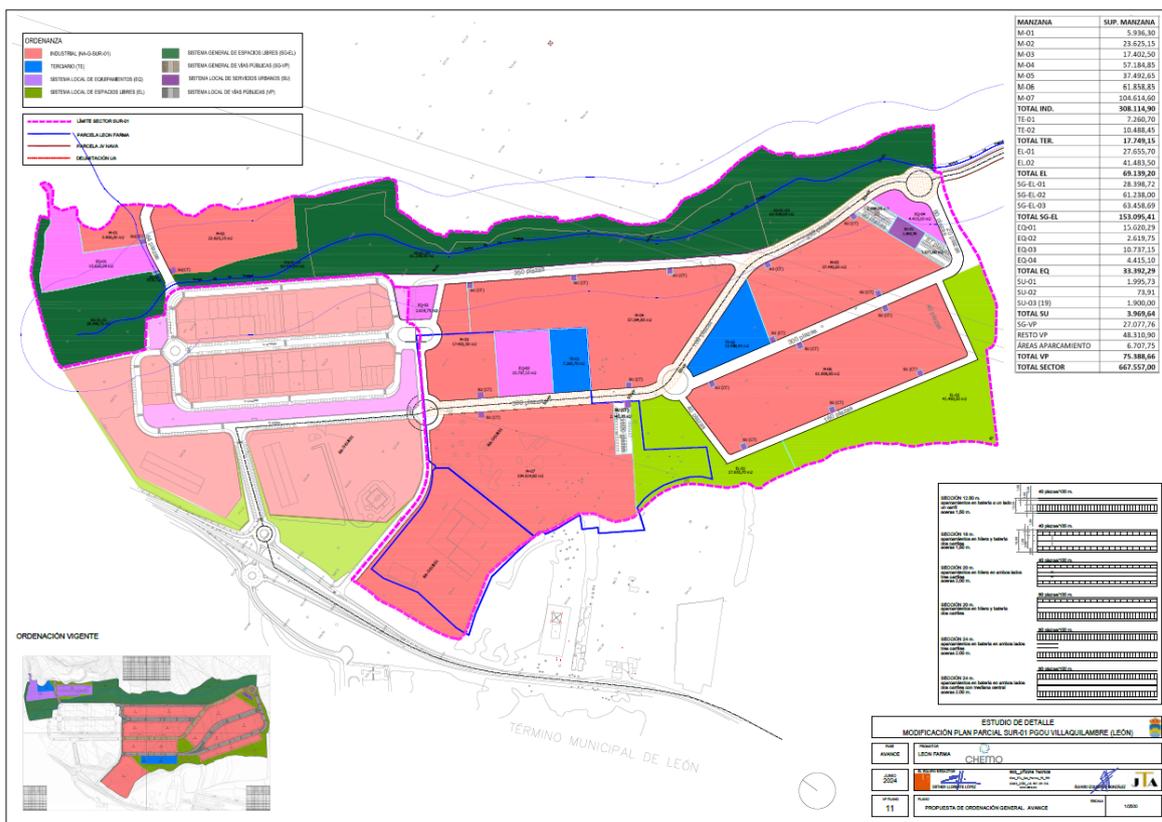
Como ya se ha mencionado en reiteradas ocasiones, el objeto de este ESTUDIO DE DETALLE es modificar la ORDENACIÓN DETALLADA del Sector SUR-01 sin modificar la ordenación general del mismo.

Para una mejor comprensión del alcance de dicha modificación en relación con el Sector, a continuación, se muestran los esquemas de ordenación de ambos para su comparación, el plano de ordenación de la situación anterior y el modificado del presente Estudio de Detalle.

Seguidamente se incluyen los cuadros resumen con la ordenación vigente y la propuesta.



ORDENACIÓN VIGENTE



ORDENACIÓN PROPUESTA

A continuación, se incluye la tabla de la ORDENACIÓN VIGENTE, cuyos datos están obtenidos del Plan Parcial SUR-01:

	ORDENACIÓN VIGENTE(m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD(m <sup>2</sup> )
SUPERFICIE TOTAL	667.557,00	
SISTEMAS GENERALES	180.173,17	
SUPERFICIE NETA	487.383,83	
SG ESPACIOS LIBRES	153.095,41	
SG VÍAS PÚBLICAS	27.077,76	
ESPACIOS LIBRES	69.139,21	
EQUIPAMIENTOS	33.392,29	
INDUSTRIAL	277.397,45	174.232,34
TERCIARIO	17.749,17	19.359,14
SERVICIOS URBANOS	2.069,00	
<b>VIALES</b>	<b>59.831,00</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>639.751,29</b>	

En el cuadro anterior, se ha señalado en rojo y negrita un error que contenía el Plan Parcial ya que figuraba menos superficie de viales de la que realmente recogía la ordenación, por lo que la superficie total del sector no coincidía con la realmente existente que es de 667.557 m<sup>2</sup>.

Con la tabla de la ordenación vigente corregida los valores son los siguientes:

	ORDENACIÓN VIGENTE(m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )
SUPERFICIE TOTAL	667.557,00	
SISTEMAS GENERALES	180.173,17	
SUPERFICIE NETA	487.383,83	
SG ESPACIOS LIBRES	153.095,41	
SG VIAS PÚBLICAS	27.077,76	
ESPACIOS LIBRES	69.139,21	
EQUIPAMIENTOS	33.392,29	
INDUSTRIAL	277.397,45	174.232,34
TERCIARIO	17.749,17	19.359,14
SERVICIOS URBANOS	2.069,00	
<b>VIALES</b>	<b>87.636,71</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>667.557,00</b>	

La ORDENACIÓN PROPUESTA cuenta los siguientes valores según la modificación de la ordenación detallada del presente Estudio de Detalle:

	ORDENACIÓN PROPUESTA (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD(m <sup>2</sup> )
SUPERFICIE TOTAL	667.557,00	
SISTEMAS GENERALES	180.173,17	
SUPERFICIE NETA	487.383,83	
SG ESPACIOS LIBRES	153.095,41	
SG VIAS PÚBLICAS	27.077,76	
ESPACIOS LIBRES	69.139,20	
EQUIPAMIENTOS	33.392,29	
INDUSTRIAL	308.114,90	174.232,34
TERCIARIO	17.749,15	19.359,14
SERVICIOS URBANOS	3.969,64	
VIALES	55.018,65	
TOTAL	667.557,00	

En la tabla anterior, se puede observar cómo los sistemas generales se mantienen y no se modifican, respetando su ubicación y trazado, tanto del Sistema General de Vías Públicas (SG-VP) como del Sistema General de Espacios Libres (SG-EL).

El resto de los Equipamientos y los Espacios Libres se reubican, siguiendo las directrices marcadas anteriormente, pero respetando la superficie de la ordenación vigente. La reordenación propuesta reubica y redimensiona estas parcelas, eliminando la excesiva fragmentación de la ordenación actual y también de la existente en el polígono actual que impide su uso adecuado. Los sistemas locales de Espacios Libres se agrupan unificando todas las cesiones en una sola zona, aprovechando la franja de terreno con mayores desniveles, teniendo en cuenta el carácter industrial del sector.

La superficie destinada a uso terciario también se mantiene, pero reubicando las zonas, evitando la fragmentación de la ordenación vigente.

Los servicios urbanos aumentan su superficie por exigencias de las compañías suministradoras de servicios, ya que, por ejemplo, se han incluido parcelas destinadas a nuevos centros de transformación en cada manzana.

Existe una clara disminución en la superficie viaria, ya que era uno de los objetivos esenciales de la nueva ordenación (*“El actual trazado de los viales en la ordenación detallada vigente se deberá modificar si se pretende facilitar el desarrollo por unidades de actuación y también para dar servicio a las manzanas resultantes sin sobre cargar los costes de urbanización”*) La intervención en los viales se realizará con criterios de movilidad sostenible, justificando el artículo 36 bis de la LUCyL y el artículo 81 del RUCyL.

Se aumenta la superficie destinada a suelo industrial (sin aumentar la edificabilidad total industrial) y se reordena para posibilitar la implantación de parcelas de tamaños variados en el orden de 2000 m<sup>2</sup> / 5.000 m<sup>2</sup> / 10.000 m<sup>2</sup>, que alojen diferentes tipologías edificatorias, y diferentes necesidades industriales, adaptando la ordenación a la variedad de demanda de suelo según el tipo de industria.

Respecto al suelo industrial, se considera necesaria la creación de una manzana de

la mayor dimensión posible de suelo industrial limítrofe con la actual parcela de LEÓN FARMA, para que la empresa disponga de terreno para ordenar urbanísticamente los usos ya implantados, para que disponga de suelo y edificabilidad para futuras ampliaciones que favorezcan su desarrollo.

Se mantiene la edificabilidad total del sector de la ordenación vigente del Sector SUR-01.

## 2.- OBJETO Y CONVENIENCIA.

El objeto del presente documento es la redacción del Estudio de Detalle del sector SUR-01 del Plan General de Ordenación Urbana de VILLAQUILAMBRE, de uso predominante industrial según los parámetros urbanísticos previstos en el PGOU, para la modificación de algunas de las determinaciones de ordenación detallada en base al desarrollo efectivo e inmediato de dicho Sector.

De acuerdo con el artículo 33 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y del artículo 70 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, de aplicación al presente caso, el instrumento de planeamiento de desarrollo del sector ha de tener el carácter de Estudio de Detalle, dada la condición de los terrenos de uso industrial.

La conveniencia y oportunidad de elaboración de éste y de cualquier otro instrumento de planeamiento de desarrollo, es poner en práctica parte de las previsiones del citado PGOU, las que afectan al sector.

También tiene por objeto la redacción del presente instrumento de planeamiento la integración del sector con la zona industrial existente, y la ordenación en el mismo de las instalaciones actuales de LEON FARMA S.A.

## 3.- HABILITACIÓN PARA EL DESARROLLO

El artículo 50 de la LUCyL y el artículo 149 del RUCyL establecen que los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden ser elaborados tanto por el Ayuntamiento como por otras Administraciones Públicas o por los particulares, por lo que existe habilitación suficiente para la elaboración del presente documento.

En este caso se redacta a iniciativa de uno de los propietarios mayoritarios del sector LEON FARMA S.A., con el acompañamiento de la JUNTA VECINAL DE NAVATEJERA, como propietario mayoritario, y el AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE, conforme al CONVENIO URBANÍSTICO publicado en el BOCYL en fecha 20 de mayo de 2024.

Libro	Instrumento	Fecha de publicación	Fecha de acuerdo	Título	
CU	CUP	20/05/2024	03/05/2024	CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DE LOS TERRENOS DEL SECTOR SUR-01.	

## 4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

### 4.1 CRITERIOS GENERALES ORDENACIÓN. OBJETIVOS. ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

En el CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DE LOS TERRENOS DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUR-01 DEL PGOU DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en su apartado 2.4.- Planeamiento se incluyen los criterios para realizar la modificación de la ORDENACIÓN DETALLADA del mismo:

- Limitar las alteraciones a los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general y garantizar que todas las modificaciones respeten los estándares urbanísticos con los que fue aprobado el sector en el planeamiento general, con el fin de poder tramitarse como Estudio de Detalle (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre).
- Mediante Estudio de Detalle no están permitidas modificaciones que afectan a la ORDENACIÓN GENERAL.
- En sectores con uso predominante industrial o de servicios, no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a dos tercios de la superficie del sector.
- Revisar el diseño de las manzanas para la obtención de suelo industrial sin interrupciones de viario que permita la ampliación de las instalaciones de LABORATORIOS LEÓN FARMA S.A., facilitando también una parcelación adecuada para materializar solares de dimensión variada y también solares de una especial dimensión superior que resulte atractiva a industrias que requieran gran consumo de suelo.
- Delimitar unidades de actuación que posibiliten en un plazo inmediato de tiempo a LABORATORIOS LEÓN FARMA S.A. a asumir la iniciativa en el desarrollo de la unidad que permita resolver su urgente necesidad de expansión, incorporando mayoritariamente los terrenos de su propiedad, siempre que la delimitación justifique el cumplimiento del Artículo 108 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).
- El actual trazado de los viales y la ordenación detallada vigente se deberá modificar si se pretende facilitar el desarrollo por unidades de actuación y también para dar servicio a las manzanas resultantes (condición de solar) sin sobre cargar los costes de urbanización.
- La intervención en los viales se realizará con criterios de movilidad sostenible, justificando el artículo 36 bis de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y el artículo 81 del RUCyL.
- La reordenación que se proponga conseguirá la reubicación y redimensionamiento de las parcelas destinadas a espacios libres,

equipamientos y usos terciarios, recomendando la eliminación de la excesiva fragmentación de la ordenación actual y de la existente en el polígono actual que penaliza su uso.

- Se tomará en consideración la topografía del sector para minimizar su alteración, ubicando los usos con menos necesidad de transformación del suelo en las zonas con mayor desnivel. Este epígrafe es coherente con el deber de diseñar espacios públicos con bajo coste dando prioridad a la conservación del terreno natural con plantación o conservación de las especies vegetales autóctonas (en sectores con uso predominante industrial, los espacios libres se destinarán preferentemente a arbolado perimetral con el fin de garantizar la transición con el medio ambiente circundante, así como la salvaguarda de los espacios arbolados y de los cauces naturales) y con el deber de evitar alteraciones de terrenos que favorezcan los riesgos naturales, especialmente de inundación.
- Reducción de la superficie viaria para minimizar los costes de urbanización, dependiendo del tamaño de las manzanas que puedan dar como resultado parcelas de grandes dimensiones.
- En el análisis de la red viaria, en el caso de suprimir o modificar viales, se considera recomendable proponer la creación de una rotonda sobre el Sistema General Viario, uniendo ambas fases, la primera fase ya ejecutada y la unidad de actuación que primero se desarrolle de la segunda fase del polígono industrial.
- Dar continuidad al carril-bici perimetral, preferentemente sobre los Sistemas Generales de Espacios Libres y en las zonas verdes, que se unirá a la red de carril bici municipal.
- Se procurarán Sistemas Locales de Espacios Libres racionales, agrupando todas las cesiones en una sola zona, aprovechando la franja de terreno con mayores desniveles, teniendo en cuenta el carácter industrial del sector distinguiendo las necesidades con los sectores con uso predominante residencial.
- Se procurará la reordenación de los Sistemas libres de Equipamientos para acercarlos y unirlos a los existentes en la fase 1 del polígono industrial, situando la mayoría de ellos, en el centro del ámbito de actuación, consiguiendo una equidistancia de todos los puntos del ámbito urbanístico resultante.
- En consideración a los antecedentes relativos a las licencias urbanísticas ya otorgadas por el Ayuntamiento y la urgente necesidad de expansión de la industria farmacéutica se considera necesario procurar la creación de una manzana de la mayor dimensión posible de suelo industrial limítrofe con la actual parcela de LEÓN FARMA, para que la empresa disponga de terreno para ordenar urbanísticamente los usos ya implantados como para para futuras ampliaciones que favorezcan su desarrollo.
- Además de la manzana industrial donde se ubica LEÓN FARMA, se debe analizar la viabilidad de manzanas de uso industrial para parcelas de tamaños

variados en el orden de 2000 m<sup>2</sup> / 5.000 m<sup>2</sup> / 10.000 m<sup>2</sup>, que alojen diferentes tipologías edificatorias, y diferentes necesidades de industrias, adaptando la ordenación a la variedad de demanda de suelo según el tipo de industria, actualizando la ordenación actual.

- Atendiendo al impulso propuesto por LEÓN FARMA, podría definirse una UA continua que incorpore, además de su propiedad como propietarios mayoritarios que permita su iniciativa, un porcentaje no menor, en el orden del 40 % de la superficie total del sector, primero para evitar pequeñas unidades de actuación que harían muy difícil el ajuste de reparto proporcional de cargas y beneficios, y segundo para facilitar, en esa misma iniciativa, la aparición de suelo industrial disponible en un plazo corto de tiempo.
- Las unidades de actuación que se delimiten deberán equidistribuir proporcionalmente cargas y beneficios, adjudicándose proporcionalmente los Sistemas Generales de Espacios Libres y Los Sistemas Generales de Vías Públicas.

A continuación, se señalan algunos aspectos básicos de la ordenación, tal y como ésta se configura en la propia ficha del sector del PGOU y en el CONVENIO URBANÍSTICO firmado:



## ORDENACIÓN

En primer lugar, se ha tenido en cuenta en todo momento la conexión con el sector de suelo industrial colindante, dado que es el que permite establecer la conexión viaria rodada del sector con el resto del municipio a través del enlace a la carretera N-630.

La propia delimitación del sector obliga a una configuración de la implantación de parcelas que tenga en cuenta, en la medida de lo posible, las curvas de nivel de la topografía. Esto, por otra parte, resulta óptimo para rebajar los costes de

urbanización y para atraer a un tejido empresarial que busca suelo donde implantarse, siempre y cuando este le resulte atractivo tanto desde un punto de vista territorial (debido a su ubicación y accesibilidad) como desde un punto de vista económico.

Se han tenido también en cuenta las afecciones mencionadas en la Memoria Informativa, en particular las correspondientes a las carreteras y líneas eléctricas, tanto las que es posible soterrar como aquellas que, por su elevado coste, se mantendrán en su posición original, condicionando así la ordenación.

En otro orden de cosas, se han tenido en cuenta los condicionantes referentes a medio ambiente, respetándose los montes de utilidad pública, las masas arboladas, y otros elementos del medio natural a proteger. Los propios SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES recogen estas zonas de protección a lo largo de la ribera del arroyo de la Huerga.

La ordenación propuesta cumple con los tres apartados antes mencionados y el resto de las determinaciones recogidas en el CONVENIO URBANÍSTICO.

## **USOS**

El uso predominante del Sector SUR-01 es el USO INDUSTRIAL.

Así mismo, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá destinarse a usos pormenorizados incluidos en otro uso global al que caracteriza al sector.

Como ya se ha mencionado, tanto en la Unidad de Actuación UA-01 como la UA-02 destina un porcentaje a otros usos, en este caso el USO TERCIARIO.

## **RED VIARIA Y APARCAMIENTOS**

El sistema viario que estructura la propuesta se ha definido claramente como una solución de continuidad con la primera fase del polígono industrial. Así, se ha dado continuidad a las alineaciones de los viarios de esta zona industrial existente, adaptándolos dentro del ámbito a una topografía que resulta un condicionante de enorme trascendencia.

De la consideración de lo anterior surgen unos viales que se configuran, como DOS EJES SENSIBLEMENTE PARALELOS que, confluyen entre sí en una rotonda de forma elíptica, parte de la cual está ejecutada, en el límite del Sector SUR-01 con la primera fase del polígono industrial.

En el centro del sector, se traza un único vial, que se bifurca en dos por medio de una rotonda central, el cual termina de estructurar esta parte para finalizar en una otra rotonda, situada en el camino a Navatejera.

Se garantiza que no se modifica el SISTEMA GENERAL VIARIO, impuesto por el PGOU, de forma que se permita el tránsito de automóviles y camiones, contando

así con una salida adecuada al sector.

La definición detallada de los viales propuestos 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, llegando a la conclusión de que la ejecución del viario interior del sector perteneciente respectivamente a la Red Básica, la ejecución del SISTEMA GENERAL DE VÍAS PÚBLICAS, complementado con los viales interiores pertenecientes a la Red Complementaria del Sistema Local de Vías Públicas, resulta por sí sola suficiente, tal y como se estima desde el Plan General, para satisfacer las necesidades en la materia que la ejecución del sector conlleva.

## EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Se destinan a EQUIPAMIENTO PÚBLICO cuatro parcelas del sector, repartidas de norte a sur.

Los equipamientos se ubican en ambas unidades de actuación de forma proporcional, existiendo una parcela en la UA-01 y tres parcelas en la UA-02.

En la zona norte se encuentra la parcela EQ-01.

En la zona central del Sector se ubican las principales parcelas destinadas a EQUIPAMIENTOS, EQ-02, EQ-03, y EQ-04. El primero de ellos, EQ-02, se sitúa en el límite con la primera fase del polígono industrial, en las inmediaciones de la rotonda de forma elíptica, en continuidad con otra parcela de equipamiento público de la primera fase para conseguir así una parcela pública de mayor tamaño. El área EQ-03 tiene forma rectangular, y podría destinarse a aparcamiento de vehículos pesados si así fuera necesario, y la parcela EQ-04 se ubica en la zona sur, junto a la futura subestación eléctrica, en el acceso sur del sector.

EQ-01	15.620,29 m <sup>2</sup>
EQ-02	2.619,75 m <sup>2</sup>
EQ-03	10.737,15 m <sup>2</sup>
EQ-04	4.415,10 m <sup>2</sup>
TOTAL	33.392,29 m <sup>2</sup>

## ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Se prevé una única zona de Espacios Libres repartida entre las dos unidades de actuación de forma proporcional. Se aprovechan las zonas de mayor vegetación, y las zonas donde el relieve y los desniveles son mayores.

EL-01	27.655,70 m <sup>2</sup>
EL-02	41.483,50 m <sup>2</sup>
TOTAL	69.139,20 m <sup>2</sup>



IU

Se ha tenido en cuenta la topografía del sector para minimizar su alteración, ubicando los usos con menos necesidad de transformación del suelo en las zonas con mayor desnivel.

Según la legislación urbanística vigente, existe el deber de diseñar espacios públicos con bajo coste dando prioridad a la conservación del terreno natural con plantación o conservación de las especies vegetales autóctonas (en sectores con uso predominante industrial, los espacios libres se destinarán preferentemente a arbolado perimetral con el fin de garantizar la transición con el medio ambiente circundante, así como la salvaguarda de los espacios arbolados y de los cauces naturales) y con el deber de evitar alteraciones de terrenos que favorezcan los riesgos naturales, especialmente de inundación. Y esto es lo que se ha realizado en la reordenación de este sector.

## SISTEMAS GENERALES

La ficha del sector SUR-01 reserva 180.173,17 m<sup>2</sup> para Sistemas Generales pertenecientes a la Red Viaria y a Espacios Libres Públicos, que lógicamente se respetan en la ordenación propuesta.

SG ESPACIOS LIBRES	153.095,41 m <sup>2</sup>
SG VIALES	27.077,76 m <sup>2</sup>

Respecto de la ordenación propuesta y las dos Unidades de Actuación establecidas los mismos se reparten de la siguiente forma, teniendo en cuenta que el Sistema General de Espacios Libres (SG-EL) es la misma zona dividida en tres por el reparto de las Unidades de Actuación UA-01 y UA-02. La zona SG-EL-02 se incluye en la UA-01 y las otras dos en la UA-02

SG-EL-01	28.398,72 m <sup>2</sup>
SG-EL-02	61.238,00 m <sup>2</sup>

SG-EL-03	63.458,69 m <sup>2</sup>
TOTAL	153.095,41 m <sup>2</sup>

En cuanto al Sistema General de la Red Viaria el reparto es el siguiente:

SG-RV (UA-01)	10.831,10 m <sup>2</sup>
SG-RV (UA-02)	16.246,66 m <sup>2</sup>
TOTAL	27.077,76 m <sup>2</sup>

Las áreas correspondientes a espacios libres se han dispuesto en las zonas que cuentan con mayores valores naturales desde el pasado, en particular, el Sistema General de Espacios Libres ocupa los terrenos del hábitat natural de interés comunitario, debido a que se trata de una zona protegida, por donde discurre el Arroyo de la Huerga.

Puede que este arroyo o cualquiera de sus afluentes requiera de canalización, entubación o ejecución de puentes de pequeña entidad. Se determinará en el Proyecto de Urbanización.

Con esto se pretende poner en valor y generar un polo de atracción que genere por una parte un uso activo de estos espacios y, con ello, permita recuperar los valores naturales.



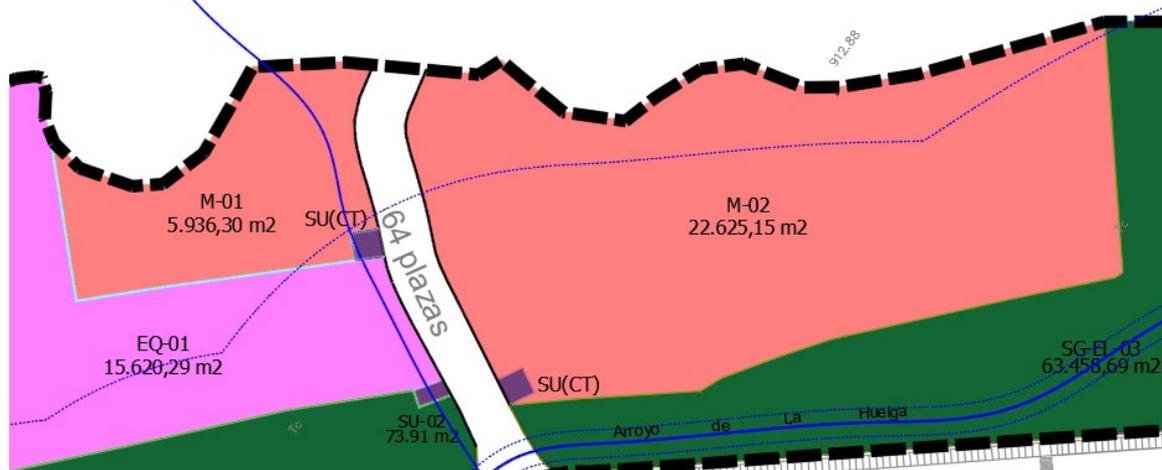
## ÁREAS INDUSTRIALES

### ÁREA 1: (MANZANAS M-01 y M-02)

En la UA-02 se ubica una zona industrial situada en el extremo noreste del sector. Se accede a ella a través de la fase 1 del polígono industrial por la calle Paladores. Se regulará por la ORDENANZA INDUSTRIAL, recomendada para parcelas mínimas de 5000 m<sup>2</sup> y 10000 m<sup>2</sup>. Es lo que se denominará en la ordenanza:

- industria media (IM)
- industria grande (IG).

M-01	5.936,30 m <sup>2</sup>
M-02	22.625,15 m <sup>2</sup>



Se advierte que es la única manzana con aprovechamiento situada en el margen Este del arroyo, y por tanto requerirá de canalización del mismo o bien de la ejecución de un pequeño puente.

### ÁREA 2: (MANZANAS M3, M4 y M5)

Entre la carretera a Navatejera (Camino de La Vallina), y el vial central del sector, que lo recorre de norte a sur, y que parte de él, pertenece al Sistema General de Vial Público (SG-VP), se encuentran las manzanas de USO INDUSTRIAL M3, M4, y M5, formando parte la M3 de la UA-01 y las restantes a la UA-02. El tamaño de las manzanas, su fondo, y orografía son idóneas para la implantación de industria grande (IG), aunque también se pueden implantar el resto de los tipos de industrias.

M-03	17.402,50 m <sup>2</sup>
M-04	57.184,85 m <sup>2</sup>
M-05	37.492,65 m <sup>2</sup>



### ÁREA 3: (MANZANA M6)

Manzana de forma alargada, situada entre el vial central correspondiente al vial central y un vial que también servirá de acceso a los espacios libres del sector. Esta zona está prevista para la implantación de industria urbana (IU), es decir para parcelas de 2.000 m<sup>2</sup> de superficie mínima. De este modo algunas parcelas

contarían con acceso desde el vial central y otras tendrán su acceso desde el vial en paralelo a los Espacios Libres Públicos.

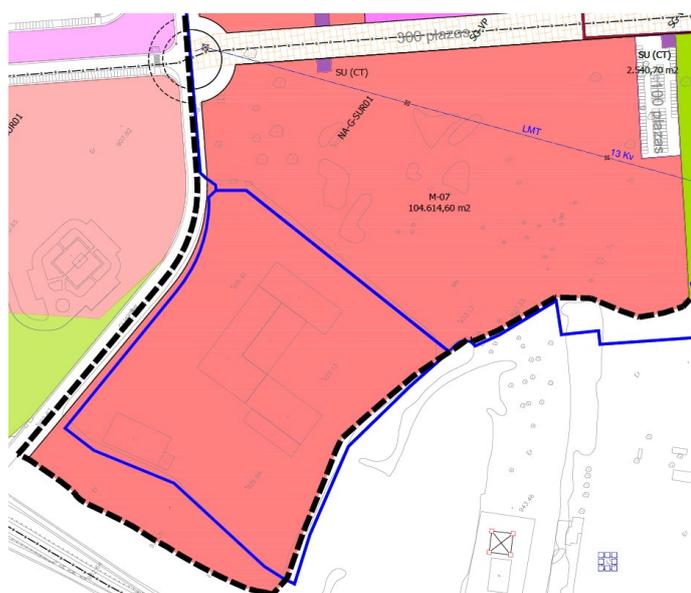
M-06	61.858,85 m <sup>2</sup>
------	--------------------------



#### ÁREA 4: ((MANZANA M7))

La principal característica de esta manzana, situada en el noroeste del sector, con acceso desde la Calle La Vallina ya urbanizada, es que en ella se encuentran las instalaciones de LEON FARMA S.A. y forma parte de los terrenos destinados para a que se realice su futura expansión. Además de los accesos antes mencionados, también se podrá acceder a ella a través del vial central SG-VP. En principio está destinada a tipología de industria grande (IG), para parcelas mínimas de 10.000 m<sup>2</sup>.

M-07	104.614,60 m <sup>2</sup>
------	---------------------------



Las condiciones de calificación de cada área quedan definidas lógicamente

mediante la aplicación conjunta y complementaria de las determinaciones contenidas en los documentos normativos del presente documento, planos de ordenación, normas urbanísticas y ordenanzas.

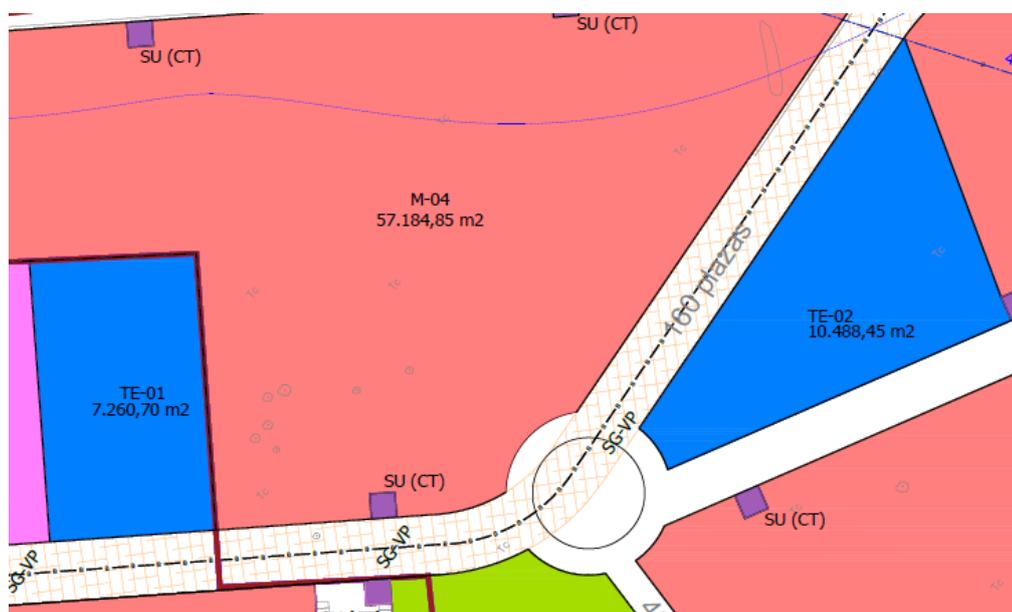
## ÁREAS USO TERCIARIO

Existen dos zonas destinadas a usos terciarios, una de ellas en la UA-01 y la segunda en la UA-02. Los parámetros urbanísticos (ocupación, altura, etc.) vendrán definidas en las ordenanzas.

Ambas zonas se sitúan en la zona central del sector, muy bien comunicadas.

En estas dos parcelas se ubican usos compatibles, en la proporción y distribución que se señala en el cuadro general que forma parte del presente documento, todo ello en orden a cubrir el porcentaje de variedad de uso que preceptivamente se exige por aplicación del RUCyL y PGOU, manteniendo así la proporción que existe en el Plan Parcial vigente.

TE-01	7.260,70 m <sup>2</sup>
TE-02	10.488,45 m <sup>2</sup>
TOTAL	17.749,15 m <sup>2</sup>



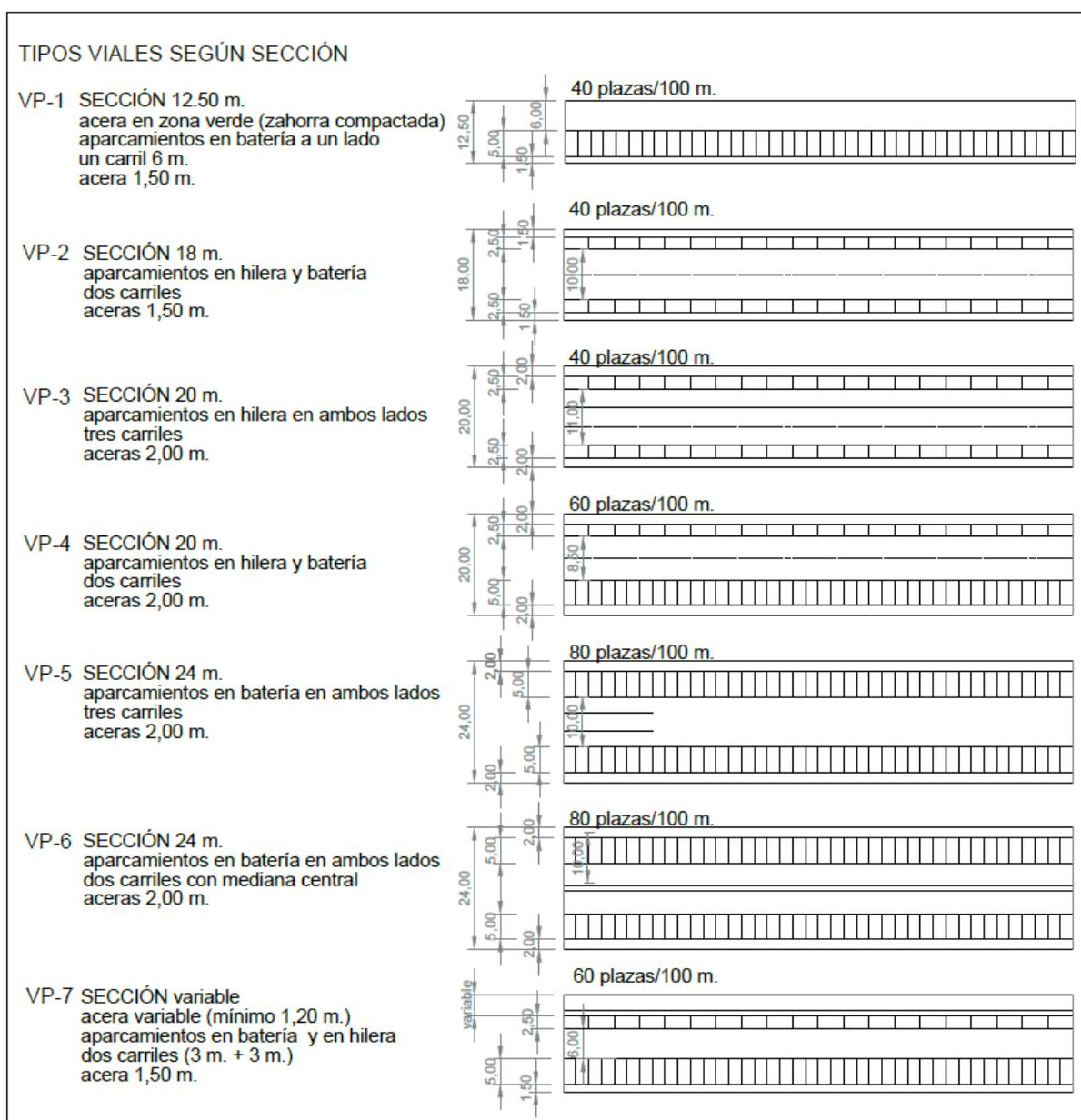
## 4.2 ESTRUCTURA VIARIA. TRAZADO Y ALTIMETRÍA. TRÁFICO Y ACCESIBILIDAD

La propuesta viaria es la síntesis de las diferentes acciones que tienen que llevarse a término para dar cumplimiento a las condiciones de desarrollo establecidas en la ficha individualizada del sector.

En cuanto al trazado viario, hay que decir:

- En base a las condiciones de tráfico del entorno, según los sentidos y carriles de circulación previstos, se plantea la propuesta de ordenación de tráfico que se señala en los planos, todo ello sin perjuicio del criterio municipal que pueda establecer las condiciones de tráfico que estime más adecuadas.
- Se respetan, como no puede ser de otra manera, las determinaciones vinculantes de los viales marcados en el PGOU de VILLAQUILAMBRE como Sistema General de Viario Publico (SG-VP).
- Se señala un CARRIL-BICI que recorre perimetralmente el sector, incluso incluyendo la primera fase del polígono industrial ya ejecutada, el cual se detallará en el correspondiente Proyecto de Urbanización del sector.

Las secciones de viario propuestas serían las siguientes (modificables todas ellas en el mencionado proyecto de urbanización si fuera necesario):



VP-1: Sección de 12,50 m. Este tipo de vial pertenece a la red local, y se compone de aceras de 1,50 m. para la zona industrial; aparcamiento en batería a un solo lado; y un solo carril, ya que esta sección viaria está prevista para un solo sentido. Es el vial que da acceso a la zona única de Espacios Libres Públicos del sector, por lo que las plazas en batería se podrían ubicar en el margen del espacio libre, para liberar el acceso a las parcelas de uso industrial. En el espacio libre contiguo se prevé un camino peatonal cercano al vial formado por zahorra compactada, que a su vez servirá como carril bici.

VP-2: Sección de 18 m. Este tipo de vial pertenece también a la red local, y se compone de aceras de 1,50 m. a ambos lados; aparcamiento en hilera en ambos lados; y dos carriles. Está previsto en el vial cercano al Arroyo de la Huerga, actual camino de bajada hacia Navatejera, en el tramo que no forma parte del Sistema General de Viario Público (SG-VP). También está previsto en el vial de la zona norte del sector, y en el tramo vial que sale de la rotonda elíptica hacia camino de bajada a Navatejera, Camino de La Fontanilla. Al ser un vial sin continuidad, se cumplirán las condiciones de fondo de saco del PGOU de Villaquilambre.

VP-3 y VP-4: Sección 20 m. Lo forman el resto de los viales de la red local del sector, que no tienen la consideración de vial básico.

El viario tipo VP-3 cuenta con aceras de 2 m. ambos lados, aparcamientos en hilera en ambos lados, y tres carriles, dando prioridad a la circulación de vehículos.

El viario tipo VP-4 consta de aceras de 2 m. ambos lados, aparcamientos en hilera en un lado y batería en el otro, y dos carriles, dando prioridad en este caso al aparcamiento de vehículos.

VP-5 Y VP-6: Sección de 24 metros. Destinados al viario correspondiente al SISTEMA GENERAL DE VÍAS PÚBLICAS, por tener la consideración de RED BÁSICA.

El viario tipo VP-5 cuenta con aceras de 2 m. a ambos lados, aparcamientos en batería en ambos lados, y tres carriles, dando prioridad a la circulación de vehículos.

El viario tipo VP-6 consta de aceras de 2 m. a ambos lados, aparcamientos en batería en ambos lados, y dos carriles, dando prioridad en este caso al aparcamiento de vehículos.

VP-7 VIAL SECCIÓN VARIABLE: Formado por una acera de sección variable situada entre las plazas de aparcamiento y el sistema general de espacios libres, aparcamientos en hilera y batería y dos carriles para vehículos. En el espacio libre contiguo se prevé un camino peatonal cercano al vial formado por zahorra compactada, que a su vez servirá como carril bici.

Se insiste nuevamente que las secciones de viario propuestas serán siempre modificables todas ellas en el Proyecto de Urbanización según necesidades o por el AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE cuando se estime necesario.

La ordenación garantiza la continuidad de itinerarios peatonales y la accesibilidad

a terrenos dotacionales. En cualquier caso, los instrumentos que desarrollen el presente Estudio de Detalle, fundamentalmente el Proyecto de Urbanización, deberán adaptarse a la legislación autonómica en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras, Ley 3/1998 de 24 de junio y Reglamento D. 217/2001, de 30 de agosto, que la desarrolla, así como a la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. En este sentido se incorpora plano esquemático de circulación rodada y señalización viaria, donde se indican también los recorridos peatonales y condiciones de accesibilidad a las áreas dotacionales.

El punto 4 del artículo 104 del RUCyL establece:

*“4. Al definir el sistema local de vías públicas deben analizarse los movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector. ...”.*

En este sentido, hay que señalar que, respecto a las vías trazadas o impuestas por el Plan General, que son las que tienen mayor carácter estructurante y dotan al sector de accesibilidad, con el modelo urbano propuesto por dicho PGOU, a través de su análisis y diagnóstico territorial, y desde sus objetivos y propuestas, ya se ha desarrollado el estudio de los movimientos de mercancías y población que en el sector pueden generarse, garantizándose su suficiencia y capacidad.

En cuanto a la red viaria interna, si bien de carácter local, permitirá el cosido de la red viaria perimetral al sector, formada ésta con elementos en algunos casos pertenecientes a la Red Básica habilitando nuevas alternativas al tráfico rodado y mejorando la eficiencia del conjunto.

En función del tejido industrial previsto, población y número de edificaciones, se entiende que la estructura viaria cumple sobradamente los requerimientos funcionales exigidos reglamentariamente. Como se prevé dentro del área del sector una especial incidencia de tráfico de mercancías, en base a los usos del suelo previstos, los viales están dimensionados principalmente para ese uso.

En cuanto a la exigencia reglamentaria de aparcamiento de uso público se proyectan en determinadas vías previstas, debiendo adoptarse medidas de integración urbana, reduciendo el impacto visual que puede provocar la disposición de baterías de plazas de aparcamiento, dividiéndolas en grupos limitados. Existen tres bolsas de aparcamientos como complemento de las plazas situadas en los viales, descritas anteriormente.

El desarrollo específico de estos aspectos se difiere al Proyecto de Urbanización, donde se concretarán todas estas determinaciones.

Desde el punto de vista de la accesibilidad para personas con discapacidad y supresión de barreras, se incluye en ANEXO a esta Memoria una reseña justificativa específica sobre esta materia, en concreto respecto de la denominada ORDEN TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.



Unidad de Actuación UA-01, de menor tamaño y más fácil de gestionar, como lanzadera del resto de las actuaciones, es decir, del desarrollo de la UA-02. La equidistribución de cargas y beneficios entre ambas se justifica al final de este apartado. La UA-01 aglutina a 4 propietarios del Sector, y la UA-02 aglutina al resto.

A continuación, se enumeran las principales características de cada Unidad de Actuación:

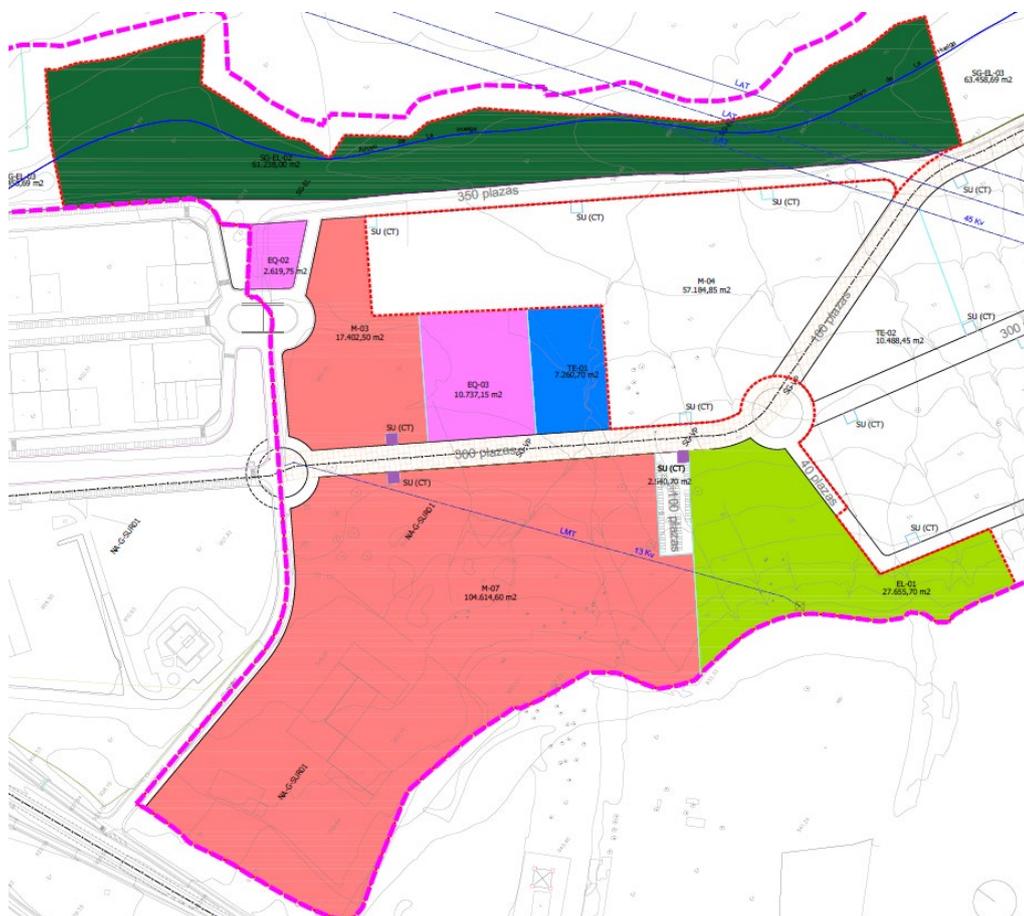
### UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01

En la Unidad de Actuación UA-01 se propone una ordenación que da continuidad a la primera fase del polígono industrial de Villaquilambre, siendo la calle La Vallina su límite norte.

Cuenta con una superficie de 267.022,80 m<sup>2</sup> y ocupa aproximadamente el 40% de la superficie del sector.

En esta unidad se recogen las actuales instalaciones de LEÓN FARMA S.A. creando una gran manzana de USO INDUSTRIAL que permitirá la consolidación y la futura expansión de la empresa.

Esta gran manzana limita por el norte con el SISTEMA GENERAL VIARIO en el que se crean dos nuevas rotondas. Una de ella servirá de conexión con la primera fase del polígono industrial y la segunda distribuirá la circulación de la segunda Unidad de Actuación del sector.



Al sur de la gran manzana industrial se ubicarán los ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS de esta UA-01, aprovechando las zonas de mayores desniveles topográficos en las que ahora existe numerosa vegetación. En la zona límite de estos Espacios Libres Públicos y la gran parcela industrial se ubica una bolsa de aparcamientos para dar servicio a la zona (AP-1).

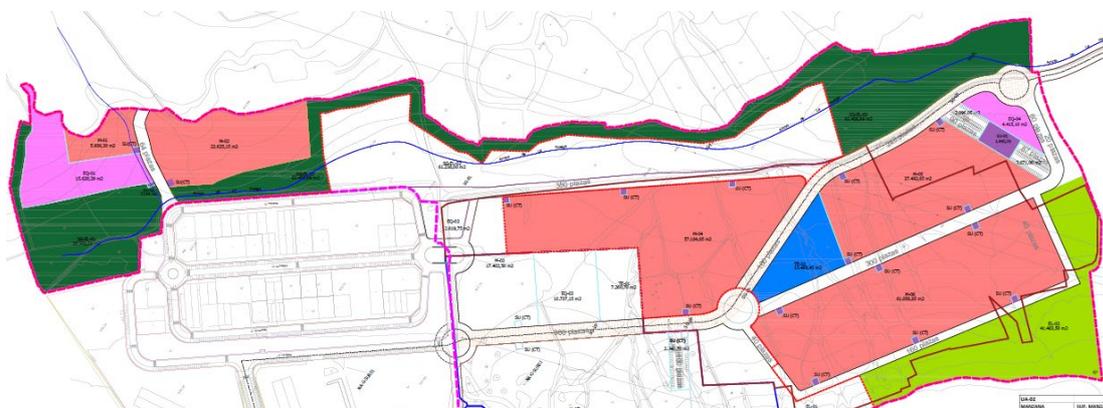
En la otra margen del SG-VP, se sitúa otra parcela de USO INDUSTRIAL de menor tamaño, y las parcelas destinadas a EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS y a USO Terciario de esta unidad.

Existe una tercera rotonda compartida con la primera fase del polígono industrial.

Junto a esta rotonda se crea otra pequeña parcela de EQUIPAMIENTO, contigua a la parcela del mismo uso de la primera fase del polígono.

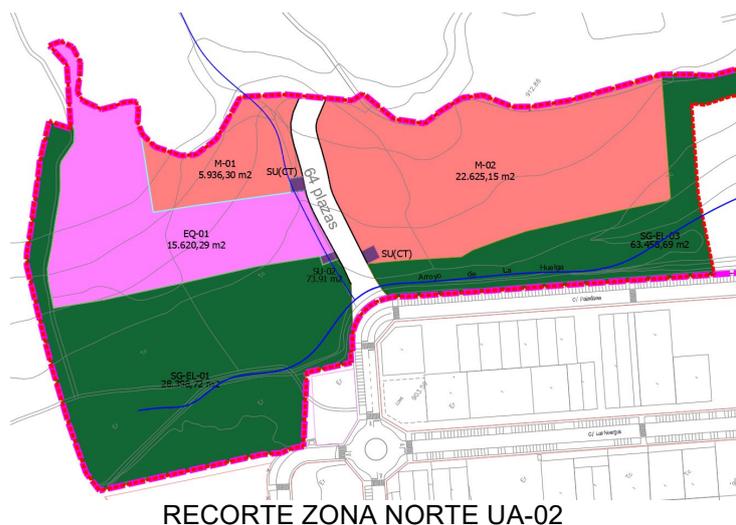
Y, por último, de norte a sur, el camino de La Fontanilla en dirección hacia NAVATEJERA se convierte en vial público de esta unidad, como prolongación de la calle Paladores de la primera fase del polígono, y en su margen izquierdo se ubica parte de la parcela de SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SG-EL), recogiendo la zona arbolada del Arroyo de la Huerga.

## UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02



La UA-02, está situada en dos zonas bien diferenciadas unidas a través de una pequeña franja del SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SG-EL), para evitar discontinuidad en la unidad. Cuenta con una superficie aproximada de 400.534,20 m<sup>2</sup> y ocupa aproximadamente el 60% del sector.

La **ZONA NORTE** de la UA-02, linda con la primera fase del polígono industrial y se une al él en la esquina de la Calle Paladores.

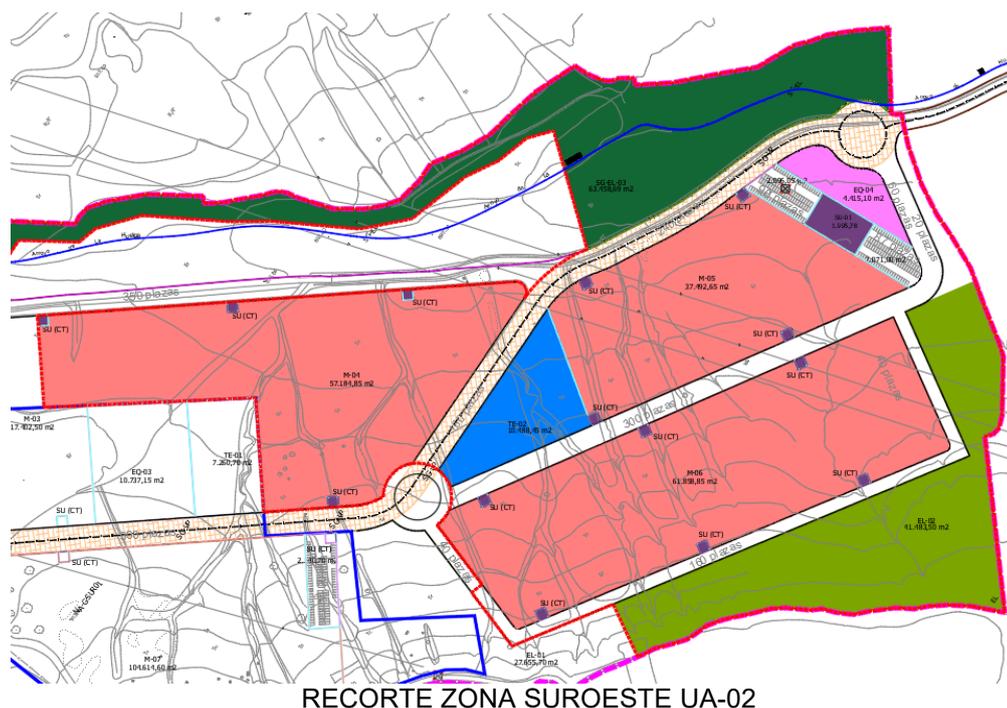


La zona aledaña al Arroyo de la Huerga se protege y se califica como SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

A ambos lados del nuevo vial, se conforman dos parcelas destinadas a USO INDUSTRIAL, parcelas M1 y M2. También se ubica una zona de EQUIPAMIENTO PÚBLICO (EQ-01), y pequeñas parcelas para SERVICIOS URBANOS, correspondientes a centros de transformación.

En esta zona de la UA-02 no existen ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS del sistema local, ya que se ha optado por concentrarlos en la zona suroeste de esta Unidad de Actuación.

La **ZONA SUROESTE** de la UA-02 se organiza a través del SISTEMA GENERAL DE VÍAS PÚBLICAS (SG-VP), el vial de camino a Navatejera, y dos viales de nueva creación.



Existen tres parcelas de USO INDUSTRIAL, una de ellas como continuidad de otra parcela industrial de la UA-01.

Lo ESPACIOS LIBRES se concentran en la zona más elevada del sector, en prolongación a los de la UA-01, formando una única área de ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

La parcela destinada a EQUIPAMIENTO PÚBLICO se sitúa en el extremo sur, junto a la rotonda de conexión situada en el límite del sector.

Existen dos bolsas de aparcamientos (AP-2 y AP-3) a ambos lados de la gran parcela de SERVICIOS URBANOS, que se conforma como previsión para una futura subestación eléctrica. En la zona de vial contiguo se establece otra zona de aparcamiento (AP-4).

En el centro del sector se agrupa la superficie destinada a USO TERCIARIO en una única parcela de forma triangular denominada TE-02.

Como se puede comprobar en los cuadros justificativos de los parámetros numéricos que se incluyen en el presente ESTUDIO DE DETALLE, en ambas Unidades Actuación se prevén aprovechamientos proporcionales, de tal manera que el aprovechamiento real materializable en cada una de ellas coincide con el que resulta de la aplicación del aprovechamiento medio del sector a la superficie “de derecho” de cada una de ellas, esto es, descontados los Sistemas Generales y el resto de Dotaciones Públicas ya adscritos a su destino (que no se tienen en cuenta a la hora de determinar dicho aprovechamiento medio). En consecuencia, no procede compensación de ningún tipo entre Unidades.

Existe también equilibrio de reservas dotacionales locales (ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS) en relación con la edificabilidad respectiva de cada una de las Unidades, y se plantean idénticos porcentajes de variedad de uso, y variedad tipológica.

Y por supuesto el mismo equilibrio se realiza a la hora de repartir los SISTEMAS GENERALES, tanto los de Espacios Libres como los de Viales.

#### **4.4 CRITERIOS PARA LA URBANIZACIÓN. REDES DE SERVICIOS**

El presente documento contiene, en su parte normativa, una amplia remisión a las condiciones técnicas y de diseño del Plan General en lo que se refiere a la ejecución de la obra de urbanización y de tendido de redes de servicios, evitando innecesarias repeticiones de estos conceptos.

En cualquier caso, deberá ser el propio Proyecto de Urbanización quién desarrolle de forma específica las determinaciones contenidas en el presente Estudio de Detalle.

Al comienzo del presente trabajo se realizaron consultas a las diferentes compañías suministradoras de servicios, SALEAL, AQUONA, e IBERDROLA entre otras, solicitando documentación sobre las redes existentes, tanto del trazado como de las características y dimensionamiento de las redes y, asimismo, solicitando los puntos

de acometida para los nuevos viales.

Se puede decir que el área urbana donde se inscribe el SUR-01 se encuentra bastante consolidada, existiendo redes de servicios en todas las calles adyacentes correspondientes a la primera fase del polígono industrial, las cuales se encuentran en condiciones adecuadas y suficientes, debiéndonos remitir a los planos de información del presente documento dónde se reflejan dichas redes.

No se prevén, por tanto, especiales dificultades para la dotación de servicios e de infraestructuras en el Sector SUR-01.

En cualquier caso, deberá tenerse en cuenta la Sección 5ª, Capítulo II, Título. II de la **NORMATIVA URBANÍSTICA** del PGOU de VILLAQUILAMBRE, relativa al “Desarrollo del Sistema de Servicios Urbanos”, según los artículos. 50 y 51. También se tendrá en cuenta el Título VII del mencionado PGOU, **CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN** donde se establecen diversas condiciones técnicas a tener en cuenta en el desarrollo de tales infraestructuras. Algunas de estas determinaciones no se ajustan a la normativa actual por lo que serán las compañías suministradoras de servicios las que determinen las condiciones técnicas de los servicios urbanos.

Los esquemas de las redes de servicios proyectadas, y otras determinaciones sobre urbanización, se encuentran en la documentación planimétrica que forman parte de este documento, a nivel de esquemas, que será preciso desarrollar en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

El presente Estudio de Detalle incluye el preceptivo Estudio Económico, que tiene en cuenta expresamente el coste de la ejecución de las infraestructuras señaladas, junto con las obras de ejecución de la red viaria, en los términos señalados en el artículo 198 del RUCyL.

Se incluyen igualmente como gastos de urbanización, los costes correspondientes a la conexión y refuerzo de las redes generales externas al sector, donde sea preciso acometer los servicios proyectados.

Asimismo, se incluye la previsión de costes del resto de los gastos de urbanización, como pueden ser la jardinería y arbolado, o los costes indirectos derivados de la elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, y demás gastos asociados a la gestión urbanística.

El punto 5 del artículo 104 del RUCyL establece:

*“5. Al definir el sistema local de servicios urbanos deben resolverse:*

a) *El ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración; en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del Organismo de Cuenca.*

b) *El suministro de energía eléctrica y servicios de telecomunicaciones, y en su*

*caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias.”*

El Ayuntamiento de Villaquilambre resuelve correctamente el “ciclo del agua”, incluyendo la captación, potabilización y distribución del agua potable, así como el saneamiento y tratamiento de aguas residuales, sirviéndose de las plantas de tratamiento generales mediante la conexión a las redes municipales existentes.

Se han realizado en este sentido, las previsiones necesarias de las distintas redes, de una forma esquemática, pero suficiente, a los efectos del presente documento.

No se prevén captaciones independientes de potabilización y depuración, toda vez que las redes que se proyectan tendrán sus conexiones con las redes municipales existentes de agua potable y saneamiento.

Villaquilambre y la zona del alfoz de León cuentan con infraestructuras generales de potabilización y depuración de aguas, así como toda la red de distribución, en condiciones suficientes para este desarrollo urbanístico.

En cuanto a las redes de suministro de energía eléctrica, con sus instalaciones de transformación, red pública de comunicaciones electrónicas y gas natural, se hacen las previsiones correspondientes, con reflejo en los planos de ordenación adjuntos.

Igualmente, en el Proyecto de Urbanización, podrán concretarse otro tipo de cuestiones técnicas que tengan relación con las citadas redes, pues a este instrumento no le corresponde descender al detalle en esta materia.

Se han previsto dos parcelas dedicadas a servicios urbanos, una en cada Unidad de Actuación, por si fuese necesario el refuerzo de alguna red, o la implantación de una instalación complementaria, como podría ser una subestación eléctrica.

Específicamente, se incluyen en el documento los siguientes esquemas de infraestructuras, que se distribuyen a través de la red viaria rodada prevista, dando servicio a las diferentes zonas:

- Red de saneamiento
- Red de abastecimiento de agua potable y riego
- Red eléctrica de media y baja tensión
- Red de alumbrado público
- Red pública de comunicaciones electrónicas
- Red de gas natural

Se describen a continuación brevemente las soluciones básicas proyectadas, que se desarrollan a nivel de esquema en los planos correspondientes, debiendo ser el Proyecto de Urbanización quién desarrolle con la debida profundidad técnica cada uno de estos aspectos.

## PAVIMENTACIONES Y CALZADAS

A efectos de definición del firme de los viales, se han clasificado éstos de acuerdo con la Instrucción 6.1.-I.C. y 6.2.-I.C. Secciones de Firme (1989 MOPU), las Recomendaciones de Proyecto y Construcción de Firmes y Pavimentos (1996 Junta de Castilla y León) y las Recomendaciones para el Proyecto y Diseño del Viario Urbano del Ministerio de Fomento (1994). En todos, los parámetros básicos de diseño son la categoría de explanada y la categoría de tráfico pesado. La explanada la fijará el estudio geotécnico.

Para las aceras se prevé una solución similar a la existente en la zona, una baldosa hidráulica en varios colores.

El proyecto de urbanización determinará pormenorizadamente la sección tipo de pavimentación, con sus diferentes materiales.

## RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO

La red de abastecimiento de agua discurrirá siempre por las aceras o espacios libres públicos, con un diámetro que dependerá de la zona a servir, pero siempre con un mínimo de 100 mm., en orden a la dotación de hidrantes de incendios exigidos por el Ayuntamiento de Villaquilambre. Se emplearán tuberías de fundición dúctil.

Los puntos principales de conexión se realizan con la primera fase del polígono industrial, si bien se dispondrá una red mallada con conexiones a las canalizaciones de todas las calles circundantes.

A la red principal se irán conectando las tuberías necesarias para dar servicio a cada una de las parcelas previstas en el Estudio de Detalle, así como las tomas necesarias para los hidrantes de incendios y las bocas de riego.

Los hidrantes tendrán un diámetro mínimo de 100 mm., según homologación municipal, y dispondrán de un caudal de 1.000 l./min. y una presión de 10 m.c.a.

La red de riego de zonas verdes se ejecutará con tubería de polietileno de alta densidad de 50 mm. de diámetro conectada a la red de abastecimiento. Se calculará estimando un consumo diario mínimo de 20 m<sup>3</sup> por hectárea para las zonas ajardinadas públicas y de 1,2 l/m<sup>2</sup> día para los viales y zonas pavimentadas.

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. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión o ruido.

Las dotaciones mínimas a considerar son las siguientes, según las pautas establecidas en el PGOU:

- Uso global residencial: se considerará un consumo medio de 250 l./hab. día, incluyendo en esta cantidad la parte proporcional de riego de los espacios libres

y los usos complementarios.

- Usos globales secundario y terciario: 1.500 l/s. ha. de suelo bruto ordenado. Esta dotación mínima se aplicará cualesquiera que sean los usos pormenorizados a implantar, e incluye el consumo necesario tanto para estos usos como para las dotaciones locales.

El consumo máximo para el cálculo de las redes se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por 2,4 en suelo global residencial, y 3 en suelos de otros usos predominantes.

El Proyecto de Urbanización definirá y dimensionará las redes de suministro de agua y riego, ajustándose a las normativas vigentes y a las disposiciones de la empresa suministradora.

En el artículo 231 del PGOU de VILLAQUILAMBRE se establecen una serie de requisitos técnicos que deberá cumplir esta red.

Los cálculos de consumos aproximados serían los siguientes:

Se prevé dotar al conjunto del sector de una solución de suministro de agua potable que garantice las dotaciones mínimas para los usos existentes. Como datos de partida se considerarán las siguientes dotaciones por los usos previstos dentro del sector:

Uso industria urbana (IA)	0,5 l/s ha
Uso industria media (IM) – grande (IG)	1,5 l/s ha
Uso dotacional	1.67 l/s ha
Caudal por hidrante incendios	16,67 l/s
Riego de zonas verdes	2 l/m <sup>2</sup> día

Se han calculado las necesidades de abastecimiento de agua para el sector de acuerdo a las dotaciones de cálculo indicadas en el plan parcial SUR-01 con el siguiente resultado:

	SUPERF.	USO	UNIDAD DE CALCULO	DOTACIÓN l/sha	CAUDAL MEDIO	COEF. PUNTA	CONSUMO PUNTA	CONSUMO M3/DIA
M-01	5.936,30	MEDIA	0,59	1,5	0,89	2,35	2,09	76,86
M-02	23.625,15	MEDIA	2,36	1,5	3,54	2,35	8,33	305,88
M-03	17.402,50	GRANDE	1,74	1,5	2,61	2,35	6,13	225,32
M-04	184,85	GRANDE	5,72	1,5	8,58	2,35	20,16	740,39
M-05	37.492,65	GRANDE	3,75	1,5	5,62	2,35	13,22	485,43
M-06	61.858,85	URBANA	6,19	0,5	3,09	2,35	7,27	266,97
M-07	104.614,60	GRANDE	10,46	1,5	15,69	2,35	6,88	1.354,48
E. LIBRES	69.139,20	EL	6,91	2L/m <sup>2</sup> /DIA	13,83	4	5,31	2.031,59
EQUIP.	33.392,29	EQ	3,34	1,67	5,58	2,35	3,10	481,34
HIDR.				2 Ud/ha	33,4	1	33,40	

Donde,

○ Caudal punta consumo normal (l/s)	93,50
○ Caudal punta consumo normal (l/s)	126,90
○ Sección de cálculo (m <sup>2</sup> )	0,05
○ Diámetro canalización (m)	0,249

El caudal de la parcela de equipamiento se calcula suponiendo una equivalencia de 1000 m<sup>2</sup> a 4 viviendas con una dotación de 800 l/día y vivienda.

El cálculo considera un coeficiente de consumo punta horario de 2,35.

Desde el grupo de presión previsto conjuntamente con la captación de agua se instala una red de impulsión ejecutada con tubería de fundición dúctil de 200 mm. de diámetro hasta el depósito regulador. Este depósito regulador, con una capacidad estimada de 4.000 m<sup>3</sup> suficiente para garantizar un día de consumo a la totalidad del ámbito, se ubica al norte del sector a cota 941.

Desde el depósito regulador parte un colector general de suministro, ejecutado en tubería de fundición dúctil de 300 mm. de diámetro que atravesará el polígono, conectándose a la red de abastecimiento de la primera fase del polígono industrial ya ejecutada.

La red de distribución interior será de tipo mallado y cada sector o cada manzana o grupo, quedarán aislados mediante llaves con válvula de compuerta.

En los casos en los que sea pertinente se realizará un desdoblamiento de la red, discurriendo ésta por ambas aceras para suministrar a las parcelas y evitar así el paso de canalizaciones bajo la calzada.

El trazado se realizará, en lo que se refiere a los tramos más generales, con diámetros de 163 mm., con tubería de Fundición Dúctil UNE EN 545; y en los tramos de diámetros iguales a inferiores a 150 mm. con canalización de polietileno PE AD100 PN 10 Atmósferas y unión por electrofusión. En ramales de reducido diámetro éste será de 63 mm. La unión de las tuberías se realizará con los medios mecánicos adecuados.

En ambos casos irán colocadas en zanja, como mínimo a 60 cm. de profundidad, asentada sobre cama de arena de río. En los cruces de calzada se reforzará la canalización procediendo a su envainado y recubrimiento con envolvente de hormigón, lo mismo se hará en los trazados a parcela donde se produzca el paso de tráfico rodado pesado.

Las canalizaciones deben ir como mínimo a una profundidad de 50 cm. por encima de las conducciones de alcantarillado y separadas 30 cm. de cualquier canalización de alta tensión eléctrica o telefónica y 20 cm. de las canalizaciones de baja tensión eléctrica.

Se ha previsto dotar a la urbanización con una red contra incendios compuesta por 17 Hidrantes de incendio de 100 mm. en arqueta modelo ayuntamiento.

En casos de siniestros importantes, así como en averías, se admite que el caudal y la presión disminuya hasta la mitad del consumo normal.

Por último, cabe señalar que, en el caso de que la demanda de abastecimiento de agua en el sector haga necesaria una nueva captación se llevará a cabo en un punto cercano a la captación existente denominada depósito LEON FARMA. Para el desarrollo de la segunda Unidad de Actuación (UA-02) la captación y el depósito existente no serán suficientes por el aumento de demanda. Otra opción para valorar sería el uso de la captación privada existente en el interior de las instalaciones de LEON FARMA S.A., siempre que la empresa lo autorice.

## RED DE SANEAMIENTO

La red de saneamiento prevista es separativa, con conexión a la red existente en la zona.

Existe un emisario de aguas fecales que atraviesa el sector desde la rotonda central elíptica, el cual discurre por el extremo sur, al que se ha conectado la evacuación de la primera fase del Polígono industrial, en dirección a NAVATEJERA. Este emisario está ejecutado con tubería de PVC corrugado de 400 mm. de diámetro. Como su trazado no coincide con el de los viarios previstos resulta necesaria su modificación en el tramo interior del sector.

Siguiendo las indicaciones de SALEAL, se ejecutará un nuevo emisario para la red de fecales con tubería de **PVC corrugado de 600 mm. de diámetro con rigidez SN8.**

Para el resto de los tramos del sector se usarán diámetros de 500 y 400 con rigidez SN8 según planos.

Toda la red de aguas fecales del sector verterá al citado emisario habiéndose verificado que el diámetro del mismo es suficiente.

Atravesando el sector de norte a sur discurre un cauce natural sin agua denominado Arroyo de la Huerga. La primera fase del polígono ha resuelto su red de pluviales vertiendo al mismo en varios puntos. Será necesario realizar la conexión de dicha red a la del sector SUR-01, para realizar la evacuación conjunta al mismo arroyo en el límite Este del sector.

## RESOLUCIÓN DEL CICLO DEL AGUA

En base a lo expuesto en los apartados previos relativos al abastecimiento de agua y al saneamiento, hay que señalar que el sector de Suelo Urbanizable Industrial SUR 01, tal y como se justifica en la memoria vinculante del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAQUILAMBRE y en el presente documento, posee unas infraestructuras de producción de agua potable capaces de abastecer las demandas futuras del sector, dependiendo de la demanda del mismo.

Del mismo modo, se indica que la capacidad de depuración de agua residual de la EDAR de León es suficiente para atender los vertidos fecales que se puedan producir

en el futuro sector SUR 01.

En cualquier caso, durante la tramitación de este documento, la Confederación Hidrográfica del Duero, SALEAL, y AQUONA, emitirán informes sectoriales al respecto.

## RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

El suministro al sector se realizará desde los puntos de suministro que determine la compañía suministradora. Los conductos de media tensión serán soterrados hasta las parcelas destinadas a servicios urbanos que lo requieran.

La potencia prevista para dar servicio al sector se ha calculado de acuerdo a los diferentes usos previstos dentro del mismo considerando en cada caso las ratios de potencia y coeficientes de simultaneidad establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o en su caso en las normas de suministro de la compañía suministradora. A modo de resumen se han considerado los siguientes:

- Uso concentración de industrias 125 w/m<sup>2</sup>
- Uso dotacional servicios 50 w/m<sup>2</sup>
- Alumbrado público de viales y zonas verdes 1.5 w/m<sup>2</sup>

El suministro a las parcelas se preverá en Baja Tensión, Media Tensión o con posibilidad de ambas de acuerdo a los siguientes rangos de potencia:

- P < 150 kVA Baja Tensión
- P > 150 kVA Media Tensión, con una previsión de 50kVA en baja tensión

La superficie sobre la que se realizará el cálculo de potencia será la correspondiente a la edificabilidad de la parcela. Las potencias resultantes corresponden a las potencias máximas demandadas en baja tensión. A estas potencias se les aplica un coeficiente de simultaneidad de 0,5 para determinar la potencia necesaria en centros de transformación y con ello el número de centros de transformación necesarios. La potencia de suministro en media tensión al sector se determina aplicando un segundo coeficiente de simultaneidad de 0,85. La potencia en barras de la subestación es la resultante por aplicación de un factor final de 0.95 sobre la potencia en línea de MT. Los resultados totales para el sector se resumen en la siguiente tabla:

RESUMEN DE POTENCIA NECESARIA SUR-01	Coefficiente simultaneidad	Suministro Baja Tensión (kW)	Suministro Media Tensión (kW)
Totales suministro sector		16.046	12.035
Coef. de simultaneidad de la red de BT respecto al CT	0,5		8.023,21
Carga total en media tensión			20.058
Coef. de simultaneidad respecto a la línea de MT	0,85		17.049
Carga simultánea en barras ST	0,95		16.197

A la vista de la carga necesaria se estima que será necesaria la instalación de una subestación eléctrica para el suministro al sector. A tal efecto se ha previsto una parcela de servicios urbanos (SU-01) de 1.995,73 m<sup>2</sup> de superficie.

Desde la futura subestación saldrán los circuitos de media tensión para alimentar a los centros de transformación previstos y a las parcelas que necesiten suministro a esta tensión.

Para atender los suministros en Baja Tensión se propone en principio la instalación de 19 centros de transformación convencionales enterrados bajo envoltente de hormigón prefabricado, de 2x400 kVA de potencia nominal, que irán instalados bajo acera, en parcelas destinadas a tal fin.

Toda la red de distribución de Media y Baja tensión se instalará en montaje enterrado y bajo tubo de PE doble pared de 160 mm. de diámetro, instalando como máximo un circuito o termo de cables por tubo. El número de tubos será tal que exista siempre al menos un tubo de reserva. Conjuntamente con los tubos de los circuitos eléctricos se preverá la instalación de uno ó dos tubos de 125 mm. de diámetro para comunicaciones. En los cruces de vías se reforzarán las canalizaciones mediante el hormigonado de las mismas.

En los circuitos de Media Tensión se utilizarán conductores de aislamiento seco tipo RHZ1 12/20 kV Al, mientras que para baja tensión se utilizarán de tipo RV 0,6/1 kV Al.

Por último, la carga prevista para el alumbrado público se considera de 1,0 w/m<sup>2</sup> de superficie de viales y espacios libres, considerándose incluido en este valor las necesidades de alumbrado decorativo.

En cualquier caso, para la definición concreta de la red, el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta los Reglamentos de Media y Baja Tensión y las Normas de la Compañía Suministradora.

El alumbrado público se proyectará con los elementos tecnológicos necesarios que proporcionen el mayor ahorro energético posible.

Para la determinación y tipología de las instalaciones, se adopta lo establecido en la ordenanza General de Alumbrado Exterior, publicada por el I.D.A.E. (Instituto para el ahorro y diversificación de la energía) y el C.E.I. (Comité Español de Iluminación).

En lo referente al alumbrado público, las calzadas deberán tener el nivel de iluminación que se indica a continuación:

- 25 a 30 lux en las vías principales con tráfico intenso y aparcamientos.
- 20 lux en el resto de las calles con tráfico rodado.
- 25 lux en las grandes plazas

Los valores de luminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión de los pavimentos. Las lámparas que se utilicen deberán permitir la suficiente discriminación de los colores para no exigir un alumbrado especial en las señales de tráfico. En los cálculos se emplearán fundamentalmente el criterio de calidad de luminancias, uniformidades globales y longitudinales, deslumbramiento perturbador y relación con el entorno. Cuando no sea posible se utilizará el criterio de iluminancias.

En resumen, los niveles de iluminancia y de luminancia deberán estar incluidos entre los máximos admitidos por la Ordenanza del I.D.A.E. Igualmente los materiales utilizados, estarán amparados en la misma en sus especificaciones técnicas.

La instalación de alumbrado se ajustará a la reglamentación electrotécnica vigente, así como a las normas aprobadas por el Ayuntamiento de VILLAQUILAMBRE y deberá ser desarrollada con detalle en el Proyecto de Urbanización.

## **RED DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS (TELECOMUNICACIONES)**

Al igual que para la red de energía eléctrica, se ha previsto una red de comunicaciones electrónicas subterránea atendiendo a las recomendaciones de las compañías suministradoras, cuyo trazado se efectuará de forma indicativa según plano, instalando las canalizaciones, cámaras y arquetas según normas aplicables. Se conectará a la primera fase del polígono industrial ya ejecutada.

La red se ha predimensionado en base a las siguientes estimaciones:

- Industria: 2,0 líneas/nave
- Equipamiento o uso terciario: 1,0 línea/ 30 m<sup>2</sup>

Las canalizaciones, de PVC de 110 mm. de diámetro, se tenderán enterradas según el esquema indicado en el plano correspondiente, disponiéndose arquetas y cajas de derivación en los cruces o siempre que se estime necesario.

Las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán ser convenientemente estudiadas y dimensionadas en detalle en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

De acuerdo con el actual marco legal recogido en el artículo 30 de la Ley 9/2014 de 9 de mayo General de Telecomunicaciones, el presente documento y sus desarrollos deberán recoger las necesidades de las redes públicas de comunicación electrónica y garantizarán la no discriminación entre operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

## **RED DE GAS NATURAL**

Las instalaciones previstas para la conducción, regulación y distribución de gas natural serán previsiblemente realizadas por la entidad mercantil “Gas Natural-Fenosa” y Nedgia Castilla y León, Grupo Naturgy, compañía suministradora de gas natural en el ámbito del Estudio de Detalle.

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 63, 110 y 200 mm. de diámetro exterior, propiedad de la Compañía, dispuestas según se especifica en el plano correspondiente.

El Proyecto de Urbanización deberá desarrollar en profundidad la red de gas prevista al igual que las restantes infraestructuras.

## **5. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DEL MARCO LEGAL Y PLANEAMIENTO GENERAL**

### **5.1 Artículo 132 RUCyL. COHERENCIA CON PLAN GENERAL**

El artículo 132 del RUCyL establece que los Estudios de Detalle deben ser coherentes con las determinaciones señaladas para el mismo por el Plan General, extremo que queda plenamente justificado a lo largo de esta Memoria, donde se contiene una completa reseña de todos los aspectos contenidos en dicho Plan que se refieren a este ámbito de ordenación.

El objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR INDUSTRIAL SUR.01, del PGOU de VILLAQUILAMBRE es modificar las determinaciones de ordenación detallada del sector, sin suprimir, modificar ni alterar las determinaciones de ordenación general vigentes ni los estándares con los que aprobó el sector. Todo ello de conformidad con el artículo 170 del RUCyL.

El presente documento no altera ninguna de las determinaciones de ordenación general establecidas por el PGOU y sus modificaciones, si bien se establecen las lógicas adaptaciones derivadas de un proceso de ordenación detallada.

Anteriormente, fueron aprobadas con carácter inicial, unas Directrices de Ordenación del Área Urbana de León, instrumento de ordenación del territorio que, en lo que ha podido saberse por estos servicios técnicos, no produce afecciones sobre al área en cuestión. En todo caso no existe constancia de que haya de tenerse en cuenta ningún tipo de determinación derivada de la aplicación de dichas Directrices a los efectos de desarrollo del presente instrumento de planeamiento.

Igualmente, no consta la existencia de posibles afecciones derivadas del planeamiento sectorial, de cauces o dominios públicos hidráulicos, espacios o elementos naturales o culturales protegidos, infraestructuras u otro tipo de elementos que pudieran verse afectados por otras competencias administrativas, salvando la afección del Arroyo de la Huerga y su zona de protección ya señalada a lo largo de esta Memoria. No existe incidencia en relación con el planeamiento de Municipios limítrofes, entre otras razones, porque no existe colindancia con ninguno de ellos.

### **5.2 CUMPLIMIENTO PARÁMETROS RUCyL y PLAN GENERAL. EDIFICABILIDAD**

Se adjunta en este epígrafe los Datos Generales de la Ordenación, indicando, para cada zona, su calificación urbanística, superficie, edificabilidad y edificabilidad ponderada según usos, así como el cumplimiento de los parámetros numéricos y reservas legales fijados por el Plan General y Reglamento. Las zonas así definidas serán susceptibles de división en parcelas, de acuerdo con lo que se señale en el Proyecto de Reparcelación, que asignará a cada una de ellas los parámetros que les corresponda, todo ello con sujeción también a la condición de parcela mínima que se señale en cada ordenanza de zona.

Como criterio general tienen que cumplirse las determinaciones que a tal efecto establecen tanto la LUCyL y el RUCyL. Concretamente, habrán de respetarse los estándares mínimos establecidos por ambas en lo que hace referencia a espacios libres locales, equipamientos locales y plazas de aparcamiento.

### EDIFICABILIDAD:

Según lo dispuesto en el artículo 86.bis 1.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la edificabilidad máxima para sectores en municipios con Plan General de Ordenación Urbana es de 7.500 m<sup>2</sup> 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.

*Artículo 86 bis. Densidad en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.*

*1. En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de los municipios con Plan General de Ordenación Urbana, la densidad de población y la edificabilidad respetarán los siguientes límites:*

*a) En los núcleos de población con más de 20.000 habitantes: de 30 a 70 viviendas y hasta 10.000 metros cuadrados edificables por hectárea.*

*b) En los demás núcleos de población incluidos en municipios con Plan General de Ordenación Urbana: de 20 a 50 viviendas, y hasta **7.500 metros cuadrados edificables por hectárea.***

*3. Para la aplicación de las reglas previstas en este artículo: a) Se excluirán de las superficies de referencia los terrenos reservados para sistemas generales.*

Así pues, este valor se obtiene de dividir la edificabilidad total entre la superficie neta de suelo:

Superficie total del Sector: 667.556,87 m<sup>2</sup>

Superficie de SSGG incluidos: 180.173,17 m<sup>2</sup>

Superficie neta: 487.383,70 m<sup>2</sup>

Índice de edificabilidad bruta: 0'29 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s

Edificabilidad: 193.591,49 m<sup>2</sup>e, desglosada en los siguientes usos:

USO	EDIFICABILIDAD
Industrial	174.232,34 m <sup>2</sup>
Otros Usos	19.359,14 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>193.591,49 m<sup>2</sup></b>

El índice de edificabilidad media se calcula a continuación:

$$I = \frac{E_{total}}{S_{neta}} = \frac{193.591,49 m^2e}{487.383,70 m^2s} = 0'3972 m^2e/m^2s$$

Puede apreciarse que su valor es inferior al límite de 0,75 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s.

### **5.3 DETERMINACIONES ORDENACIÓN DETALLADA. Arts. 101 a 108 RUCyL. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**

El presente Estudio de Detalle 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 del mismo. Ello comporta 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 área. Además de ello, estas determinaciones quedan en gran parte definidas con los cuadros o tablas que se incorporan al presente documento.

Como se puede observar, el artículo 94 del RUCyL establece que la intensidad de uso podrá establecerse en forma numérica, en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos, o bien en forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante diferentes parámetros reguladores. En el caso que nos ocupa, la edificabilidad para cada unidad morfológica lucrativa se expresa en valor absoluto (m<sup>2</sup> construibles), de tal manera que la suma de ellas arroja el total permitido en el sector (Véase cuadro adjunto).

La interpretación de los parámetros reguladores de calificación aplicables a cada zona se realiza mediante el conjunto de determinaciones recogido en los planos de ordenación incluidos en el documento y en las ordenanzas reguladoras, que actúan como documentos complementarios. El régimen de calificación urbanística, asignando el uso predominante y compatibles por zonas, lo establece la propia ficha individualizada del sector establece para el caso un índice de variedad de uso del 10 %, que se justifica en los cuadros adjuntos.

El presente ESTUDIO DE DETALLE no modifica elementos de ORDENACIÓN GENERAL, y mantiene la misma superficie destinada a SISTEMAS GENERALES, ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS y a EQUIPAMIENTOS que el PLAN PARCIAL vigente del SUR-01.

CUADRO COMPARATIVO:

	<b>ORDENACIÓN VIGENTE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>ORDENACIÓN PROPUESTA (m<sup>2</sup>)</b>
SUPERFICIE TOTAL	667.557,00	667.557,00
SISTEMAS GENERALES	180.173,17	180.173,17
SUPERFICIE NETA	487.383,83	487.383,83
SG ESPACIOS LIBRES	153.095,41	153.095,41
SG VIALES	27.077,76	27.077,76
ESPACIOS LIBRES P.	69.139,21	69.139,20
EQUIPAMIENTOS p.	33.392,29	33.392,29
INDUSTRIAL	277.397,45	308.114,90
TERCIARIO	17.749,17	17.749,15
SERVICIOS URBANOS	2.069,00	3.969,64
VIALES	<b>87.636,71</b>	55.018,65
<b>TOTAL</b>	<b>667.557,00</b>	667.557,00

## SISTEMAS DOTACIONALES LOCALES

Se cumplen expresamente las condiciones exigidas en el RUCyL para los sistemas locales dotacionales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos. La justificación de los parámetros numéricos aplicables se contiene de forma detallada en los cuadros del presente ESTUDIO DE DETALLE.

En apartados anteriores y siguientes del presente documento, se desarrollan diversos aspectos de los sistemas dotacionales, de acuerdo con el artículo 104 del RUCyL. Así, al definir el sistema local de vías públicas, se analizan los movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector, así como las posibilidades de transporte respecto de la capacidad y funcionalidad de la red viaria. Al definir el sistema local de servicios urbanos se resuelve el ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales. También se resuelve el sistema de suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gas natural.

Las condiciones anteriormente expuestas se cumplen también de manera individualizada y proporcionada en cada Unidad de Actuación del sector.

## PLAZAS DE APARCAMIENTO

De acuerdo con el artículo 104 del RUCyL, deben reservarse dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos la mitad de uso público.

### EXIGENCIA LEGAL

Se ha considerado que todas las plazas de uso público se ubicarán sobre vía pública.

Por tanto, la reserva mínima asciende a:

Totales:	193.591,49 m <sup>2</sup> e x 2 plazas/m <sup>2</sup> e =	3.872 plazas
Uso público:	3.872 x 50% =	<b>1.936 plazas</b>

Este ESTUDIO DE DETALLE prevé la reserva de **2.051 plazas de aparcamiento** de uso público ubicadas en los viales proyectados, y en cuatro bolsas de aparcamientos, repartidas en ambas UNIDADES DE ACTUACIÓN.

El Plan Parcial vigente cuenta con 2011 plazas, por lo que se han previsto 40 plazas a mayores aún.

### JUSTIFICACIÓN PLAZAS PÚBLICAS:

A estas plazas de uso público, podrían añadirse las propias que se establezcan dentro de los terrenos calificados como EQ (Equipamiento Público local).

### JUSTIFICACIÓN PLAZAS PRIVADAS:

Se realiza mediante la aplicación de la dotación mínima de aparcamientos establecida para cada ordenanza de zona lucrativa de las incluidas en el presente documento, de lo que se deduce el cumplimiento de la reserva legal obligatoria de aparcamiento privado:

**Ordenanza INDUSTRIAL:**

Una plaza mínima por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, ya sea para INDUSTRIA o usos compatibles.

USO	EDIFICABILIDAD
Industrial	174.232,34 m <sup>2</sup>

Teniendo en cuenta que la superficie construible para esta ordenanza es de 174.232,34 m<sup>2</sup>, se garantizan, por aplicación de las mismas, 1.742 plazas en el interior de las parcelas.

**Ordenanza Terciario:**

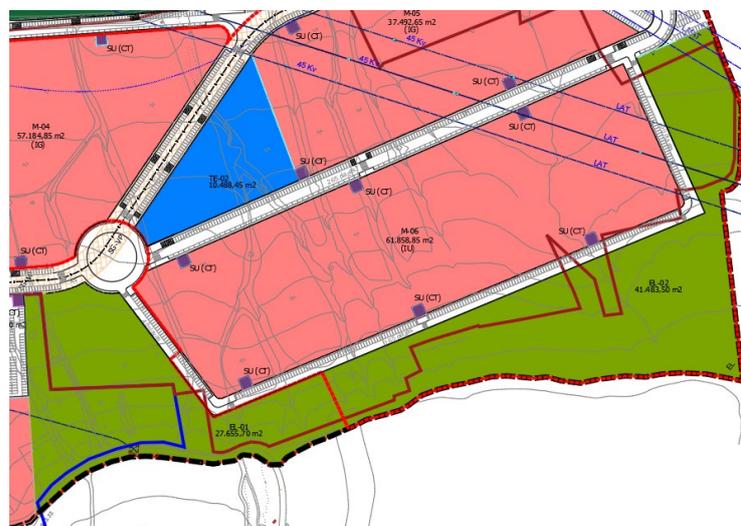
Una plaza mínima por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, ya sea para INDUSTRIA o usos compatibles.

USO	EDIFICABILIDAD
Otros Usos (terciario)	19.359,14 m <sup>2</sup>

Teniendo en cuenta que la superficie construible para esta ordenanza es de 19.359,14 m<sup>2</sup>, se garantizan, por aplicación de las mismas, 194 plazas en el interior de las parcelas.

**ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

Los Espacios Libres Públicos del sistema local (Reserva de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles), se adaptan a las condiciones establecidas en el artículo 105 del RUCyL en cuanto a que se garantiza su adecuado soleamiento, su índice de permeabilidad (porcentaje destinado a la plantación de especies vegetales, que se prescribe para el futuro proyecto de urbanización), y de que se disponen en superficies unitarias superiores a 500 metros cuadrados, evitando las zonas residuales, de forma que se pueda inscribir en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. Se ubica en las zonas reflejadas en planos.



Se prevé una única zona de Espacios Libres repartida en ambas unidades de

actuación de forma proporcional. Se aprovechan las zonas de mayor vegetación, y las zonas donde el relieve y los desniveles son mayores.

Se ha considerado la topografía del sector para minimizar su alteración, ubicando los usos con menos necesidad de transformación del suelo en las zonas con mayor desnivel. Se tratarán estas zonas como zonas de arbolado perimetral para garantizar la transición con el medio ambiente circundante. Se salvaguardan los espacios arbolados y los cauces naturales existentes.

El RUCyL establece, en su artículo 105.1.b) que la reserva para espacios libres públicos en suelo urbanizable será de “20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 10 por ciento de la superficie del sector”.

Por tanto, la reserva mínima asciende a:

$$\begin{array}{rcl}
 193.591,49 \text{ m}^2\text{e} \times 20 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{e} & = & 38.718,30 \text{ m}^2\text{s} \\
 667.556,87 \text{ m}^2\text{s} \times 10\% & = & 66.755,69 \text{ m}^2\text{s} \\
 \hline
 & & 66.755,69 \text{ m}^2\text{s}
 \end{array}$$

El Estudio de Detalle prevé los siguientes ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, ubicados cada uno proporcionalmente en la correspondiente Unidad de Actuación, pero conformando una única zona verde:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
EL-01 (UA-01)	27.655,70
EL-02 (UA-02)	41.483,50
<b>TOTAL EL</b>	<b>69.139,20</b>

### EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

El RUCyL establece, en su artículo 106.1.b), que la reserva para equipamientos en suelo urbanizable será de “15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector”.

Por tanto, la reserva mínima asciende a:

$$\begin{array}{rcl}
 193.591,49 \text{ m}^2\text{e} \times 15 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{e} & = & 29.038,72 \text{ m}^2\text{s} \\
 667.556,87 \text{ m}^2\text{s} \times 5\% & = & 33.377,84 \text{ m}^2\text{s} \\
 \hline
 & & 33.377,84 \text{ m}^2\text{s}
 \end{array}$$

El Estudio de Detalle prevé los siguientes EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
EQ-01 (UA-02)	15.620,29
EQ-02 (UA-02)	2.619,75
EQ-03 (UA-01)	10.737,15
EQ-04 (UA-02)	4.415,10
<b>TOTAL EQ</b>	<b>33.392,29</b>

Igualmente se han ubicado cada uno en la correspondiente Unidad de Actuación de forma proporcional.

## SISTEMA DE SERVICIOS URBANOS

Se prevén varias zonas del Sistema Local de Servicios Urbanos (SU), destinadas a Centros de Transformación y otros servicios de distribución eléctrica para las necesidades de los usos a implantar en el sector. La calificación específica de estos suelos permitirá su adecuada gestión por las Compañías Suministradoras.

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
SU-01	1.995,73
SU-02	73,91
SU-03 (19)	1.900,00
<b>TOTAL SU</b>	<b>3.969,64</b>

La zona SU-01 albergará una Subestación Eléctrica si fuera necesario.

## ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO

Este índice expresa el porcentaje de 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	Industrial	174.232,34 m <sup>2</sup>	90%
COMPATIBLE	Terciario	19.359,14 m <sup>2</sup>	10%
<b>TOTAL</b>		<b>197.466,97 m<sup>2</sup></b>	<b>100'00%</b>

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.

## ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA

La ficha del sector SUR-01 determina un índice de variedad tipológica del 20%. En este Estudio de Detalle se prevén tres tipologías diferentes dentro del uso industrial

- industria urbana (IU)
- industria media (IM)
- industria grande (IG).

De esta manera se cumple con las determinaciones del artículo 122 del RUCyL.

Además, el propio uso terciario, con un porcentaje del 10% en el cuadro anterior, se puede considerar como una variedad tipológica más.

## PONDERACIÓN ENTRE USOS Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Del artículo 107 del RUCyL, “Determinación del aprovechamiento medio”, se desprende la necesidad de fijar, en el instrumento que establezca la ordenación detallada, los coeficientes de ponderación para cada uso compatible, que expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad (los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles).

En virtud de las características de la zona, de los estudios de mercado realizados y de los usos pormenorizados que en el sector pretenden implantarse, no es preciso utilizar distintos coeficientes de ponderación que contemplen las diferencias relativas de valor de mercado que tienen cada uno de los usos proyectados. Para los usos complementarios al industrial, o el uso terciario, en base a información inmobiliaria de la zona, y la propia ley de la oferta y la demanda se establece también un coeficiente de 1.00.

En base a lo anterior, se adoptan los siguientes criterios de ponderación de usos, que se trasladan a las tablas adjuntas para determinación del aprovechamiento ponderado:

Coeficientes de ponderación entre usos y tipologías	
Industrial en todas sus categorías	1,00
Usos compatibles o Terciario	1,00

## DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR:

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 dentro de la delimitación del sector ocupada por dotaciones urbanísticas públicas que ya están afectadas a su destino. En este sentido se ha considerado la superficie de los viales públicos existentes incluidos dentro del sector.

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

Superficie del sector	<b>667.556,87 m<sup>2</sup>s</b>
Dotación afecta a su destino (*)	<b>13.161 m<sup>2</sup>s</b>
Aprovechamiento lucrativo ponderado	<b>193.591,49 m<sup>2</sup>eh</b>
Aprovechamiento medio	<b>0,2958 m<sup>2</sup>eh/m<sup>2</sup>s</b>

No obstante, este índice de Aprovechamiento Medio (A.M.) se consigna sin perjuicio de lo establecido en el artículo 240 del RUCyL.

(\*) Parcelas propiedad del Ayuntamiento de Villaquilambre de uso vial público que se mantienen como viales en la nueva ordenación y no intervienen en el cómputo del aprovechamiento.

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA CUANTITATIVAS

PLAN PARCIAL VIGENTE:

Se incluye a continuación el cuadro general de la ordenación detallada del Plan Parcial vigente:

MANZANA	SUP.MANZANA	ORDENANZA	OCUPACIÓN MÁXIMA	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD
M-1	37.507,70	NA-SUR-01	26.255,39	B+1	25.946,73
M-2	43.348,15	NA-SUR-01	30.343,71	B+1	30.252,78
M-3	31.943,77	NA-SUR-01	22.360,64	B+1	21.844,18
M-4	53.923,54	NA-SUR-01	37.746,48	B+1	38.050,16
M-5	41.720,21	NA-SUR-01	29.204,15	B+1	29.052,38
M-6	22.326,65	NA-SUR-01	15.628,66	B+1	14.686,11
M-7	46.627,43	NA-SUR-01	32.639,20	B+1	14.400,00
<b>TOTAL</b>	<b>277.397,45</b>		<b>194.178,21</b>		<b>174.232,34</b>
TE-1	5.403,11	TE		B+2	6.483,73
TE-2	12.346,04	TE		B+2	12.875,42
<b>TOTAL TE</b>	<b>17.749,17</b>				<b>19.359,15</b>
EL-1	3.625,12	EL			
EL-2	8.300,07	EL			
EL-3	50.337,50	EL			
EL-4	6.876,52	EL			
<b>TOTAL EL</b>	<b>69.139,21</b>				
SG-EL-1	28.398,72	SG-EL			
SG-EL-2	124.696,69	SG-EL			
<b>TOTAL SG-EL</b>	<b>153.095,41</b>				
EQ-1	15.620,29	EQ			
EQ-2	17.772,00	EQ			
<b>TOTAL EQ</b>	<b>33.392,29</b>				
SU-1	1.995,78	SU			
SU-2	73,91	SU			
<b>TOTAL SU</b>	<b>2.069,69</b>				
VP-1, VP-2, VP-4 a VP-7	59.831,29	VP			
VP-3 (SG-VP)	27.077,76	SG-VP			
<b>TOTAL RV</b>	<b>86.909,05</b>				
<b>TOTAL</b>					<b>193.591,49</b>

PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE:

MANZANA	SUP. MANZANA (m <sup>2</sup> )	ORDENANZA	OCUP. MÁXIMA (%)	Nº PLANTAS	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> const.)
M-01	5.936,30	INDUSTRIAL	60%	PB +1	3.356,85
M-02	23.625,15	INDUSTRIAL	60%	PB +1 /PB+2	13.359,51
M-03	17.402,50	INDUSTRIAL	60%	PB +1 /PB+2	9.840,74
M-04	57.184,85	INDUSTRIAL	60%	PB +2	32.336,80
M-05	37.492,65	INDUSTRIAL	60%	PB +2	21.201,29
M-06	61.858,85	INDUSTRIAL	60%	PB +1	34.979,85
M-07	104.614,60	INDUSTRIAL	60%	PB +2	59.157,30
<b>TOTAL INDUSTRIAL</b>	<b>308.114,90</b>				<b>174.232,34</b>
TE-01	7.260,70	TERCIARIO	80%	PB +3	7.919,31
TE-02	10.488,45	TERCIARIO	80%	PB +3	11.439,84
<b>TOTAL TERCIARIO</b>	<b>17.749,15</b>				<b>19.359,14</b>
EL-01	27.655,70	ESP. LIBRES			
EL-02	41.483,50	ESP. LIBRES			
<b>TOTAL EL</b>	<b>69.139,20</b>				
SG-EL-01	28.398,72	ESP. LIBRES			
SG-EL-02	61.238,00	ESP. LIBRES			
SG-EL-03	63.458,69	ESP. LIBRES			
<b>TOTAL SG-EL</b>	<b>153.095,41</b>				
EQ-01	15.620,29	EQUIPAMIENTO		PB +2	
EQ-02	2.619,75	EQUIPAMIENTO		PB +2	
EQ-03	10.737,15	EQUIPAMIENTO		PB +2	
EQ-04	4.415,10	EQUIPAMIENTO		PB +2	
<b>TOTAL EQ</b>	<b>33.392,29</b>				
SU-01	1.995,73	SERV. URBANOS			
SU-02	73,91	SERV. URBANOS			
SU-03 (19)	1.900,00	SERV. URBANOS			
<b>TOTAL SU</b>	<b>3.969,64</b>				
SG-VP	27.077,76	VIAL PÚBLICO			
RESTO VP	48.310,90	VIAL PÚBLICO			
ÁREAS APARCAMIENTO (AP)	6.707,75	VIAL PÚBLICO			
<b>TOTAL VP</b>	<b>75.388,66</b>				
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>667.557,00</b>				<b>193.591,49</b>

## PARÁMETROS RESPECTO DE LA ORDENACIÓN VIGENTE

- EDIFICABILIDAD (NO SE MODIFICA). Se justifica el cumplimiento del artículo 86.bis. b. del RUCyL, y se advierte expresamente que el estudio de detalle no altera esta determinación.  
Edificabilidad total: 193.591,48 m<sup>2</sup>.
- SUPERFICIE DE SUELO CON APROVECHAMIENTO:
  - INDUSTRIAL: SE MODIFICA. Se incrementa la superficie de 277.397,45 m<sup>2</sup> a 308.114,90 m<sup>2</sup> (30.717,45 m<sup>2</sup>) sin alterar la edificabilidad: 174.232,34 m<sup>2</sup>.
  - TERCIARIO: NO SE MODIFICA.
- SISTEMAS DOTACIONALES:
  - Equipamientos: NO SE MODIFICAN. 33.392,29 m<sup>2</sup>.
  - Espacios libres públicos: NO SE MODIFICAN. 69.139,20 m<sup>2</sup>.
  - Servicios urbanos: SE MODIFICAN. Aumenta su superficie de 2.069,00 m<sup>2</sup> a 3.969,64 m<sup>2</sup> (aumento de 1.900,64 m<sup>2</sup> de superficie).
  - Vías públicas y plazas de aparcamiento: SE MODIFICAN. Esta modificación da cumplimiento al CONVENIO URBANÍSTICO y consta justificación técnica en el epígrafe 4.3 de la Memoria vinculante, sin perjuicio de que el Proyecto de Urbanización profundizará en el estudio de viabilidad y gestión sostenible de los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, analizando las posibilidades de transporte público, la capacidad y funcionalidad de la red viaria y los modos de transporte alternativos.
    - Vías públicas: La superficie se reduce de 87.636,71 m<sup>2</sup> a 55.018,65 m<sup>2</sup> (32.618,06 m<sup>2</sup>) justificado en el cumplimiento del CONVENIO URBANÍSTICO y motivado técnicamente en el epígrafe 4.3 de la Memoria vinculante.
    - Plazas de aparcamiento: Según el artículo 104 del RUCyL la reserva mínima son 3.872 plazas (de las que 1.936 deben ser públicas). Se cumple la reserva de plazas públicas con 2.051 plazas (115 plazas a mayores del mínimo reglamentario, y 40 más que el Plan Parcial vigente que cuenta con 2011 plazas) cumpliendo la reserva total establecida en el artículo 104 del RUCyL con la estimación de las plazas privadas en aplicación de las ordenanzas Industrial y Terciario.

## DELIMITACIÓN UNIDADES DE ACTUACIÓN (JUSTIFICACIÓN)

Se delimitan dos Unidades de Actuación en el Sector SUR-01 que incluyen la totalidad del mismo.

Atendiendo a la propuesta de LEÓN FARMA, se define una Unidad de Actuación, continua (UA-01), que incorpore sus terrenos como propietarios mayoritarios para permitir su iniciativa, con un porcentaje del 40 % de la superficie total del sector para facilitar, en esa misma iniciativa, la creación de suelo industrial disponible en un plazo corto de tiempo.

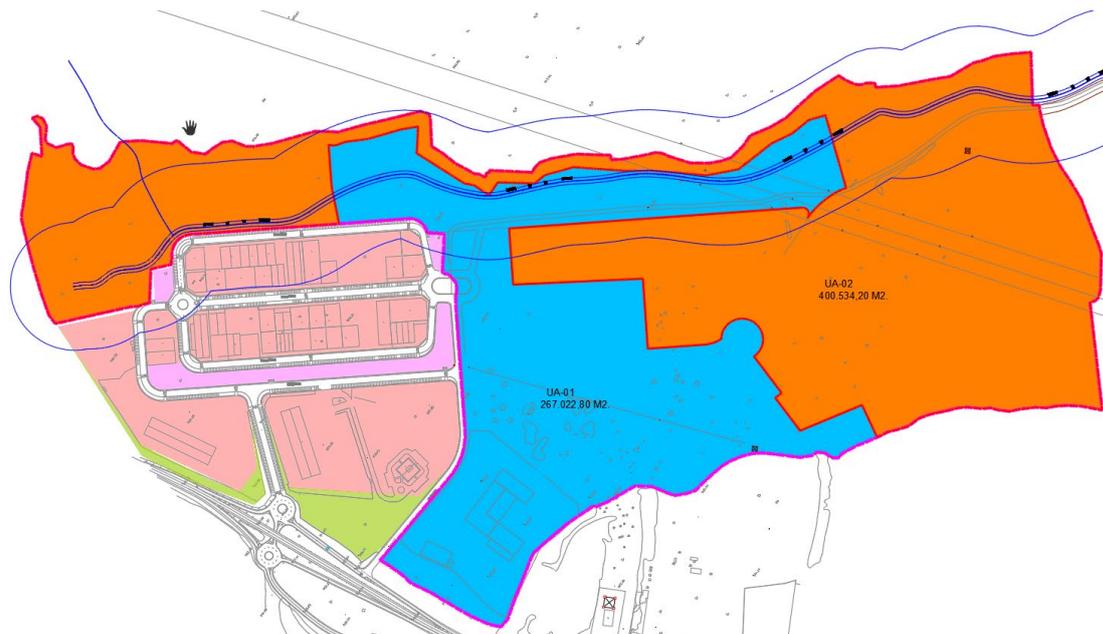
Las dos unidades de actuación delimitadas equidistribuyen proporcionalmente cargas y beneficios, adjudicándose proporcionalmente por tanto los Sistemas Generales de Espacios Libres y los Sistemas Generales de Vías Públicas.

Esta división facilita el desarrollo del sector, proponiendo un primer desarrollo de la UA-01, de menor tamaño y más fácil de gestionar, como lanzadera del resto de las actuaciones, es decir el desarrollo de la UA-02. La equidistribución de cargas y beneficios entre ambas se justifica al final de este apartado.

Sus superficies son las siguientes:

<b>UA-01 (40%)</b>	
<b>MANZANA</b>	<b>SUP. MANZANA (m<sup>2</sup>)</b>
M-03	17.402,50
M-07	104.614,60
<b>TOTAL INDUSTRIAL</b>	<b>122.017,10</b>
TE-01	7.260,70
<b>TOTAL TERCIARIO</b>	<b>7.260,70</b>
EL-01	27.655,68
<b>TOTAL EL</b>	<b>27.655,68</b>
SG-EL-02	61.238,00
<b>TOTAL SG-EL</b>	<b>61.238,00</b>
EQ-02	2.619,75
EQ-03	10.737,15
<b>TOTAL EQ</b>	<b>13.356,90</b>
SU-03 (3)	300,00
<b>TOTAL SU</b>	<b>300,00</b>
SG-VP	10.831,10
RESTO VP	21.822,43
ÁREAS APARCAMIENTO (AP)	2.540,70
<b>TOTAL VP</b>	<b>35.194,24</b>
<b>TOTAL UA-01</b>	<b>267.022,62</b>

<b>UA-02 (60%)</b>	
<b>MANZANA</b>	<b>SUP. MANZANA (m<sup>2</sup>)</b>
M-01	5.936,30
M-02	23.625,15
M-04	57.184,85
M-05	37.492,65
M-06	61.858,85
<b>TOTAL INDUSTRIAL</b>	<b>186.097,80</b>
TE-02	10.488,45
<b>TOTAL TERCARIO</b>	<b>10.488,45</b>
EL.02	41.483,50
<b>TOTAL EL</b>	<b>41.483,50</b>
SG-EL-01	28.398,72
SG-EL-03	63.458,69
<b>TOTAL SG-EL</b>	<b>91.857,41</b>
EQ-01	15.620,29
EQ-04	4.415,10
<b>TOTAL EQ</b>	<b>20.035,39</b>
SU-01	1.195,78
SU-02	73,91
SU-03 (16)	1.600,00
<b>TOTAL SU</b>	<b>2.869,69</b>
SG-VP	16.246,66
RESTO VP	26.488,47
ÁREAS APARCAMIENTO (AP)	4.167,05
<b>TOTAL VP</b>	<b>46.902,17</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>400.534,38</b>



El porcentaje de Sistemas Generales, tanto los correspondientes a la Red Viaria como a los Espacios Libres; la edificabilidad del uso industrial; la edificabilidad del uso terciario; la densidad edificatoria; así como las diferentes cesiones de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, junto con el estándar de plazas de aparcamiento en vía pública, se cumple en cada Unidad de Actuación, tal como se puede comprobar en los cuadros siguientes:

<b>UA-01</b>	<b>Superficies respecto. 40,00% (m<sup>2</sup>)</b>	<b>(%)</b>
SUPERFICIE TOTAL	267.022,80	40%
SISTEMAS GENERALES	72.069,27	40%
SUPERFICIE NETA	194.953,53	40%
SG ESPACIOS LIBRES	61.238,16	40%
SG VIALES	10.831,10	40%
ESPACIOS LIBRES	27.655,68	40%
EQUIPAMIENTOS	13.356,92	40%
INDUSTRIAL	122.017,10	40%
TERCIARIO	7.260,70	41%
SERVICIOS URBANOS	300,00	8%
VIALES	21.822,43	45%
ÁREAS APARCAMIENTO	2.540,70	38%

<b>UA-02</b>	<b>Superficies respecto 60,00% (m<sup>2</sup>)</b>	<b>(%)</b>
SUPERFICIE TOTAL	400.534,20	60%
SISTEMAS GENERALES	108.103,90	60%
SUPERFICIE NETA	292.430,30	40%
SG ESPACIOS LIBRES	91.857,41	60%
SG VIALES	16.246,66	60%
ESPACIOS LIBRES	41.483,50	60%
EQUIPAMIENTOS	20.035,39	60%
INDUSTRIAL	186.097,80	60%
TERCIARIO	10.488,45	59%
SERVICIOS URBANOS	3.669,64	92%
VIALES	26.488,30	55%
ÁREAS APARCAMIENTO	4.167,05	62%

La equidistribución de cargas también se llevará a cabo de manera proporcional al igual que los parámetros urbanísticos. Todo ello se justifica pormenorizadamente al final de este documento, en el apartado del Estudio Económico.

Será el Proyecto de Actuación el que determinará pormenorizadamente el grado de cargas de cada Unidad de Actuación.

## USOS INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

No se establecen.

Las edificaciones existentes de uso industrial se integran en la nueva ordenación detallada.

Las redes eléctricas que atraviesan el sector, bien se soterran, o bien se mantienen de forma que se establecen usos compatibles con las mismas.

Por último, respecto a la existencia del emisario de aguas fecales cuyo trazado es incompatible con la nueva ordenación, al igual que la ordenación vigente lo desplazaba bajo un vial para que no atravesara parcelas de uso privado, la nueva ordenación también lo desplaza al vial correspondiente al Camino de La Vallina, siguiendo las indicaciones de SALEAL.

## PLAZOS PARA CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS

El artículo 101 del RUCyL establece que en la ordenación detallada deberán determinarse los plazos para cumplir los deberes urbanísticos, de conformidad con el artículo 99, que a su vez remite al artículo 49. De conformidad con dichos preceptos, se establece un plazo de 10 (diez) años para el cumplimiento de deberes, a contar de la entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento.

En cualquier caso, y no obstante este plazo genérico, es intención de los agentes intervinientes en el presente proceso, el de ejecutar las acciones urbanísticas necesarias, de reparcelación, urbanización y, en su caso, edificación, en plazo inferior. En el apartado de este documento, "Programación de la ejecución", se trata acerca de los plazos previsibles de puesta en práctica de todas las acciones urbanísticas, sin que ello se señale a título vinculante, sino meramente indicativo.

Como ya se ha indicado anteriormente, el sistema de actuación lo determinará el preceptivo PROYECTO DE ACTUACIÓN. Por tanto, debido al desconocimiento de la gestión de esta actuación, no se considera conveniente por el momento dividir cada unidad de actuación en distintas fases.

Sí que se contempla la posibilidad de ejecutar las obras de urbanización en diversas fases, según vaya existiendo demanda de suelo. Esta división se podrá reflejar en el propio proyecto de urbanización, que habrá de establecerlas si en su momento se considera adecuado.

Por todo lo anterior, habrán de realizarse una serie de actuaciones de diversa naturaleza, que se concretan en las que a continuación se describen:

1. Ordenación detallada: La que establece el presente documento.
2. Proyecto de Actuación: Será presentado en el Registro General del Ayuntamiento en el plazo de UN (1) AÑO, contado a partir de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de este ESTUDIO DE DETALLE.

3. Proyecto de Reparcelación: Que habrá de ser presentado en un plazo máximo de SEIS (6) MESES 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.
4. Proyecto de Urbanización: Que habrá de ser presentado en un plazo máximo de SEIS (6) MESES 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.
5. Ejecución de las obras de Urbanización: Las obras se ejecutarán en el plazo máximo de CUARENTA Y OCHO (48) meses, contados a partir de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación o del Proyecto de Urbanización si este último no se encuentra incluido dentro del Proyecto de Actuación. Estas obras se refieren a la totalidad de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, telefonía, alumbrado público, etc. Se podrá autorizar la ejecución y recepción por fases de dichas obras si así lo contempla el Proyecto de Urbanización. En este caso, el plazo anteriormente mencionado se ampliará hasta los SESENTA (60) meses.

Se comenzará el desarrollo del Sector por la Unidad de Actuación 1 (UA-01).

## ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO

No se consideran en este caso, por no estimarse necesarias ni convenientes, ni existir previsión a este respecto en el vigente PGOU DE VILLAQUILAMBRE.

### **5.4 JUSTIFICACIÓN ACCESIBILIDAD**

En el presente Estudio de Detalle se CUMPLE con las condiciones en materia de accesibilidad en el espacio público que se desprenden de la vigente normativa estatal y autonómica, en concreto, de las siguientes disposiciones legales:

- “Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras”.
- “Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras”.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Si bien será el Proyecto de Urbanización a quién compete desarrollar en detalle todas las determinaciones que corresponden en esta materia, se muestran a continuación a modo de ejemplo los diferentes esquemas posibles de ubicación de las plazas de aparcamiento públicas adaptadas.

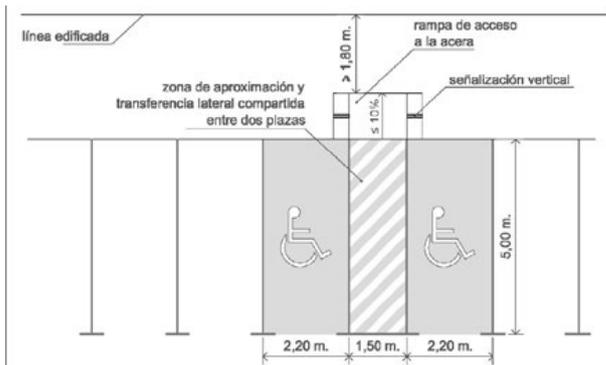


Figura 1. Plazas de aparcamiento reservadas dispuestas en perpendicular a la acera y con acceso compartido

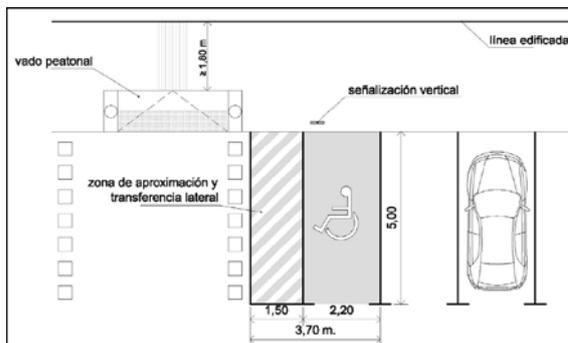


Figura 2. Plaza de aparcamiento reservada con acceso desde paso de peatones

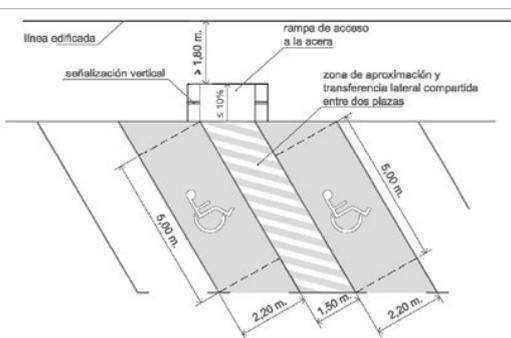


Figura 3. Plazas de aparcamiento reservadas dispuestas en diagonal a la acera y con acceso compartido

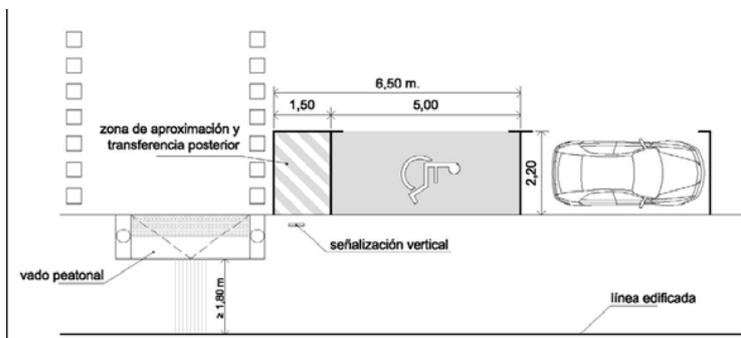


Figura 4. Plaza de aparcamiento en línea con acceso desde paso de peatones

Se reservan en total, repartidas por todo el sector, 82 plazas de aparcamiento

adaptadas, que cumplen con el estándar establecido por la legislación autonómica vigente, puesto que es de 1 plaza adaptada por cada 40 plazas o fracción. Así pues, siendo el total de plazas exigibles de 1.936 plazas, deberían reservarse 49 plazas adaptadas, y se han reservado 82 plazas.

## **5.5. ESTUDIO DE TRÁFICO**

Como ya sea mencionado en reiteradas ocasiones. el objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR INDUSTRIAL SUR-01, del PGOU de VILLAQUILAMBRE es modificar las determinaciones de ordenación detallada del sector para el desarrollo del mismo, sin suprimir, modificar ni alterar las determinaciones de ordenación general vigentes ni los estándares con los que aprobó el sector. Todo ello de conformidad con el artículo 170 del RUCyL.

Se mantienen las superficies y la ubicación de los sistemas generales y se mantiene la edificabilidad total del sector, y la superficie destinada a espacios libres y a equipamientos. Se aumenta el suelo industrial, disminuyendo la superficie viaria, per sin aumentar la edificabilidad.

La situación actual y los accesos no han variado desde la fecha del documento aprobado y vigente, por lo que no es necesario en este documento llevar a cabo un ESTUDIO DE TRÁFICO, por que como se ha insistido el objeto del mismo es solo modificar la ordenación detallada.

El acceso y el enlace al Polígono Industrial no se modifican, estando ubicados en el P.K 139,78 de la carretera N-630.

La ampliación del polígono industrial de Villaquilambre generará un volumen de tráfico de vehículos ligeros, ligado a los desplazamientos de trabajo de los empleados del mismo, y de vehículos pesados, ligado a la actividad logística e industrial, que absorbe sin problemas tanto el acceso existente como la red viaria interna creada.



## **5.6 ESTUDIO DE PROTECCIÓN DE RUIDO**

El objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR INDUSTRIAL SUR-01, del PGOU de VILLAQUILAMBRE es modificar las determinaciones de ORDENACIÓN DETALLADA del sector para el desarrollo del mismo, conforme con el artículo 170 del RUCyL.

Por este motivo las determinaciones en cuanto al ruido en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, no se ven alteradas por el presente documento, por lo que no es necesaria la modificación del documento de Protección de Ruido.

## **5.7 ESTUDIO DE RIESGOS. PROTECCIÓN CIVIL**

Como en apartados anteriores, se indica que la modificación de la ordenación detallada no afecta a los posibles riesgos naturales y tecnológicos de la zona.

Dentro de los riesgos naturales, diferenciamos entre los riesgos meteorológicos (temperatura, lluvia, vientos...), los riesgos geológicos (terremotos, hundimientos, arcillas expansivas...), los incendios forestales y las inundaciones y los riesgos geológicos.

- Riesgos meteorológicos: según el Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León, en el municipio de León existe una peligrosidad potencial “Alta” por heladas (>80 días anuales). Este riesgo estaría ligado a las bajas temperaturas mínimas durante los meses invernales, y su intensidad dependería de cuán extremo fuese el frío durante esos meses. Ningún otro fenómeno meteorológico supondría un riesgo en el municipio.

- Incendios forestales: según el Geoportal de Protección de Civil de Castilla y León, el municipio de León queda excluido de las Zonas de Alto Riesgo por Incendios (ZARI) y se clasifica su riesgo local de incendio como “medio”.

- Inundaciones: Tras el análisis de las zonas inundables con periodos de retorno de 10, 50, 100 y 500 años se puede concluir que la zona objeto de la planificación no se encuentra dentro de las áreas inundables del municipio cartografiadas en el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León.

En cuanto a los riesgos tecnológicos, se toman en cuenta los riesgos nucleares o radiológicos, los causados por el transporte de mercancías peligrosas y los que se derivan de la existencia de establecimientos industriales o almacenamiento de sustancias peligrosas.

- Riesgos nucleares: en el municipio de VILLAQUILAMBRE no se localiza ninguna central nuclear, ni existen instalaciones con riesgo nuclear, puesto que la más cercana se localiza a unos 200 km.

- Transporte de mercancías peligrosas: existe un índice de riesgo “Medio” para el transporte en carretera en la N-630.

•Riesgos industriales o de infraestructuras: Los habituales en polígonos industriales de similares características.

Otras infraestructuras que pudieran generar riesgos son los gasoductos del municipio o las líneas eléctricas -La zona del sector es atravesada por líneas eléctricas de Alta Tensión. Sí hay una antena de telefonía móvil que se sitúa en el la cercanía. No existen oleoductos ni gaseoductos cercanos.

## 6. RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con lo señalado en el artículo 136 del RUCyL, “Documentación”, debe incluirse en la Memoria Vinculante del Estudio de Detalle un “Resumen ejecutivo”, derivado a su vez de las determinaciones establecidas en la Ley estatal 8/2007 de suelo, que señale los siguientes extremos:

- Ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de situación e indicación del alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias indicando la duración de la suspensión.

El presente epígrafe tiene por objeto dar cumplimiento a esta exigencia normativa.

No es objeto de estos instrumentos de planeamiento el de alterar la ordenación vigente, sino, al contrario, el de desarrollar las determinaciones establecidas previamente por el planeamiento general -a salvo los ligeros ajustes dimensionales permitidos por la legislación urbanística y el propio Plan General, ya señalados-, estableciendo o completando las determinaciones de ordenación detallada.

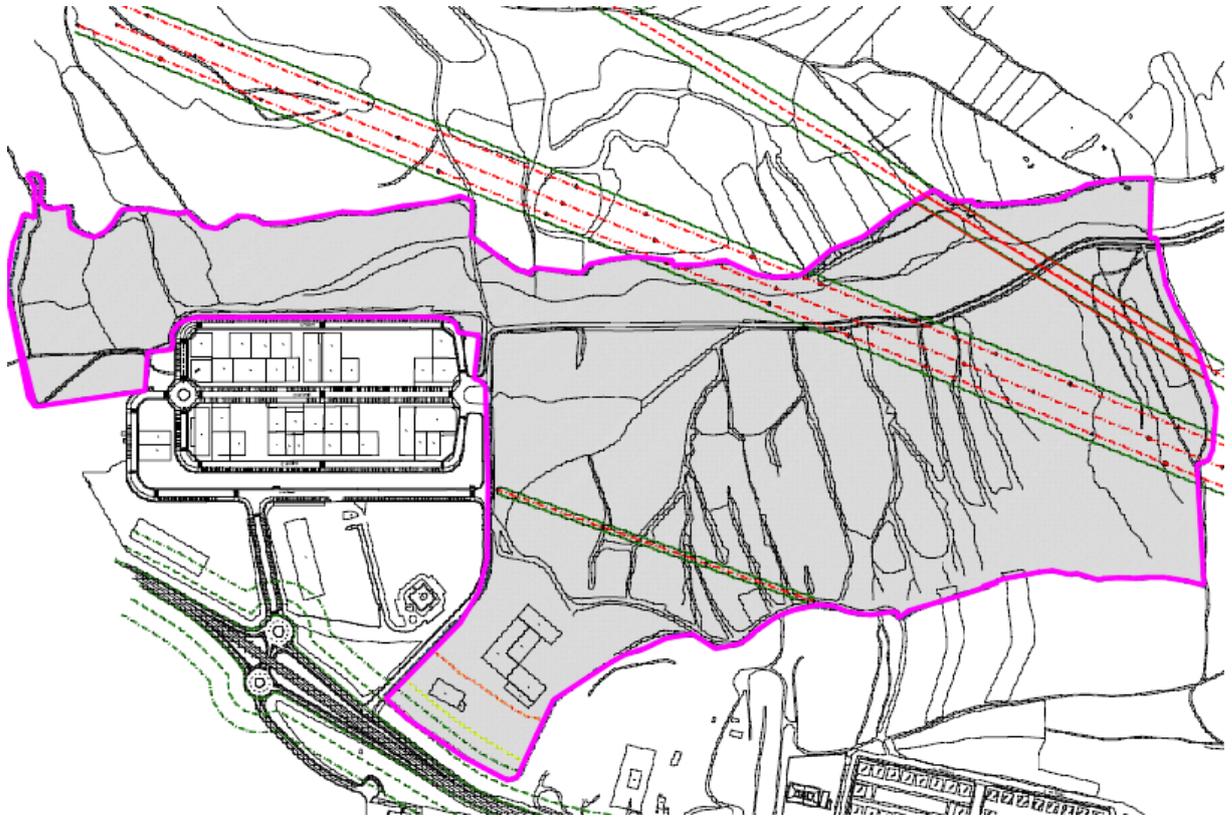
En cualquier caso, en los planos de información y ordenación que forman parte del presente documento se expresan las características de la ordenación y el ámbito afectado, a los que nos remitimos. Resulta por tanto claro que no se produce alteración de la ordenación vigente, al contrario, se desarrolla en detalle.

En lo que se refiere a la de suspensión de licencias es materia reglada en la legislación de Castilla y León y constituye un efecto automático de la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

En concreto, el artículo 156 del RUCyL regula esta materia, por cuanto debemos remitirnos a este precepto, así como al acuerdo de aprobación inicial que se adopte por el órgano municipal competente respecto de este documento, que producirá los efectos correspondientes, tanto determinando las licencias y procedimientos que se deberán suspender como la duración de la suspensión.

En cualquier caso, se entiende que el ámbito de suspensión será la totalidad del sector objeto de ordenación, que se encuentra reflejado en la documentación gráfica que forma parte del presente documento.

No es necesario realizar una síntesis de las determinaciones de la ordenación que ya establece el propio Estudio de Detalle.



ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS





## D. NORMATIVA

## ÍNDICE NORMATIVA

1.	GESTIÓN URBANÍSTICA.....	pag.105
1.1	UNIDADES DE ACTUACIÓN.....	pag.105
1.2	PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN.....	pag.105
1.3	APROVECHAMIENTO MEDIO. PONDERACIÓN DE USOS.....	pag.105
2.-	ORDENANZAS REGULADORAS.....	pag.106
2.1:	NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.....	pag.106
ART. 1.-	OBJETO Y NATURALEZA JURÍDICA.....	pag.106
ART. 2.-	ÁMBITO TERRITORIAL.....	pag.106
ART. 3.-	ALCANCE.....	pag.106
ART. 4.-	OBLIGATORIEDAD.....	pag.106
ART. 5.-	VIGENCIA.....	pag.107
ART. 6.-	EFECTOS.....	pag.107
ART. 7.-	MODIFICACIONES.....	pag.107
ART. 8.-	CONTENIDO DOCUMENTAL.....	pag.107
ART. 9.-	NORMAS DE INTERPRETACIÓN.....	pag.108
2.2:	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	pag.108
ART. 10.-	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	pag.108
ART. 11.-	CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	pag.108
ART. 12.-	USOS PORMENORIZADOS.....	pag.109
ART. 13.-	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.....	pag.110
ART. 14.-	VIVEROS DE EMPRESAS.....	pag.110
ART. 15.-	CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL.....	pag.110
ART.16.-	APLICACIÓN SUBSIDIARIA Y COMPLEMENTARIA DEL PGOU.....	pag.112
2.3:	CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO.....	pag.113
ART. 17.-	UNIDADES DE ACTUACIÓN.....	pag.113
ART. 18.-	CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.....	pag.113
ART. 19.-	CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.....	pag.113
ART. 20.-	SISTEMA DE GESTIÓN.....	pag.113
ART. 21.-	PLAZOS.....	pag.113
ART. 22.-	REPARCELACIONES.....	pag.115
ART. 23.-	LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.....	pag.115
ART.24.-	USOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN.....	pag.115
ART. 25.-	NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	pag.115
ART. 26.-	NORMAS GENERALES DE LOS USOS.....	pag.116
ART. 27.-	NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.....	pag.116
2.4:	ORDENANZAS PARTICULARES.....	pag.117
ART. 28.-	ORDENANZAS PARTICULARES. GENERALIDADES.....	pag.117
ART. 29.-	ORDENANZA NA-G-SUR01 Edificación en Naves.....	pag.118
ART. 30.-	ORDENANZA TE: USO TERCIARIO.....	pag.124
ART. 31:	ORDENANZA DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.....	pag.128
ART. 32.-	ORDENANZA EQ: SIST. LOCAL DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.....	pag.130
ART. 33.-	ORDENANZA SU: SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS URBANOS.....	pag.133
ART. 34.-	ORDENANZA VP Y SG-RV (SIST. RED VIARIA LOCAL O SIST.GENERAL).....	pag.135

## **D. NORMATIVA**

### **1. GESTIÓN URBANÍSTICA**

#### **1.1 UNIDADES DE ACTUACIÓN:**

El artículo 237 del RUCyL, “Delimitación y modificación”, establece que el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector es el que debe delimitar las Unidades de Actuación. Éstas consisten en superficies delimitadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano consolidado o suelo urbanizable delimitado, o coincidentes con los mismos, que definen el ámbito completo de una actuación integrada.

Las Unidades de Actuación constituyen el ámbito de la equidistribución, donde se acometen las operaciones de reparcelación y urbanización, por lo que su delimitación, que deberá hacerse conforme a las reglas establecidas tanto en la LUCyL, como en el Reglamento, es decisión relevante de cara a la futura transformación del suelo y a la ejecución de las determinaciones del planeamiento.

Como ya se ha mencionado con reiteración, en el presente caso, se delimitan dos Unidades de Actuación que abarcan la totalidad del sector.

#### **1.2 PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN**

En este apartado nos debemos remitir íntegramente al documento “Estudio Económico y Programación de la Ejecución”, que forma parte del presente Estudio de Detalle, donde se contemplan estas materias, aun cuando sea a título meramente indicativo.

#### **1.3 APROVECHAMIENTO MEDIO. PONDERACIÓN DE USOS**

Estos aspectos ya han sido tratados anteriormente, obteniéndose el aprovechamiento medio según cuadro adjunto.

Como se ha señalado anteriormente, se manejan distintos coeficientes de ponderación para los usos pormenorizados previstos, a fin de su homogeneización al uso predominante, en los términos expuestos en el epígrafe correspondiente.

No obstante, lo anterior, este índice de Aprovechamiento Medio (A.M.) se consigna sin perjuicio de lo establecido en el artículo 240 del RUCyL.

## **2. ORDENANZAS REGULADORAS:**

### **2.1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL**

#### **ARTÍCULO 1.- OBJETO Y NATURALEZA JURÍDICA.**

Es objeto del presente instrumento de planeamiento la definición de la ordenación detallada del sector de SUR-01 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de VILLAQUILAMBRE.

Este Estudio de Detalle desarrolla y complementa convenientemente las determinaciones de ordenación general establecidas en dicho Plan General.

El presente Estudio de Detalle, junto con el resto de las 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 del presente Estudio de Detalle coincide con el sector de SUELO URBANO URBANIZABLE SUR-01 que el Plan General de Ordenación Urbana define en sus planos de ordenación.

La delimitación física del ámbito de aplicación del Estudio de Detalle queda finalmente definida por los planos de ordenación 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 el presente Estudio de Detalle, las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de VILLAQUILAMBRE.

#### **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 artículo 60 y 61 de la LUCyL, el acuerdo de aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle 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 Estudio de Detalle le conferirá los efectos 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 Estudio de Detalle que modifique el presente, 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 5%.

## **ARTÍCULO 8.- CONTENIDO DOCUMENTAL**

El presente Estudio de Detalle presenta el siguiente contenido documental, en desarrollo de lo establecido en el artículo 136 del RUCyL:

- Memoria Vinculante, Cuadros Generales y Anexos
- Ordenanzas Regulatoras (de la edificación y uso del suelo)
- Estudio Económico-Financiero y Programación de la Ejecución (Plan de etapas)
- Planos de Información
- Planos de Ordenación

Asimismo, este instrumento de planeamiento desarrolla los contenidos de ordenación detallada exigidos en la normativa vigente, entre ellos, calificación urbanística, reservas para sistemas generales y locales de vías públicas, servicios urbanos, sistemas generales y locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de unidades de actuación, usos incompatibles con el planeamiento, y plazos para el cumplimiento

de deberes urbanísticos.

## **ARTÍCULO 9.- NORMAS DE INTERPRETACIÓN**

La capacidad de interpretación del presente documento corresponde a los órganos municipales competentes. A estos efectos regirán los siguientes criterios:

- a) Las determinaciones contenidas en las presentes Normas para la regulación de las distintas zonas del suelo son las especificadas en los planos.
- b) Los documentos gráficos y escritos del presente planeamiento son complementarios entre sí, junto con las determinaciones supletorias aplicables del Plan General.
- c) 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.

## **2.2: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **ARTÍCULO 10.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente ESTUDIO DE DETALLE se corresponde con la clasificación de suelo urbanizable, concretamente el SUR-01, determinación de ordenación general establecida por el Plan General de Ordenación Urbana.

Con el desarrollo completo del proceso de gestión urbanística, incluyendo la ejecución de las obras de urbanización, se obtendrá la condición de suelo urbano consolidado, modificando la ordenación existente.

### **ARTÍCULO 11.- CALIFICACIÓN DEL SUELO**

La ordenación detallada comprende, entre otras cuestiones, el de la calificación urbanística, con las especificaciones del artículo 94 del RUCyL.

El presente documento establece, para cada una de las zonas resultantes de la ordenación, los siguientes parámetros definitorios de la calificación urbanística:

- Asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 86.2.a), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos todos los demás.

- 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 de la correspondiente “Ordenanza particular de zona” que proceda, dentro de las reguladas en las presentes ordenanzas:

NA-G-SUR-01	Edificación en Naves SUR-01
TE	Terciario
EL	Sistema Local de Espacios Libres
SG-EL	Sistema General de Espacios Libres
EQ	Sistema Local de Equipamientos Públicos
SU	Sistema Local de Servicios Urbanos
VP	Red viaria (del Sistema Local o General)

La ordenanza NA-G-SUR-01 (Edificación en Naves SUR-01), tiene tres grados:

- IG (Industria grande)
- IM (Industria mediana)
- IU (Industria urbana)

Todos estos parámetros están definidos en el presente documento excepto aquellos en los que la regulación se remite al PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAQUILAMBRE que tendrá plena aplicación subsidiaria y complementaria. 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”.

## ARTÍCULO 12.- USOS PORMENORIZADOS

Son usos pormenorizados los que se establecen específicamente para cada zona de las definidas en el presente Estudio de Detalle, 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 PGOU. En este caso, para Uso Global Industrial, 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:

- Industria Excluyente
- Industria Compatible
- Talleres
- Sanitario – asistencial
- Sociocultural – Educativo

- Deportivo
- Comercial
- Religioso
- Administrativo
- Hotelero
- Espectáculos y Recreativos
- Estaciones de Suministro de Carburantes
- Garaje - Aparcamiento

El uso pormenorizado asignado a cada zona 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.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN**

Los coeficientes de ponderación son los valores correctores que se considera necesario aplicar sobre los usos permitidos para homogeneizar su diferente valor lucrativo con respecto al predominante. En el presente Estudio de Detalle, se fijan los siguientes coeficientes de ponderación:

IU	Industria urbana	1,00
IM	Industria media	1,00
IG	Industria grande	1,00
TE	Terciario	1,00

### **ARTÍCULO 14.- VIVEROS DE EMPRESAS**

Se autorizan expresamente las instalaciones destinadas a lo que comúnmente se denominan “viveros de empresa”. Se entiende como tal, aquellos edificios o conjuntos de edificios donde hay locales o naves a disposición de los emprendedores de la zona, que se ocupan temporalmente a cambio de un alquiler competitivo con relación a su entorno y que pueden ser ocupados por empresas de servicios (uso terciario) o por empresas fabriles (uso industrial), según las características funcionales del centro.

Por Este motivo se podrán ubicar en cualquiera de las tres ordenanzas de suelo industrial y en la ordenanza de uso terciario. También se permite su uso en la ordenanza de Equipamiento.

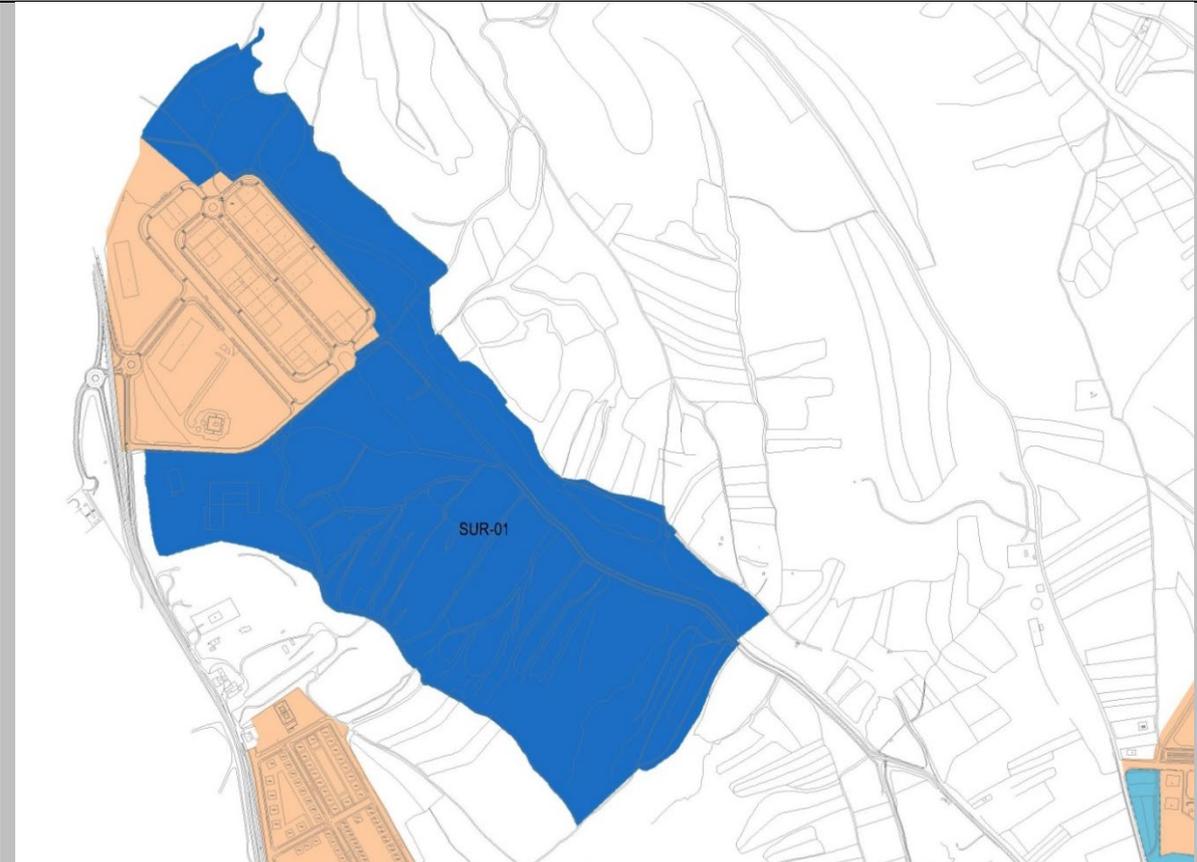
Dichas instalaciones podrán ser de iniciativa pública o iniciativa privada.

### **ARTÍCULO 15.- CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL**

El presente Estudio de Detalle se formula en desarrollo de la ordenación general establecida por el Plan General de Ordenación Urbana. Dicho planeamiento

general legitima la tramitación y aprobación del presente instrumento de planeamiento de desarrollo.

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

FICHA DE SECTOR	
Instrumento: Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre	Nº Sector: SUR-01
Ordenación Detallada (si/no): si	Discontinuo (si/no): no
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL	
Superficie Total (m <sup>2</sup> ): 667.556,87	Superficie de SG incluidos (m <sup>2</sup> ): 180.173,17
Índice de Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,397210	Plazo para OD (años): incluida en el PGOU
Uso Global: Industrial	Índice Variedad de uso (%): 10
Usos Compatibles: Viario público, espacio libre, equipamiento, servicio urbano, terciario	Usos Prohibidos: El resto
Densidad (Viv./Ha.): N/A	
Índice variedad tipológica (%): 20%	Índice integración social (%): N/A
EMPLAZAMIENTO	
	
OBSERVACIONES	
<p>El sistema de actuación y los plazos serán los que establezca el proyecto de actuación.  Dentro del sector están incluidos viarios públicos (sin aprovechamiento lucrativo) con una superficie de 13.161 m<sup>2</sup>.</p>	

Tras el levantamiento topográfico se determina que la superficie del sector es de 667.557 m<sup>2</sup>, similar al que recoge la ficha del PGOU de VILLAQUILAMBRE del mismo.

## PARÁMETROS GENERALES:

SUPERFICIE TOTAL	667.557,00 m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES	180.173,17 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE NETA	487.383,83 m <sup>2</sup>

## DETERMINACIONES SOBRE USOS:

Uso Global:	Industrial
Uso Predominante:	Industrial en todas sus categorías
Usos Compatibles:	Viaro público, espacio libre, equipamiento, servicio urbano, terciario.
Usos Prohibidos:	El resto. Según Régimen General de Usos

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO	
Índice de edificabilidad bruto máximo	0,3972 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio	0,29

Variedad de Uso	
Edificabilidad Uso industrial (90%)	
Edificabilidad Usos Compatibles (terciario) (10%)	

SISTEMAS GENERALES	
Red Viaria	27.077,76 m <sup>2</sup>
Espacios Libres	153.095,41 m <sup>2</sup>

Estas determinaciones tienen el carácter de “Ordenación General”, siempre con la lógica tolerancia que el propio Plan General admite a la hora de concretar la ordenación detallada.

## ARTÍCULO 16.- APLICACIÓN SUBSIDIARIA Y COMPLEMENTARIA DEL PGOU

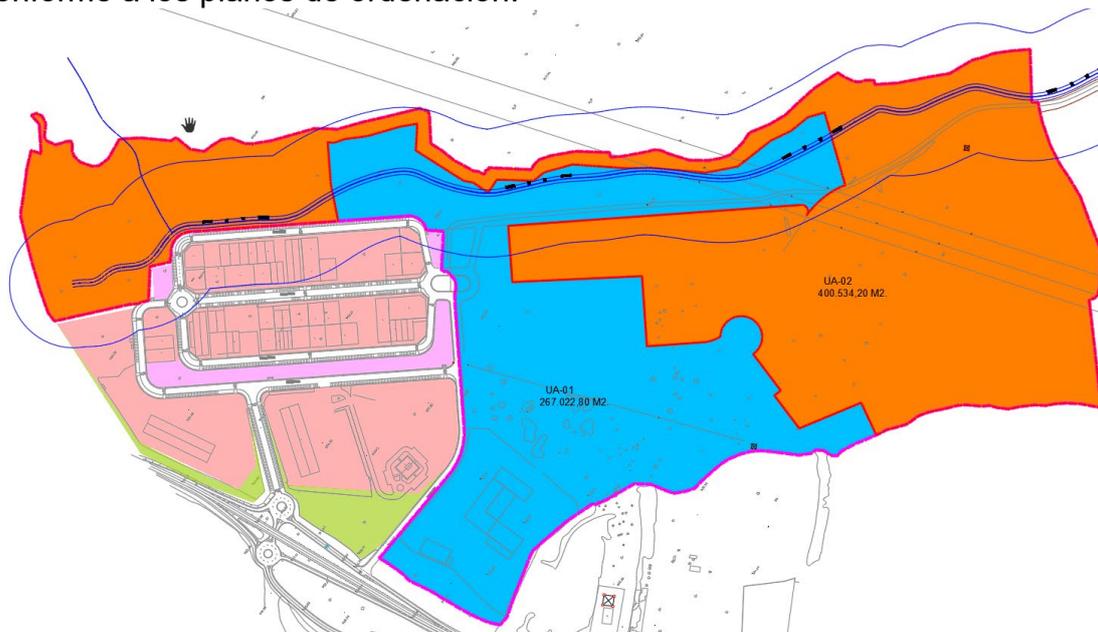
El Plan General de Ordenación Urbana tendrá plena aplicación subsidiaria y complementaria, en todo lo no regulado expresamente en el presente documento, para todo el ámbito del sector. De forma específica será de aplicación la normativa reguladora de edificación y urbanización que allí se contiene, de 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 PGOU DE VILLAQUILAMBRE, 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”.

## 2.3: CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO

### ARTÍCULO 17.- UNIDADES DE ACTUACIÓN

Conforme a lo señalado en el artículo 108 del RUCyL, al establecerse la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado, éstos podrán dividirse en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados Unidades de Actuación.

En el presente Estudio de Detalle se delimitan dos Unidades de Actuación, conforme a los planos de ordenación:



<b>UA-01</b> (m <sup>2</sup> )	
SUELO USO INDUSTRIAL	122.017,10
SUELO USO TERCIARIO	7.260,70
SL ESPACIOS LIBRES	27.655,68
SG ESPACIOS LIBRES	61.238,00
SL EQUIPAMIENTOS	13.356,90
SERVICIOS URBANOS	300,00
VIALES PÚBLICOS (SG y SL)	35.194,24
<b>TOTAL UA-01</b>	<b>267.022,62</b>

<b>UA-02</b> (m <sup>2</sup> )	
SUELO USO INDUSTRIAL	186.097,80
SUELO USO TERCIARIO	10.488,45
SL ESPACIOS LIBRES	41.483,50
SG ESPACIOS LIBRES	91.857,41
SL EQUIPAMIENTOS	20.035,39
SERVICIOS URBANOS	2.869,69
VIALES PÚBLICOS (SG y SL)	46.902,17
<b>TOTAL UA-02</b>	<b>400.534,38</b>

## ARTÍCULO 18.- 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 RUCYL; 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 dentro de la delimitación del sector ocupada por dotaciones urbanísticas públicas que ya están afectadas a su destino. En este sentido se ha considerado la superficie de los viales públicos existentes incluidos dentro del sector.

En este caso y atendiendo al artículo 107.1.c del RUCYL, en cuanto a los coeficientes de ponderación, y al artículo 13 de la presente NORMATIVA URBANÍSTICA, se estima como coeficiente la unidad.

Superficie del sector	<b>667.556,87 m<sup>2</sup>s</b>
Dotación afecta a su destino (*)	<b>13.161 m<sup>2</sup>s</b>
Aprovechamiento lucrativo ponderado	<b>193.591,49 m<sup>2</sup>eh</b>
Aprovechamiento medio	<b>0,2958 m<sup>2</sup>eh/m<sup>2</sup>s</b>

No obstante, este índice de Aprovechamiento Medio (A.M.) se consigna sin perjuicio de lo establecido en el artículo 240 del RUCyL.

(\*) Parcelas propiedad del Ayuntamiento de Villaquilambre de uso vial público que se mantienen como viales en la nueva ordenación y no intervienen en el cómputo del aprovechamiento.

## ARTÍCULO 19.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE

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

0,29 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de suelo x 90% = 0,261 m<sup>2</sup> patrimonializables / m<sup>2</sup> de suelo de origen con aprovechamiento

## ARTÍCULO 20.- SISTEMA DE GESTIÓN

El sistema de actuación para la ejecución de las determinaciones contenidas en el instrumento de planeamiento urbanístico se fijará en el correspondiente Proyecto de Actuación, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 241 del RUCyL.

## ARTÍCULO 21.- PLAZOS

En lo que se refiere a los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos, y en la medida de que el Plan General de Ordenación Urbana no se incluye programación alguna en este sentido, en el presente Estudio de Detalle se establece, de conformidad con lo señalado en el artículo 49 del RUCyL, un plazo

máximo de 10 años, a contar desde la entrada en vigor del presente instrumento, para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

Según lo establecido en el artículo 21 de la LUCyL y 49 del RUCyL, el plazo para cumplir el deber de urbanización no podrá ser superior a tres años a contar de la fecha señalada (tres cuartas partes del plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos).

## **ARTÍCULO 22.- REPARCELACIONES**

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. Dicho documento podrá desarrollar cualquier tipo de estructura parcelaria siempre que se respeten las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente a la calificación asignada.

Las parcelaciones urbanísticas deberán adecuarse a las condiciones de parcela mínima que expresamente se señalen para cada ordenanza particular.

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.

## **ARTÍCULO 23.- 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 24.- USOS Y CONSTRUCCIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO**

Los usos y construcciones que queden afectados por zonas dotacionales públicas de cesión obligatoria, sistema general viario o viales públicos, resultan incompatibles con el planeamiento y deberán desaparecer como consecuencia de la ejecución de éste. Los usos y construcciones declarados fuera de ordenación se regirán por el régimen establecido en el artículo 185 del RUCyL.

El presente instrumento de planeamiento no declara expresamente ningún uso o construcción existente en régimen de fuera de ordenación. Las construcciones existentes, incluidas en la manzana M7, quedan recogidas expresamente por el planeamiento.

## **ARTÍCULO 25.- 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 DE VILLAQUILAMBRE en lo no regulado expresamente por aquéllas. 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 26.- NORMAS GENERALES DE LOS USOS**

Las condiciones de los usos se regularán por lo establecido en las Ordenanzas Particulares 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 15 de las presente Ordenanzas. De forma específica, para la regulación de los usos, tendrá este carácter de normativa supletoria y complementaria, dentro de las determinaciones contenidas en el Título I de las Normas Urbanísticas del PGOU de VILLAQUILAMBRE, el Título V, “Normas Generales de los Usos”.

## **ARTÍCULO 27.- 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 DE VILLAQUILAMBRE, 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.

Se procurará la continuidad de los Sistemas Locales de Espacios Libres, agrupando todas las cesiones en una sola zona, aprovechando la zona de terreno con mayores desniveles.

Se tomará en consideración la topografía del sector para minimizar su alteración, Se deberá diseñar los espacios públicos con bajo coste dando prioridad a la conservación del terreno natural con plantación o conservación de las especies vegetales autóctonas (en sectores con uso predominante industrial, los espacios libres se destinarán preferentemente a arbolado perimetral con el fin de garantizar la transición con el medio ambiente circundante, así como la salvaguarda de los espacios arbolados y de los cauces naturales) y con el deber de evitar alteraciones de terrenos que favorezcan los riesgos naturales, especialmente de inundación.

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 de Ordenación Urbana.

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, así como en la “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 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.

Los esquemas de redes de infraestructura que en el presente Estudio de Detalle se incluyen tienen un carácter meramente orientativo, debiendo ser el futuro Proyecto de Urbanización el que concrete y defina con precisión las determinaciones necesarias sobre la materia.

## 2.4: ORDENANZAS PARTICULARES

### ARTÍCULO 28.- ORDENANZAS PARTICULARES. GENERALIDADES

De acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de las presentes Ordenanzas, las condiciones de calificación de cada zona de las que consta el presente Estudio de Detalle se establecen básicamente mediante “Ordenanzas particulares de zona”. El presente documento incluye las siguientes “Ordenanzas Particulares”, cuyas condiciones se desarrollan en los artículos siguientes:

NA-G-SUR-01	Edificación en Naves SUR-01
TE	Terciario
EL	Sistema Local de Espacios Libres
SG-EL	Sistema General de Espacios Libres
EQ	Sistema Local de Equipamientos Públicos
SU	Sistema Local de Servicios Urbanos
VP	Red viaria (del Sistema Local o General)

La ordenanza NA-G-SUR-01 (Edificación en Naves SUR-01), tiene tres grados:

- IG (Industria grande)
- IM (Industria mediana)
- IU (Industria urbana)

Las ordenanzas particulares de zona son definatorias de las diversas tipologías edificatorias, usos pormenorizados, intensidades de uso y otras condiciones reguladoras. Solamente se regularán cuestiones específicas que afectan al

presente ámbito, haciéndose una amplia remisión al resto de aspectos recogidos en el PGOU de VILLAQUILAMBRE

## ARTÍCULO 29.- ORDENANZA NA-G-SUR-01 Edificación en Naves SUR-01

### 1.- Definición

Se corresponde esta Ordenanza con aquellos terrenos a los que el Planeamiento destina a albergar como uso dominante los relacionados con la producción, transformación, manipulación o almacenaje para la posterior distribución de materias primas, de conformidad con las condiciones establecidas para dicho uso en esta Normativa.

Se materializa mediante edificaciones o instalaciones las actividades de fabricación, obtención, procesado y almacenamiento, incluyendo, asimismo, instalaciones logísticas, actividades de reparación y mantenimiento y plantas de investigación y desarrollo vinculadas a procesos industriales, con suministro a consumidores en general no finalistas.

### 2.- Ámbito de aplicación

Coincide con las parcelas señaladas como tales en los Planos de Ordenación. Dentro de las mismas se localizarán las actividades asignadas a estos usos con las ocupaciones en planta, regulación de uso y condiciones de edificación que a continuación se indican.

 INDUSTRIAL (NA-G-SUR-01) | IG  
IM  
IU

MANZANA	SUP. MANZANA(m <sup>2</sup> )	ORDENANZA	OCUP. MÁXIMA	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )
M-01	5.936,30	INDUSTRIAL	60%	PB +1	3.356,85
M-02	23.625,15	INDUSTRIAL	60%	PB +1 /PB+2	13.359,51
M-03	17.402,50	INDUSTRIAL	60%	PB +1 /PB+2	9.840,74
M-04	57.184,85	INDUSTRIAL	60%	PB +2	32.336,80
M-05	37.492,65	INDUSTRIAL	60%	PB +2	21.201,29
M-06	61.858,85	INDUSTRIAL	60%	PB +1	34.979,85
M-07	104.614,60	INDUSTRIAL	60%	PB +2	59.157,30
<b>TOTAL IND.</b>	<b>308.114,90</b>				<b>174.232,34</b>

### 3.- Condiciones tipológicas

#### 3.1.- Tipo de ordenación

Es una ordenación de edificación en manzana cerrada, alineada a vial o retranqueada en función del grado, todo ello sin perjuicio de las particularidades que se señalan en el presente artículo.

### 3.2.- Parcela mínima

A efectos de parcelación, las parcelas mínimas que se llevarán a cabo en el Proyecto de Actuación Urbanística de cada Unidad de Actuación son las siguientes:

En función de los grados:

	<b>Parcela mínima (m<sup>2</sup>)</b>
IG (INDUSTRIA GRANDE)	10.000
IM (INDUSTRIA MEDIANA)	5.000
IU (INDUSTRIA URBANA)	2.000

### 3.2.- Alturas de la edificación y número máximo de plantas

El número máximo de plantas para la zona se define en función del grado señalado en el plano de ordenación correspondiente del presente Estudio de Detalle.

	<b>Número máximo de plantas</b>
IG (INDUSTRIA GRANDE)	PLANTA SÓTANO + P. BAJA + II
IM (INDUSTRIA MEDIANA)	PLANTA SÓTANO + P. BAJA + I
IU (INDUSTRIA URBANA)	PLANTA SÓTANO + P. BAJA + I

	<b>Alturas de la edificación (CERCHA)</b>
IG (INDUSTRIA GRANDE)	12 m
IM (INDUSTRIA MEDIANA)	10 m.
IU (INDUSTRIA URBANA)	8 m,

	<b>Alturas de la edificación (LÍNEA DE CUMBRERA)</b>
IG (INDUSTRIA GRANDE)	16 m.
IM (INDUSTRIA MEDIANA)	14 m.
IU (INDUSTRIA URBANA)	12 m.

Podrán disponerse puntualmente elementos de mayor altura vinculados al uso específico de la edificación (chimeneas, silos, torres de refrigeración, depósitos, etc.) cuya ubicación y necesidad deberá justificarse debidamente en los proyectos de edificación.

Se admite la materialización de menos alturas y plantas respecto de las máximas fijadas.

### 3.3.- Ocupación

En plantas de semisótano y sobre rasante: Se permitirá la ocupación de la parte de la parcela hasta un máximo del 60 % del total de la superficie de la parcela.

En plantas de sótano: Se permite la ocupación del 50% de la parcela para usos de aparcamiento de la edificación y otros servicios generales, no computando a

efectos de edificabilidad.

### 3.4.- Edificabilidad

Será la indicada en los Planos de Ordenación y que así se refleja en las Tablas adjuntas a esta Normativa.

Se establece por manzanas. En el caso de reparcelaciones la edificabilidad será proporcional a la establecida en cada caso.

MANZANA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )
M-01	3.356,85
M-02	13.359,51
M-03	9.840,74
M-04	32.336,80
M-05	21.201,29
M-06	34.979,85
M-07	59.157,30
TOTAL IND.	174.232,34

### 3.5.- Alineaciones y rasantes

Las rasantes básicas de la red viaria prevista se definen en los planos correspondientes del presente Estudio de Detalle, mediante perfiles y altimetrías, pudiendo el Proyecto de Urbanización introducir los reajustes que resulten necesarios.

Retranqueos mínimos a los viales y Espacios Libres Públicos:

	Retranqueos
IG (INDUSTRIA GRANDE)	10 m.
IM (INDUSTRIA MEDIANA)	5 m.
IU (INDUSTRIA URBANA)	5 m.

Retranqueos a linderos de parcelas privadas colindantes:

	Retranqueos
IG (INDUSTRIA GRANDE)	5 m
IM (INDUSTRIA MEDIANA)	3 m.
IU (INDUSTRIA URBANA)	0 m.(*)

(\*) No se establecen como obligatorios, pero en el caso de establecerlos, estos serán como mínimo de tres (3) metros.

### 3.6.- Fondos edificables

No se determinan. Podrá destinarse el 50% del subsuelo de la parcela o zona, incluyendo las zonas libres de edificación, a sótano-aparcamiento y otros servicios generales, no computando a efectos de edificabilidad.

### 3.7.- Cuerpos salientes volados

Se admiten cuerpos salientes volados, cerrados y abiertos, con una dimensión máxima del vuelo sobre la alineación establecida de 1,00 m. El resto de los parámetros se establecen de acuerdo con la regulación contenida en las Normas Urbanísticas del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAQUILAMBRE.

### 3.8.- Edificaciones auxiliares

Se autorizan las edificaciones auxiliares, con un máximo de 40 m<sup>2</sup> en planta de ocupación, una altura máxima de una planta y 4,50 metros, con una separación a las edificaciones principales de, al menos 5 m, y debiendo cumplir el resto de parámetros indicados para la edificación principal.

### 3.7 Otros parámetros

En lo no recogido expresamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las Normas Urbanísticas del PGOU de VILLAQUILAMBRE. que correspondan, específicamente el Título VI, “Condiciones Generales de la Edificación”.

## 4.- Condiciones de uso

### 4.1.- Uso pormenorizado principal

Industrial excluyente, según el art- 106 del PGOU de VILLAQUILAMBRE

### 4.2.- Usos compatibles

Los posibles usos pormenorizados son los recogidos en las tablas de los artículos 88 y 90 de la Normativa Urbanística del PGOU DE VILLAQUILAMBRE, siempre dentro de la intensidad máxima que para ellos se fija en la presente ordenanza y en los cuadros generales de la ordenación detallada:

- Industria Compatible
- Talleres
- Sanitario – asistencial
- Sociocultural – Educativo
- Deportivo

- Comercial
- Religioso
- Administrativo
- Hotelero
- Espectáculos y Recreativos
- Estaciones de Suministro de Carburantes
- Garaje - Aparcamiento

En todo caso, se permiten las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas como equipamientos de carácter básico, con carácter de determinaciones estructurantes y como obras de inertes general, en aras a respetar el derecho de ocupación de dominio público o privado por parte de los operadores de redes públicas de telecomunicaciones electrónicas.

#### 4.3.- Parámetros reguladores del uso

Se estará a lo dispuesto al respecto en las Condiciones Generales de la Edificación señaladas en la Normativa Urbanística del presente PGOU con independencia de la normativa sectorial correspondiente.

### 5.- Condiciones de aparcamiento

#### 5.1 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 m<sup>2</sup> construibles, al menos una de ellas de uso público.

Las condiciones de aparcamiento privado que se señalan en las presentes ordenanzas dan cumplimiento a las exigencias contenidas en el artículo 104 del RUCyL, de acuerdo con la justificación contenida en la Memoria Vinculante.

La reserva de plazas a justificar en los proyectos de edificación de las parcelas privadas es de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> edificables para garaje-aparcamiento, 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.

#### 5.2 Resto condiciones

Según régimen general de las Normas Urbanísticas del PGOU DE VILLAQUILAMBRE.

### 6.- Otras condiciones

#### 6.1.- Condiciones de urbanización de espacios libres de parcela (ELP)

a) Los patios o espacios libres privados de parcela o manzana, deberán ser objeto de urbanización, con calidades y condiciones estéticas similares a las del resto de la edificación, a cuyos efectos, los Proyectos de Edificación deberán contener las determinaciones técnicas necesarias para definir los distintos aspectos de obra, incluyendo los servicios que correspondan, pavimentos, jardinería y otros. La urbanización deberá incluir, en su caso, el vallado o cierre de la parcela, que deberá responder a un diseño homogéneo, con materiales propios de fachada, pudiendo disponer de una zona ciega en la parte inferior de hasta 1,50 m., con una altura total de 2,50 m.

b) Las condiciones de urbanización de estos espacios serán libres, pudiendo ajardinarse total o parcialmente, dedicarse a áreas pavimentadas o bien a zonas de ocio y esparcimiento al servicio de las edificaciones, siempre dentro de los mínimos de calidad señalados.

c) El 50% del subsuelo de patios o espacios libres podrá destinarse a sótano-aparcamiento de la edificación y otros servicios generales.

d) Podrán disponerse en estos espacios los elementos de acceso al garaje-aparcamiento en sótano, tales como rampas, escaleras peatonales y otros elementos auxiliares, que podrán cubrirse con elementos ligeros y abiertos, y ello sin cómputo de edificabilidad.

e) En todos los casos por encima de la altura máxima se admitirán los elementos singulares necesarios por razón de la actividad, los cuales deberán situarse a distancia superior (a su exceso de altura sobre la máxima autorizada) de los linderos de la superficie edificada

## 6.2.- Condiciones estéticas de la edificación

Todos los paramentos exteriores tendrán la consideración y tratamiento como fachada, distinguiéndose las siguientes situaciones, de acuerdo con la ordenación:

- Fachadas a viales y espacios libres públicos: su tratamiento será acorde con su posición y deberán componerse con materiales y formas que respondan a su condición de fachada principal.
- Fachadas interiores a espacios libres privados: son las fachadas de la edificación con frente l límite de parcela. Si bien su tratamiento no tiene por qué ser igual al de las fachadas principales de la edificación, se resolverán con composiciones y materiales adecuados, prohibiéndose expresamente las fachadas revocadas sin pintar, fibrocemento y bloques vistos de hormigón no decorativos y, en general, con materiales no diseñados para ser vistos.
- Paramentos exteriores de la edificación en límite de parcela: son los cierres de edificación situados sobre la línea límite de parcela, que de acuerdo con la ordenación se constituyen en “medianerías vistas”. Su tratamiento deberá ser similar a lo establecido para las fachadas interiores a espacios libres privados.

- En las edificaciones adosadas que comparten medianerías no podrán superarse los 3 m. de diferencia, entre alturas en la vertical medianera.

### 6.3.- Normas adicionales de protección medioambiental relativas a usos industriales:

Todos los proyectos de construcción de naves industriales para actividades incluidas en el nomenclátor del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (D. 2.414/1961 de 30 de Noviembre) y la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera, deberán incluir inexcusablemente las necesarias garantías en orden al cumplimiento de las normas de protección ambiental, justificando en especial el tratamiento y gestión de los residuos de toda clase que se generen y, en su caso, el cumplimiento de la normativa de protección del medio ambiente atmosférico.

## ARTÍCULO 30.- ORDENANZA TE: USO TERCIARIO

### 1.- Definición

Esta Ordenanza establece y define las condiciones a las que han de someterse las edificaciones que se levanten en las áreas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo TE.

Corresponde en general con las zonas reservadas para el asentamiento de edificaciones de carácter fundamentalmente terciario, y destinadas a la prestación de servicios a la comunidad.

Tipología libre.

Se define como uso terciario a efectos exclusivos de este Estudio de Detalle, el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, residencial colectivo, hotelero, comercial, socio-cultural y educativo, sanitario-asistencial, administrativo y oficinas, deportivo, religioso, garaje-aparcamiento, u otros similares.

Se aplicarán las condiciones de regulación del uso que en cada caso correspondan de las contenidas en la subsección 2ª, “*Definiciones y categorías de usos pormenorizados. Condiciones funcionales y de implantación*” de la Sección 2ª, Capítulo IV (*Nomas Generales de los Usos*) del Título I de las NNUU del PGOU (arts 69 a 133).

### 2.- Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas TE. Afecta a las unidades morfológicas TE-01, y TE-02, cada una de ellas en una Unidad de Actuación.



TERCIARIO (TE)

MANZANA	SUP. MANZANA(m <sup>2</sup> )	ORDENANZA	OCUP. MÁXIMA	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )
TE-01	7.260,70	TERCIARIO	80%	PB +3	7.919,31
TE-02	10.488,45	TERCIARIO	80%	PB +3	11.439,84
<b>TOTAL TER.</b>	<b>17.749,15</b>				<b>19.359,14</b>

### 3.- Condiciones tipológicas

#### 3.1.- Tipo de ordenación

Es una ordenación libre, todo ello sin perjuicio de las particularidades que se señalan en el presente artículo.

#### 3.2.- Alturas de la edificación y número máximo de plantas

El número máximo de plantas para la zona se establece en IV alturas (PB+3). La altura máxima de la edificación será de 4 plantas y 14,00 metros.

Se admite la materialización de menos alturas y plantas respecto de las máximas fijadas.

#### 3.3.- Alineaciones y rasantes

Las alineaciones a vial no serán obligatorias en esta ordenanza, pero las edificaciones podrán acomodarse a ellas. Se podrá ubicar la edificación o edificaciones en cualquier punto de la parcela respetando las condiciones de los párrafos siguientes.

Las rasantes básicas de la red viaria prevista se definen en los planos correspondientes del presente Estudio de Detalle, mediante perfiles y altimetrías, pudiendo el Proyecto de Urbanización introducir los reajustes que resulten necesarios.

La separación de la edificación a linderos será como mínimo de 3,00 metros, excepción hecha de la alineación a vial.

#### 3.4.- Fondos edificables

No se establecen. Podrá destinarse el 50% del subsuelo de la parcela o zona, incluyendo las zonas libres de edificación, a sótano-aparcamiento y otros servicios necesarios relacionados con el uso específico, no computando a efectos de edificabilidad. Se permitirá la iluminación de estos espacios a través de patios que lleguen hasta el sótano.

### 3.5.- Cuerpos salientes volados

Se admiten cuerpos salientes volados, cerrados y abiertos, con una dimensión máxima del vuelo sobre la alineación establecida de 2,00 m. El resto de los parámetros se establecen de acuerdo con la regulación contenida en las Normas Urbanísticas del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAQUILAMBRE.

### 3.6.- Edificación en planta baja. Ocupación

La planta baja, tendrá una ocupación máxima del 80%.  
El resto será destinado a espacios libres privados, o zonas de aparcamiento.

### 3.7.- Edificabilidad

Será la indicada en los Planos de Ordenación y que así se refleja en las Tablas adjuntas a esta Normativa.

Se establece por manzanas. En el caso de reparcelaciones la edificabilidad será proporcional a la establecida en cada caso.

MANZANA	EDIFICABILIDAD(m <sup>2</sup> )
TE-01	7.919,31
TE-02	11.439,84
<b>TOTAL TER.</b>	<b>19.359,14</b>

### 3.8.- Otros parámetros

En todo lo no recogido expresamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las Normas Urbanísticas del PGOU de VILLAQUILAMBRE. Asimismo, también deberán cumplir las determinaciones específicas del PGOU para el uso específico.

## 4.- Condiciones de uso

### 4.1.- Uso pormenorizado principal

Se relacionan a continuación los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza:

- Sanitario – asistencial
- Sociocultural – Educativo
- Deportivo
- Comercial
- Religioso
- Administrativo
- Hotelero

- Espectáculos y Recreativos
- Estaciones de Suministro de Carburantes
- Garaje – Aparcamiento
- Espacios Libres Públicos
- Abastecimiento de agua
- Saneamiento y depuración
- Suministro de energía eléctrica
- Recogida y tratamiento de residuos urbanos
- Instalaciones de Telecomunicaciones
- Servicios Funerarios

Cumplirán en todo caso las determinaciones del Capítulo VI, Uso terciario del PGOU de VILLAQUILAMBRE.

## **5.- Condiciones de aparcamiento**

### **5.1.- Exigencia de aparcamiento**

En el interior de la parcela, una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Podrán ubicarse en los espacios no edificados de la parcela o en el interior de las edificaciones. Cumplirán las determinaciones del artículo 131 y siguientes del PGOU de Villaquilambre

Las condiciones de aparcamiento privado que se señalan en las presentes ordenanzas dan cumplimiento a las exigencias contenidas en el artículo 104 del RUCyL, de acuerdo con la justificación contenida en la Memoria Vinculante.

### **5.2.- Resto condiciones**

Según régimen general de las Normas Urbanísticas del PGOU de Villaquilambre.

## **6.- Condiciones de parcelación**

### **6.1.- Condición de parcela mínima:**

A los efectos tanto del futuro Proyecto de Reparcelación como de las parcelaciones que con posterioridad puedan realizarse sobre las parcelas resultantes, se define como parcela mínima en las unidades morfológicas afectadas por esta ordenanza aquella que tenga un frente mínimo a vial de 15,00 m. y 500 m<sup>2</sup> de superficie, debiendo ser sus linderos laterales líneas perpendiculares a la alineación de vial.

## **7.- Otras condiciones**

### **7.1.- Condiciones de urbanización de espacios libres de parcela (ELP):**

a) Los patios o espacios libres privados de parcela o manzana, deberán ser objeto de urbanización, con calidades y condiciones estéticas similares a las del resto de la edificación, a cuyos efectos, los Proyectos de Edificación deberán contener las determinaciones técnicas necesarias para definir los distintos aspectos de obra,

incluyendo los servicios que correspondan, pavimentos, jardinería y otros. La urbanización deberá incluir el vallado o cierre de la parcela, que deberá responder a un diseño homogéneo, con materiales propios de fachada, pudiendo disponer de una zona ciega en la parte inferior de hasta 1,50 m., con una altura total de 2,50 m.

b) Las condiciones de urbanización de estos espacios serán libres, pudiendo ajardinarse total o parcialmente, dedicarse a áreas pavimentadas o bien a zonas deportivas o de ocio y esparcimiento al servicio de las edificaciones, siempre dentro de los mínimos de calidad señalados. También se podrán utilizar para alojar las plazas de aparcamiento exigibles en esta ordenanza.

c) El 50% del subsuelo de patios o espacios libres podrá destinarse a sótano-aparcamiento de la edificación y otros servicios necesarios para el uso. Se permitirá la iluminación de estos espacios a través de patios que lleguen hasta el sótano.

d) Podrán disponerse en estos espacios los elementos de acceso al garaje-aparcamiento en sótano, tales como rampas, escaleras peatonales y otros elementos auxiliares, que podrán cubrirse con elementos ligeros y abiertos, y ello sin cómputo de edificabilidad.

## **ARTÍCULO 31: ORDENANZA DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES**

### **1.- Definición**

Zonas públicas calificadas como “Sistema Local de Espacios Libres” o como “Sistema General de Espacios libres” cuyo destino responde al concepto enunciado en el artículo 38 de la LUCyL “Sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo”, en este caso, al servicio de la zona en la que se ubican.

Son Áreas dotacionales de obligatoria cesión destinadas al recreo y esparcimiento al servicio de la zona.

Según la legislación urbanística vigente, existe el deber de diseñar espacios públicos con bajo coste dando prioridad a la conservación del terreno natural con plantación o conservación de las especies vegetales autóctonas.

En este sector industrial, los espacios libres se destinarán preferentemente a arbolado perimetral con el fin de garantizar la transición con el medio ambiente circundante, así como la salvaguarda de los espacios arbolados y de los cauces naturales) con el deber de evitar alteraciones de terrenos que favorezcan los riesgos naturales, especialmente de inundación.

### **2.- Ámbito de aplicación**

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas EL. Comprende las unidades morfológicas EL-01, EL-02, SG-EL-01, SG-EL-02 y SG-EL-03.

-  SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES (EL)
-  SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SG-EL)

MANZANA	SUP. MANZANA(m <sup>2</sup> )	ORDENANZA
EL-01	27.655,70	ESPACIOS LIBRES
EL.02	41.483,50	ESPACIOS LIBRES
<b>TOTAL EL</b>	<b>69.139,20</b>	
SG-EL-01	28.398,72	ESPACIOS LIBRES
SG-EL-02	61.238,00	ESPACIOS LIBRES
SG-EL-03	63.458,69	ESPACIOS LIBRES
<b>TOTAL SG-EL</b>	<b>153.095,41</b>	

Se prevé una única zona de SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES (EL) repartida entre las dos unidades de actuación de forma proporcional. Se aprovechan las zonas de mayor vegetación, y las zonas donde el relieve y los desniveles son mayores.

El SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SG-EL) es la misma zona dividida en tres por el reparto de las Unidades de Actuación UA-01 y UA-02. La zona SG-EL-02 se incluye en la UA-01 y las otras dos en la UA-02

Las áreas correspondientes a espacios libres se han dispuesto en las zonas que cuentan con mayores valores naturales desde el pasado, en particular, el Sistema General de Espacios Libres ocupa los terrenos del hábitat natural de interés comunitario, debido a que se trata de una zona protegida, por donde discurre el Arroyo de la Huerga.

Con esto se pretende poner en valor y generar un polo de atracción que genere por una parte un uso activo de estos espacios y, con ello, permita recuperar los valores naturales.

### 3.- Condiciones generales

#### 3.1.- Condiciones Plan General

Serán aplicables íntegramente las condiciones establecidas en los artículos 226 al 230 de las Normas Urbanísticas del PGOU de VILLAQUILAMBRE.

Estas condiciones deberán ser observadas por el Proyecto de Urbanización que desarrolle en detalle las determinaciones del presente Estudio de Detalle.

#### 3.2.- Condiciones RUCyL

Serán aplicables íntegramente las condiciones establecidas en el artículo 105 del RUCyL para este sistema. En el presente Estudio de Detalle se observan parte de estas determinaciones, en lo que se refiere a que en las zonas reservadas se

garantiza su adecuado soleamiento, que se distribuyen en áreas adecuadas para su uso, evitando zonas residuales, con superficies unitarias mínimas de 500 metros cuadrados y que se puede inscribir en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En el Proyecto de Urbanización se definirán en detalle las áreas para juego infantil.

Estas condiciones, junto con el resto de las que correspondan, deberán observarse en el Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones del presente Estudio de Detalle.

### 3.3.- Condiciones Estudio de Detalle

El diseño específico de las zonas de Espacios Libres Públicos se establecerá en el futuro Proyecto de Urbanización.

## **ARTÍCULO 32.- ORDENANZA EQ: SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.**

### **1.- Definición**

Zonas públicas calificadas como “Equipamientos”, cuyo destino responde al concepto enunciado en el artículo 38 de la LUCyL, “Sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios”, en este caso, al servicio de las áreas objetos de desarrollo.

### **2.- Ámbito de aplicación**

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas EQ.

En el presente Estudio de Detalle, se reservan para equipamientos de titularidad pública las unidades morfológicas EQ-01, EQ-02, EQ-03 y EQ-04.



SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS (EQ)

MANZANA	SUP. MANZANA (m <sup>2</sup> )	ORDENANZA
EQ-01	15.620,29	EQUIPAMIENTOS
EQ-02	2.619,75	EQUIPAMIENTOS
EQ-03	10.737,15	EQUIPAMIENTOS
EQ-04	4.415,10	EQUIPAMIENTOS
<b>TOTAL EQ</b>	<b>33.392,29</b>	

Los equipamientos se ubican en ambas unidades de actuación de forma proporcional, existiendo una parcela en la UA-01 y tres parcelas en la UA-02.

En la zona norte se encuentra la parcela EQ-01.

En la zona central del Sector se ubican las principales parcelas destinadas a EQUIPAMIENTOS, EQ-02, EQ-03, y EQ-04. El primero de ellos, EQ-02, se sitúa en el límite con la primera fase del polígono industrial, en las inmediaciones de la rotonda de forma elíptica, en continuidad con otra parcela de equipamiento público de la primera fase para conseguir así una parcela pública de mayor tamaño. EQ-03 tiene forma rectangular, y podría destinarse a aparcamiento de vehículos pesados si así fuera necesario, y la parcela EQ-04 se ubica en la zona sur, junto a la futura subestación eléctrica, en el acceso sur del sector.

### **3.- Condiciones generales**

#### **3.1.- Tipo de ordenación y condiciones generales**

La Ordenación será libre dentro de la parcela.

Serán aplicables íntegramente las condiciones tipológicas establecidas en los artículos. 48 a 49, incluidas en el Capítulo II de su Título II, y 294 a 299 de la Normativa Urbanística del PGOU para este sistema, incluidas en el Capítulo III de su Título VIII, en lo que se refiere al supuesto de parcela exclusiva para el Suelo Urbano Consolidado, y todo ello en función del uso al que finalmente se destine la parcela.

Los nuevos equipamientos públicos a construir deberán guardar un retranqueo mínimo de 5,00 m. con respecto a linderos de parcela.

#### **3.2.- Alineaciones y rasantes:**

Las rasantes básicas de la red viaria prevista se definen en los planos correspondientes del presente Estudio de Detalle, mediante perfiles y alimetrías, pudiendo el Proyecto de Urbanización introducir los reajustes que resulten necesarios.

#### **3.3.- Cuerpos salientes volados:**

Se admiten cuerpos salientes volados, cerrados y abiertos, en todos los paramentos exteriores de la edificación, de acuerdo con la regulación contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General de VILLAQUILAMBRE.

#### **3.4.- Condiciones de uso:**

No se establece un uso impuesto para la zona, que será fijado por el Ayuntamiento en función de las necesidades, siempre y cuando se adecúe al concepto de "Equipamiento" fijado normativamente.

#### **3.5.- Condiciones de aparcamiento:**

No se establece previsión o exigencia específica de aparcamiento público en estas

áreas. Podrán disponerse plazas de aparcamiento público respetando las condiciones tipológicas y de protección señaladas, con aplicación de las normas generales previstas en las Normas Urbanísticas del PGOU. En su caso, y dentro de las plazas de aparcamiento señaladas, deberán reservarse plazas para personas con movilidad reducida en la proporción legal exigida, 1/40 plazas o fracción, que deberán cumplir las condiciones establecidas reglamentariamente.

La disposición de aparcamientos en el subsuelo de los espacios libres de las parcelas edificables no podrá sobresalir sobre la rasante del terreno, ni radicar en él chimeneas de ventilación, que deberán resolverse en el interior del edificio al que sirvan como elemento propio del mismo.

Las rampas de acceso al garaje podrán disponerse fuera de la proyección del bloque emergente sobre la rasante., siempre que tanto la rampa como la meseta previa de acceso se sitúen en el espacio libre de parcela, sin invadir el espacio público.

### 3.6.- Condición de parcela mínima

Se define como parcela mínima en las unidades morfológicas afectadas por esta ordenanza aquella que tenga un frente mínimo a vial de 20,00 m. y 1000 m<sup>2</sup> de superficie, debiendo ser sus linderos laterales líneas perpendiculares a la alineación de vial.

### 3.7.- Otras condiciones

En lo no recogido expresamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las Normas Urbanísticas del PGOU que correspondan.

## 4.- Condiciones de uso

### 4.1.- Tipo de ordenación y condiciones generales

Área destinada a equipamiento público cuya tipología edificatoria es libre.

No se define gráficamente el área máxima de movimiento de la edificación sobre rasante, pudiendo ésta desarrollarse libremente dentro de dichos límites. Bajo rasante, podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

### 4.2.- Altura máxima

El número máximo de plantas para la zona se establece en IV alturas (PB+3). La altura máxima de la edificación será de 4 plantas y 14,00 metros.

El número de plantas definido no incluye la planta bajo cubierta, que podrá realizarse en los términos señalados por las Normas Urbanísticas del PGOU.

Se admite la materialización de menos alturas y plantas respecto de las máximas

fijadas.

#### 4.3.- Otras condiciones

En lo no recogido expresamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las Normas Urbanísticas del PGOU. que correspondan.

### **ARTÍCULO 33.- ORDENANZA SU: SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS URBANOS.**

#### **1.- 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. Puede incluirse en su interior áreas destinadas al aparcamiento de uso público o privado.

#### **2.- Ámbito de aplicación**

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas SU. Afecta a las unidades morfológicas reservadas para Centros de Transformación con destino al servicio de energía eléctrica del sector, o cualquier otra necesidad relacionada con los servicios urbanos.

Estas áreas tienen carácter privativo y no constituyen por tanto terrenos de cesión obligatoria.



SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS URBANOS (SU)

MANZANA	SUP. MANZANA (m <sup>2</sup> )	ORDENANZA
SU-01	1.995,73	SERVICIOS URBANOS
SU-02	73,91	SERVICIOS URBANOS
SU-03 (19)	1.900,00	SERVICIOS URBANOS
<b>TOTAL SU</b>	<b>3.969,64</b>	

La parcela S-01 está reservada para una subestación eléctrica, y el resto para centros de transformación o cualesquiera otras necesidades relacionadas con los servicios urbanos.

### 3.- Condiciones generales

#### 3.1.- 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: 100%.
- Altura máxima edificación sobre rasante: 4,00 m.
- Edificabilidad sobre rasante: La necesaria, con una edificabilidad máxima de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que no computa dentro de la intensidad del sector al tratarse de elementos técnicos meramente auxiliares de la urbanización.

#### 3.2.- Condiciones de uso

Los usos permitidos son los comprendidos dentro del concepto de “Servicios Urbanos”.

#### 3.3.- Intensidad de uso

La necesaria, con una edificabilidad máxima de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### 3.4.- 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.

#### 3.5.- Otras condiciones

En lo no recogido expresamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las Normas Urbanísticas del PGOU que correspondan, específicamente las de los arts. 50 a 51 y 305 a 312.

## ARTÍCULO 34.- ORDENANZA VP Y SG-VP (VIARIO Y SISTEMA GENERAL RED VIARIA)

### 1.- Definición

Zonas públicas calificadas como “Red viaria”, 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”.

Áreas dotacionales de obligatoria cesión, algunas de ellas impuestas desde el Plan General. Pueden tener el carácter de Sistema Local o General.

Se señala un CARRIL-BICI que recorre perimetralmente el sector, incluso incluyendo la primera fase del polígono industrial ya ejecutada, el cual se detallará en el correspondiente Proyecto de Urbanización del sector.

### 2.- Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle con las siglas VP o SG-RV. En planos de ordenación se observan las distintas calles o vías trazadas.



SISTEMA GENERAL DE VÍAS PÚBLICAS (SG-VP)



SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS (VP)

MANZANA	SUP. MANZANA (m <sup>2</sup> )	ORDENANZA
SG-VP	27.077,76	VIALES PÚBLICOS
VP	48.310,90	VIALES PÚBLICOS
ÁREAS APARCAMIENTO	6.707,75	VIALES PÚBLICOS
<b>TOTAL VP</b>	<b>75.388,66</b>	

### 3.- Condiciones generales red viaria (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 las Normas Urbanísticas del PGOU, dentro del Capítulo II de su Título II, dedicados al “Sistema de vías públicas”

En los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle, se desarrollan los aspectos básicos de la red viaria, definiendo alimetetrías y rasantes, secciones y perfiles longitudinales.

Se definen y computan en las vías públicas previstas las plazas de aparcamiento

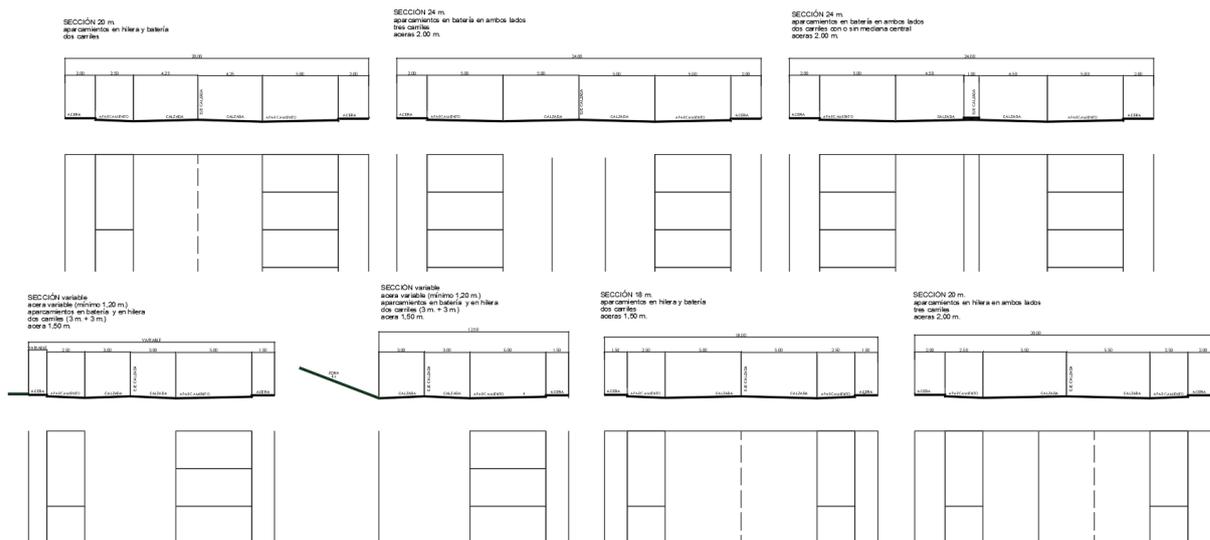
necesarias para cumplir las reservas reglamentarias, de medidas 2,50 x 5,00 m. Entre ellas, se reservan las destinadas a minusválidos y personas con movilidad reducida, con las medidas reglamentariamente establecidas.

Se insiste nuevamente que las secciones de viario propuestas serán siempre modificables todas ellas en el Proyecto de Urbanización según necesidades o por el AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE cuando se estime necesario.

La ordenación garantiza la continuidad de itinerarios peatonales y la accesibilidad a terrenos dotacionales. En cualquier caso, los instrumentos que desarrollen el presente Estudio de Detalle, fundamentalmente el Proyecto de Urbanización, deberán adaptarse a la legislación autonómica en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras, Ley 3/1998 de 24 de junio y Reglamento D. 217/2001, de 30 de agosto, que la desarrolla, así como a la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Las intersecciones conflictivas o en las que sea preciso, por el buen funcionamiento del tráfico rodado interior al sector, se ha optado por la creación de glorietas que dan un óptimo resultado en sectores industriales. En este sentido, el dimensionamiento se ha hecho en todo momento acorde a los especiales requerimientos del tráfico pesado o semipesado.

Las pavimentaciones se proyectarán con las características de calidad geométrica y de resistencia que requieren este tipo de áreas industriales. Asimismo, se seguirán las Especificaciones para materiales y equipos que determine el AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.





## E. ESTUDIO ECONÓMICO

## ÍNDICE ESTUDIO ECONÓMICO

<b>1.- OBJETO .....</b>	<b>pag.139</b>
<b>2.- ASPECTOS A CONSIDERAR EN LA PROGRAMACIÓN.....</b>	<b>pag.139</b>
<b>3.- PROGRAMACIÓN TEMPORAL.....</b>	<b>pag.140</b>
3.1.- PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.....	pag.140
3.2.- URBANIZACIÓN.....	pag.140
3.3.- EDIFICACIÓN.....	pag.141
3.4.-CONCLUSIONES.....	pag.141
<b>4.- ESTUDIO ECONÓMICO.....</b>	<b>pag.142</b>
4.1.- GASTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN.....	pag.142
4.2.- REFUERZOS DE LAS INSTALACIONES URBANAS.....	pag.143
4.3.- DEMOLICIONES.....	pag.145
4.4.- INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS .....	pag.145
4.5.- CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN.....	pag.145
4.6.- GASTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.....	pag.145
<b>5.- CUADRO RESUMEN.....</b>	<b>pag.146</b>
<b>6.- FINANCIACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....</b>	<b>pag.146</b>
<b>7.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PARA LAS HACIENDAS LOCALES .....</b>	<b>pag.147</b>
<b>8.- JUSTIFICACIÓN EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE UNIDADES DE ACTUACIÓN.....</b>	<b>pag.148</b>
<b>9.- PLAZOS PARA CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.....</b>	<b>pag.151</b>

## E. ESTUDIO ECONÓMICO

### 1.- OBJETO

El artículo 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, regulador de las determinaciones que deben contener los Estudios de Detalle, 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 del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un estudio 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 del Estudio de Detalle del sector SUR-01 del PGOU de VILLAQUILAMBRE.

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 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.

Las consideraciones sobre programación que se desarrollan en el presente apartado vienen a ser equivalentes a las que se derivaban del denominado “Plan de Etapas” que, en la legislación urbanística anterior a la actualmente vigente en el ámbito de Castilla y León, se establecía.

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.

### 2.- ASPECTOS A CONSIDERAR EN LA PROGRAMACIÓN

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. La elaboración y aprobación de los documentos de planeamiento y gestión urbanística.

2. La contratación y ejecución de la obra de urbanización, y las fases o etapas en las que ésta pueda dividirse.

3. Las obras de edificación, previa obtención de las licencias o autorizaciones administrativas que correspondan, con carácter simultáneo o posterior a la obra urbanizadora.

Debe tenerse en cuenta que tales acciones dependerán de distintos factores, como son los plazos y tramitación de los distintos procedimientos administrativos, así como de la disponibilidad y previsiones de los distintos agentes públicos que, en este caso, intervendrán

### 3.- PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Teniendo en cuenta lo anterior, podrían hacerse las siguientes estimaciones temporales, con un valor meramente estimativo, sin que ello tenga carácter vinculante:

#### 3.1.- PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Se estima un plazo de 24 meses para completar el proceso de aprobación de los instrumentos de ordenación detallada (Estudio de Detalle) y gestión (Proyecto de Actuación con determinaciones completas sobre Reparcelación), a contar de la presentación del presente documento, pudiendo dar comienzo la obra urbanizadora.

#### 3.2.- URBANIZACIÓN:

Respecto de la obra de urbanización, debe tenerse en cuenta que se trata de dos UNIDADES DE ACTUACIÓN:

##### FASES DE URBANIZACIÓN UA-01: 6 MESES

- Movimiento de tierras, zanjas y tendido de canalizaciones. (1 MES)
- Ejecución obra red viaria, obras de fábrica y pavimentaciones. (3 MESES)
- Tratamiento zonas verdes, señalización viaria y otros. (2 MESES)

##### FASES DE URBANIZACIÓN UA-02: 9 MESES

- Movimiento de tierras, zanjas y tendido de canalizaciones. (4 MESES)
- Ejecución obra red viaria, obras de fábrica y pavimentaciones. (4 MESES)
- Tratamiento zonas verdes, señalización viaria y otros. (1 MES)

Se aporta a título indicativo diagrama temporal de la previsión de las obras de urbanización relativas a la Unidad de Actuación UA-01.

APARTADOS	Mes 1	Mes2	Mes3	Mes4	Mes5	Mes6
MTO. DE TIERRAS	■	■	■	■	■	■
SANEAMIENTO		■	■	■		
ABASTECIMIENTO		■	■	■		
ALUMBRADO		■	■	■		■
ELECT Y ALUMB.		■	■	■	■	■
PAVIMENTOS.				■	■	■
GAS RED PÚBLICA DE COMUNICACIONES ELECTRÓN.		■	■	■		
SEÑALIZACIÓN						■
AJARDINADO				■	■	■
VARIOS			■			■
SEGURIDAD	■	■	■	■	■	■

### 3.3.- EDIFICACIÓN

Finalmente, en cuanto a las obras de edificación, debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con lo señalado en el RUCyL, éstas podrían simultanearse con las obras de urbanización, con las condiciones y requisitos que en él se señalan, si bien debe entenderse que para ello debe existir un grado de avance suficiente en la obra urbanizadora.

Teniendo en cuenta que la edificación no forma parte propiamente del proceso de gestión, no se hace especial previsión en este sentido.

### 3.4.- CONCLUSIONES

Por lo tanto, en base a lo anterior, y en lo que al contenido del artículo 136 del RUCyL interesa fundamentalmente, esto es, de la programación de la ejecución de las dotaciones urbanísticas previstas, podría señalarse que la obtención de los suelos dotacionales públicos, viarios, espacios libres y equipamientos, debidamente urbanizados, podría producirse en un plazo de 36 meses a contar del inicio de la tramitación del presente documento para los terrenos de la Unidad de Actuación 1 (UA-01), y 48 meses en lo referente a la Unidad de Actuación 2 (UA-02).

Se trata de una mera estimación, dependiendo todo ello de la disponibilidad y objetivos de los agentes intervinientes.

#### 4.- ESTUDIO ECONÓMICO

El artículo 198 del RUCyL, “Determinación de los gastos de urbanización”, establece lo siguiente:

1.- *Son gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística.*  
2.- *Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos al menos los siguientes gastos de ejecución material de la urbanización:*

a) *La ejecución o regularización de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico (según relación de elementos que se contiene).*

b) *La ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial (al menos, los que en la relación del artículo se contiene), incluyendo conexión con el sistema general de servicios urbanos, o en su defecto, con los servicios urbanos municipales.*

c) *La ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico (incluyendo los elementos que en la relación del artículo se contiene).*

3.- *Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos los siguientes gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización:*

a) *La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística, según relación que se contiene en el artículo (gastos de constitución y gestión de entidades urbanísticas colaboradoras, gastos de publicaciones y notificaciones, gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad, tributos y tasas, y en el sistema de concurrencia, retribución del urbanizador.*

b) *Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución, extinción de servidumbres y arrendamientos, demolición de construcciones, instalaciones, plantaciones y otros, cese de actividades, y ejercicio de los derechos de realojo y retorno.*

c) *Conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.*

A continuación, se desarrolla una estimación económica de cada uno de estos aspectos. Los valores que se consignan tienen un valor meramente indicativo y provisional, pues será en el correspondiente Proyecto de Actuación donde se concreten, de forma específica, los gastos de urbanización en sus distintos apartados, a la vista de la información de que se disponga.

##### 4.1.- GASTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL 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), además de la ejecución de los espacios libres públicos previstos, incluyendo plantación de arbolado y especies vegetales, jardinería, tratamiento de espacios no ajardinados y mobiliario urbano.

SUR-01

SUPERFICIE TOTAL:

667557

SUPERFICIE VIALES:

82096,25

	CAPÍTULOS	IMPORTE	(%)
U01	ACTUACIONES PREVIAS Y MOVIMIENTOS DE TIERRA	25.129,65 €	4%
U02	RED DE SANEAMIENTO (PLUVIALES)	281.412,06 €	5%
U03	RED DE SANEAMIENTO FECALES	281.412,06 €	5%
U04	RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO	225.129,65 €	4%
U05	ELECTRICIDAD MEDIA TENSION	281.412,06 €	5%
U06	ELECTRICIDAD BAJA TENSION Y C.T.	844.236,18 €	15%
U07	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	562.824,12 €	10%
U08	RED DE TELEFONÍA	112.564,82 €	2%
U09	RED DE GAS NATURAL	112.564,82 €	2%
U10	PAVIMENTACIÓN	1.407.060,30 €	25%
U11	SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL Y VERTICAL	168.847,24 €	3%
U12	JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	562.824,12 €	10%
U13	GESTIÓN DE RESIDUOS	112.564,82 €	2%
U14	SEGURIDAD Y SALUD	56.282,41 €	1%
U15	CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS	112.564,82 €	2%
U16	OTROS	281.412,06 €	5%
<b>TOTAL EJEC. MATERIAL</b>		<b>9.851.550,00 €</b>	<b>100%</b>

Se trata de una mera previsión que deberá ajustarse en el momento de la redacción de los proyectos técnicos correspondientes.

#### 4.2.- REFUERZOS DE LAS INSTALACIONES URBANAS

En este apartado se incluyen los gastos relacionados con las redes de abastecimiento, saneamiento, riego, telecomunicaciones, gas, y electricidad.

El servicio de abastecimiento lo lleva a cabo la sociedad AQUONA; el saneamiento el consorcio SALEAL; la compañía distribuidora de la energía eléctrica en la zona es IBERDROLA; telecomunicaciones esta operado por distintas compañías suministradoras, y la red de gas en Castilla y León la gestiona la empresa NEDGIA CASTILLA Y LEÓN, del grupo NATURGY.

Los refuerzos de la red de abastecimiento consisten en la ampliación del depósito regulador y la ejecución de una nueva captación para poder garantizar los nuevos suministros.

Ampliación depósito de captación	70.000,00 €
Ejecución nuevo sondeo	30.000,00 €

El apartado del refuerzo eléctrico es el más elevado. En el apartado eléctrico figura el soterramiento de las líneas eléctricas de 45 y 13 Kv. Pertenecientes a Iberdrola, y la previsión de una nueva subestación que gestionaría R.E.E.

Soterramiento líneas eléctricas 45 Kv	900.000,00 €
Soterramientos líneas eléctricas 13 Kv	50.000,00 €
subestación y conexión eléctrica	1.600.000,00 €

Los refuerzos de la red de saneamiento consisten en el levantamiento del emisario existente, sustituyéndolo por otro de mayor diámetro a la que conectarán las redes internas del sector. En la actualidad esas redes dan servicio a un número reducido de parcelas de la fase 1 del polígono industrial y sus diámetros son suficientes. Pero no pueden absorber las nuevas demandas. También se prevé una pequeña obra en el Arroyo de la Huerga.

Emisario fecales D600 mm.	200.000,00 €
Obra paso del Arroyo de la Huerga	50.000,00 €

En el apartado de gas y telecomunicaciones no se han previsto partidas de refuerzos.

#### RESUMEN:

<b>GASTOS DE CONEXIONES Y REFUERZOS</b>		
Ampliación depósito de captación	70.000,00 €	
Ejecución nuevo sondeo	30.000,00 €	
Soterramiento líneas eléctricas 45 Kv	900.000,00 €	
Soterramientos líneas eléctricas 13 Kv	50.000,00 €	
Subestación y conexión eléctrica	1.600.000,00 €	
Emisario fecales D600 mm.	200.000,00 €	
Obra paso del Arroyo de la Huerga	50.000,00 €	
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>2.900.000,00 €</b>	
		<b>EXIGIBLE</b>
<b>UA01</b>	<b>1.160.000,00 €</b>	<b>1.150.000,00 €</b>
<b>UA02</b>	<b>1.740.000,00 €</b>	<b>1.750.000,00 €</b>

En el cuadro anterior se señalan en **color azul** se señalan los gastos repercutibles a la UA-01 y en negro a los repercutibles a la UA-02. Se trata de una mera previsión que deberá ajustarse en la fase de URBANIZACIÓN, en el momento de la redacción de los proyectos técnicos correspondientes y según las necesidades y demandas de las empresas que se asienten.

#### 4.3.- DEMOLICIONES

No se prevén.  
0,00 EUROS.

#### 4.4.- INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS

No se prevén.  
0,00 EUROS.

#### 4.5.- CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

En relación con este extremo, el Plan General, no 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 aprobado, se proceda a la recepción de la misma por parte del Ayuntamiento de VILLAQUILAMBRE, suscribiendo el correspondiente Acta de Recepción, por lo que no se hace en principio previsión especial de costes de conservación y mantenimiento de dicha urbanización.

Debe entenderse asimismo que los defectos o incidencias que surjan en la obra de urbanización, durante el plazo de garantía, deberán ser asumidos, en lo que corresponda, por la empresa URBANIZADORA adjudicataria de las obras, con independencia de que, por exigencia reglamentaria, existe lógicamente una garantía de urbanización que, en su caso, podría cubrir este tipo de contingencias.

La estimación de COSTES POR CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN se establece por tanto en: 0,00 EUROS.

#### 4.6.- GASTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Se incluye en este apartado todo tipo de honorarios profesionales, (arquitectos, abogados, economistas, ingenieros, técnicos ambientales, arqueólogos), necesarios para la redacción de los proyectos técnicos y demás documentación necesaria para el desarrollo del sector.

También se incluye la constitución y gestión de la entidad urbanística, así como inscripción registral, tasas, gastos notariales, tributos y otros gastos relacionados con este concepto.

<b>TRABAJOS SECTOR SUR-01</b>	
<b>FASE 1. DESARROLLO URBANÍSTICO</b>	
ESTUDIO DE DETALLE	40.000,00 €
<b>TOTAL FASE 1 DESARROLLO</b>	<b>40.000,00 €</b>
FASE 2. GESTIÓN URBANÍSTICA	

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	5.000,00 €
Proyecto de Actuación	50.000,00 €
Proyecto de Reparcelación	25.000,00 €
<b>TOTAL FASE 2 GESTIÓN</b>	<b>80.000,00 €</b>
FASE 3. URBANIZACIÓN	
Proyecto de Urbanización	500.000,00 €
Dirección facultativa. Arquitecto	250.000,00 €
Dirección facultativa. Aparejador	250.000,00 €
Estudio de Seguridad y Salud y Coordinación	30.000,00 €
<b>TOTAL FASE 3 URBANIZACIÓN</b>	<b>1.030.000,00 €</b>
<b>OTROS GASTOS</b>	<b>50.000,00 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.200.000,00 €</b>

## 5.- CUADRO RESUMEN

Para la implantación de los servicios urbanísticos y en correspondencia con lo establecido en la LUCyL se evaluarán a continuación los costes de implantación de dichos servicios.

Esta evaluación se considera orientativa en tanto no se desarrolle el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Se evalúa el coste total de ejecución con la inclusión en 13.951.550,00 € (S/IVA), desglosándose en los siguientes importes:

<b>RESUMEN GENERAL GASTOS</b>	
TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR	9.851.550,00 €
TOTAL CONEXIONES EXTERIORES Y REFUERZOS	2.900.000,00 €
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	1.200.000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>13.951.550,00 €</b>

## 6.- FINANCIACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

En el presente Estudio de Detalle no se determina el sistema de actuación integrada para el desarrollo del sector, previendo, en principio, que éste pueda ser el de concierto o el de compensación, aspecto que se concretará en el Proyecto de Actuación, pues otros sistemas no se consideran adecuados al presente caso en esta fase del proceso de planeamiento y urbanización.

En ambos casos el urbanizador es el conjunto de los propietarios del sector. Las obligaciones del urbanizador se establecen en el artículo 235 del RUCyL.

Es decir, la financiación de la actuación corresponde, en principio, a los propietarios del sector, asumiendo los costes habitualmente en proporción a las cuotas de urbanización que se establezcan en el Proyecto de Actuación, teniendo en cuenta el sistema que se adopte, pudiendo integrarse al proceso de desarrollo empresas

urbanizadoras en las condiciones señaladas por la legislación urbanística. La determinación concreta de la financiación procede que se efectúe en una fase posterior, una vez se establezca el sistema de actuación y adopten los propietarios los acuerdos que estimen procedentes al respecto

No obstante, a efectos del Estudio de Detalle, ha de señalarse la viabilidad de la actuación a la vista de los valores de repercusión de los gastos de urbanización que figuran en el apartado anterior, que tienen carácter orientativo y se encuentran pendientes de la valoración exacta de las actuaciones que se efectuará a partir del Proyecto de Actuación.

## 7.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PARA LAS HACIENDAS LOCALES

Conforme a lo establecido en el apartado 4 del artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, y en los artículos 145 y 146 del RUCyL, se incluye en el presente documento un Informe de Sostenibilidad Económica en el que se pondera 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
- La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En el apartado siguiente se describen los efectos de la actuación prevista en las haciendas públicas, contando los posibles ingresos que de ella se deriven y los costes directos que puede generar la ejecución de las determinaciones del planeamiento para las haciendas públicas.

Debe señalarse que el desarrollo de las determinaciones establecidas por el presente documento no debieran suponer en modo alguno impacto negativo sobre las haciendas públicas, fundamentalmente la municipal, puesto que la inversión principal en orden al desarrollo del planeamiento, los denominados gastos de urbanización, corresponden normativamente a los propietarios del suelo o de las edificaciones existentes, quienes deberán ceder al Ayuntamiento de Villaquilambre todas las superficies exteriores a las alineaciones en las debidas condiciones de urbanización, definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

<b>RESUMEN GENERAL GASTOS</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>13.951.550,00 €</b>

Por otro lado, la prestación de servicios públicos a las nuevas edificaciones industriales previstas, tales como la recogida de basuras, el suministro de agua potable y el saneamiento y depuración de aguas residuales se encuentran sujetos al abono de tasas individualizadas, por lo que no suponen en sí mismas coste alguno para el erario público.

Por lo tanto, la sostenibilidad económica para las haciendas públicas debe justificarse

considerando como único gasto los costes de conservación y mantenimiento que se ocasionen con posterioridad a la recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización, así como el gasto de alumbrado público y de seguridad ciudadana.

Por otro lado, son numerosos los aspectos económicamente beneficiosos para las haciendas públicas. Debe considerarse, dentro del equilibrio económico de la actuación, el impacto de los nuevos usos lucrativos privados a implantar, en forma de usos industriales y de compatibles, pues ello supondrá nuevas aportaciones a las arcas públicas por licencias y tasas urbanísticas, tasas de vados, impuesto de bienes inmuebles y licencias de apertura de establecimientos, lo que permitirá sobradamente equilibrar los costes de mantenimiento futuro de infraestructuras.

Con todo ello queda plenamente justificada la sostenibilidad para las haciendas públicas del desarrollo de las determinaciones del presente documento para el ámbito del suelo Urbanizable SUR 01, puesto que los costes para el erario público son muy inferiores a los ingresos que tal desarrollo implicaría.

## 8.- JUSTIFICACIÓN EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Como ya se ha mencionado en repetidas ocasiones a lo largo de este documento se propone la división del sector en dos unidades de actuación.

Los parámetros urbanísticos: La edificabilidad, el reparto de los sistemas generales adscritos, así como las diferentes cesiones de espacios libres y equipamientos, y el estándar de plazas de aparcamiento en vía pública, se cumple en cada Unidad de Actuación de manera proporcional.

UA-01	40%	UA-02	60%
SUPERFICIE TOTAL	267.022,80	SUPERFICIE TOTAL	400.534,20
SISTEMAS GENERALES	72.069,27	SISTEMAS GENERALES	108.103,90
SUPERFICIE NETA	194.953,53	SUPERFICIE NETA	292.430,30
SG ESPACIOS LIBRES	61.238,16	SG ESPACIOS LIBRES	91.857,41
SG VIALES	10.831,10	SG VIALES	16.246,66
ESPACIOS LIBRES	27.655,68	ESPACIOS LIBRES	41.483,50
EQUIPAMIENTOS	13.356,92	EQUIPAMIENTOS	20.035,39
INDUSTRIAL	122.017,10	INDUSTRIAL	186.097,80
TERCIARIO	7.260,70	TERCIARIO	10.488,45
SERVICIOS URBANOS	300,00	SERVICIOS URBANOS	3.669,64
VIALES	21.822,43	VIALES	26.488,30
ÁREAS APARCAMIENTO	2.540,70	ÁREAS APARCAMIENTO	4.167,05

En los cuadros anteriormente expuestos se justifica la equidistribución de beneficios entre ambas unidades de actuación.

Así como la equidistribución de beneficios en actuaciones integradas se garantiza por

aplicación de la normativa vigente (los propietarios tienen derecho en cualquier caso al 90% del A.M. de la totalidad del sector), aunque éste se divida en varias Unidades de Actuación, respecto al reparto de cargas, al ser proporcional a la superficie de cada propietario dentro de cada unidad de actuación, puede existir algún tipo de desequilibrio.

Aunque se procura la existencia de una cierta proporcionalidad entre las cargas de cada Unidad de actuación, la ley no asegura mecanismos de distribución o compensación, por lo que algún tipo de desequilibrio puede resultar inevitable sea cual fuere la distribución superficial que se proponga para la división en Unidades de Actuación.

La equidistribución de cargas, es un mecanismo que, desde el punto de vista legal, se produce en el seno de cada Unidad de Actuación. No obstante, a los efectos del presente documento, se justificará la concurrencia de proporcionalidad y racionalidad de las cargas atribuibles a cada Unidad de Actuación, en razón de las respectivas superficies y edificabilidad.

Por lo anteriormente expuesto, se desglosan las cargas de cada unidad de actuación en base a los conceptos valorados como gastos en el estudio económico de la totalidad del sector, de las páginas anteriores.

Los gastos de urbanización de cada unidad de actuación se calculan proporcionalmente a la superficie de viales:

UA-01			
SUPERFICIE TOTAL:		267022,8	
SUPERFICIE VIALES:		35194,24	
	CAPÍTULOS	IMPORTE	(%)
U01	ACTUACIONES PREVIAS Y MOVIMIENTOS DE TIERRA	168.932,35 €	4%
U02	RED DE SANEAMIENTO (PLUVIALES)	211.165,44 €	5%
U03	RED DE SANEAMIENTO FECALES	211.165,44 €	5%
U04	RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO	168.932,35 €	4%
U05	ELECTRICIDAD MEDIA TENSIÓN	211.165,44 €	5%
U06	ELECTRICIDAD BAJA TENSIÓN Y C.T.	633.496,32 €	15%
U07	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	422.330,88 €	10%
U08	RED DE TELEFONÍA	84.466,18 €	2%
U09	RED DE GAS NATURAL	84.466,18 €	2%
U10	PAVIMENTACIÓN	1.055.827,20 €	25%
U11	SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL Y VERTICAL	126.699,26 €	3%
U12	JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	422.330,88 €	10%
U13	GESTIÓN DE RESIDUOS	84.466,18 €	2%
U14	SEGURIDAD Y SALUD	42.233,09 €	1%
U15	CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS	84.466,18 €	2%
U16	OTROS	211.165,44 €	5%
TOTAL EJ. MATERIAL		4.223.308,80 €	100%

UA-02

150

SUPERFICIE TOTAL: 400534,2

SUPERFICIE VIALES: 46902,01

	CAPÍTULOS	IMPORTE	(%)
U01	ACTUACIONES PREVIAS Y MOVIMIENTOS DE TIERRA	225.129,65 €	4%
U02	RED DE SANEAMIENTO (PLUVIALES)	281.412,06 €	5%
U03	RED DE SANEAMIENTO FECALES	281.412,06 €	5%
U04	RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO	225.129,65 €	4%
U05	ELECTRICIDAD MEDIA TENSIÓN	281.412,06 €	5%
U06	ELECTRICIDAD BAJA TENSIÓN Y C.T.	844.236,18 €	15%
U07	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	562.824,12 €	10%
U08	RED DE TELEFONÍA	112.564,82 €	2%
U09	RED DE GAS NATURAL	112.564,82 €	2%
U10	PAVIMENTACIÓN	1.407.060,30 €	25%
U11	SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL Y VERTICAL	168.847,24 €	3%
U12	JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	562.824,12 €	10%
U13	GESTIÓN DE RESIDUOS	112.564,82 €	2%
U14	SEGURIDAD Y SALUD	56.282,41 €	1%
U15	CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS	112.564,82 €	2%
U16	OTROS	281.412,06 €	5%
TOTAL EJ MATERIAL		5.628.241,20 €	100%

Los refuerzos y las conexiones de los servicios urbanos se reparten proporcionalmente.

GASTOS DE CONEXIONES Y REFUERZOS	UA-01
soterramiento líneas eléctricas 45 kv	900.000,00 €
soterramientos líneas eléctricas 13 Kv	50.000,00 €
emisario fecales d(600)	200.000,00 €
<b>Total UA01</b>	<b>1.160.000,00 €</b>

GASTOS DE CONEXIONES Y REFUERZOS	UA-02
ampliación depósito de captación	70.000,00 €
ejecución nuevo sondeo	30.000,00 €
subestación y conexión eléctrica	1.600.000,00 €
obra paso del Arroyo de la Huerga	50.000,00 €
UA02	1.740.000,00 €

## 9.- PLAZOS PARA CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS

El artículo 101 del RUCyL establece que en la ordenación detallada deberán determinarse los plazos para cumplir los deberes urbanísticos, de conformidad con el artículo 99, que a su vez remite al 49. De conformidad con dichos preceptos, se establece un plazo de 10 (diez) años para el cumplimiento de deberes, a contar de la entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento.

En cualquier caso, y no obstante este plazo genérico, es intención de los agentes intervinientes en el presente proceso, el de ejecutar las acciones urbanísticas necesarias, de reparcelación, urbanización y, en su caso, edificación, en plazo inferior. En el apartado de este documento, “Programación de la ejecución”, se trata acerca de los plazos previsibles de puesta en práctica de todas las acciones urbanísticas, sin que ello se señale a título vinculante, sino meramente indicativo.

Se comenzará el desarrollo del sector, por la Unidad de Actuación 1 (UA-01).



## F. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

## F. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

### a. FOTOGRAFÍAS

### b. PLANOS

## a. FOTOGRAFÍAS



















## b. ÍNDICE DE PLANOS

### PLANOS DE INFORMACIÓN:

- 01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. Escala 1/25.000-S/E
- 02 ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES EXISTENTES. Escala 1/2.500
- 03 TOPOGRÁFICO. Escala 1/2.500
- 04 PLANO CATASTRAL. Escala 1/3.000
- 05 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CUADRO CATASTRAL. S/E
- 06 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. Escala 1/1.500
- 07 FOTOGRAFÍAS AÉREAS. (1) S/E
- 08 FOTOGRAFÍAS AÉREAS. (2) S/E
- 09 FOTOGRAFÍAS AÉREAS. (3) S/E

### PLANOS DE ORDENACIÓN:

- 10 ORDENACIÓN VIGENTE. Escala 1/2.500
- 11 PROPUESTA DE ORDENACIÓN GENERAL. Escala 1/2.500
- 12 PROPUESTA DE ORDENACIÓN. UNIDADES DE ACTUACIÓN. Escala 1/2.500
- 13 PROPUESTA DE ORDENACIÓN. UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 (UA-01) Escala 1/1.500
- 14 PROPUESTA DE ORDENACIÓN. UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 (UA-02) Escala 1/1.500
- 15 SISTEMA VIARIO Escala 1/1.500
- 16 PERFILES LONGITUDINALES 1 Escalas varias.
- 17 PERFILES LONGITUDINALES 2 Escalas varias.
- 18 PERFILES TRANSVERSALES 1 Escalas varias.

### PLANOS DE SERVICIOS URBANOS:

- S-01 ESQUEMA INSTALACIONES. ABASTECIMIENTO Escala 1/1.500
- S-02 ESQUEMA INSTALACIONES. RED SANEAMIENTO FECALES Escala 1/1.500
- S-03 ESQUEMA INSTALACIONES. RED SANEAMIENTO PLUVIALES Escala 1/1.500
- S-04 ESQUEMA INSTALACIONES. RED ELÉCTRICA Escala 1/1.500
- S-05 ESQUEMA INSTALACIONES. ALUMBRADO PÚBLICO Escala 1/1.500
- S-06 ESQUEMA INSTALACIONES. RED TELECOMUNICACIONES Escala 1/1.500



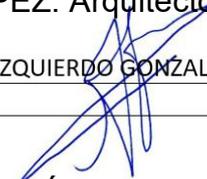
Se presenta el presente documento para que surta los efectos allí donde fuera necesario.

En León, OCTUBRE DE 2024.



Fdo.: ESTHER LLORENTE LÓPEZ. Arquitecto.

ALVARO IZQUIERDO GONZALEZ  
Col. Nº 3.325 ARQUITECTO



Fdo.: ÁLVARO IZQUIERDO GONZÁLEZ. Arquitecto.

Fdo.: JULIO MACÍAS RUBIO. Arquitecto técnico.

MCS  
oficina técnica

