III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN)

ACUERDO de 23 de julio de 2025, del Pleno del Ayuntamiento de Villaquilambre (León), relativo a la aprobación definitiva del estudio de detalle SUR-01, polígono industrial, del Plan General de Ordenación Urbana.

Por el Pleno municipal del Ayuntamiento de Villaquilambre en sesión extraordinaria de fecha 23 de julio de 2025 se adoptó acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo «Estudio de detalle sector SUR-01 del PGOU de Villaquilambre (León)» para la ordenación detallada de suelo industrial (término municipal Villaquilambre, provincia de León)» promovido por Laboratorios León Farma S.A. NIF. A24490864, según documento técnico redactado por Álvaro Izquierdo González, arquitecto urbanista colegiado n.º3275; Esther Llorente López, arquitecta urbanista, URBAQ arquitectos SL; Julio Macías Rubio, Arquitecto Técnico. MCS Oficina Técnica. (Publicación de conformidad con el artículo 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

Villaquilambre, 24 de julio de 2025.

El Alcalde,
Fdo.: Vicente Álvarez Flórez

CHEMO

63

D. MEMORIA VINCULANTE

64

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.

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.

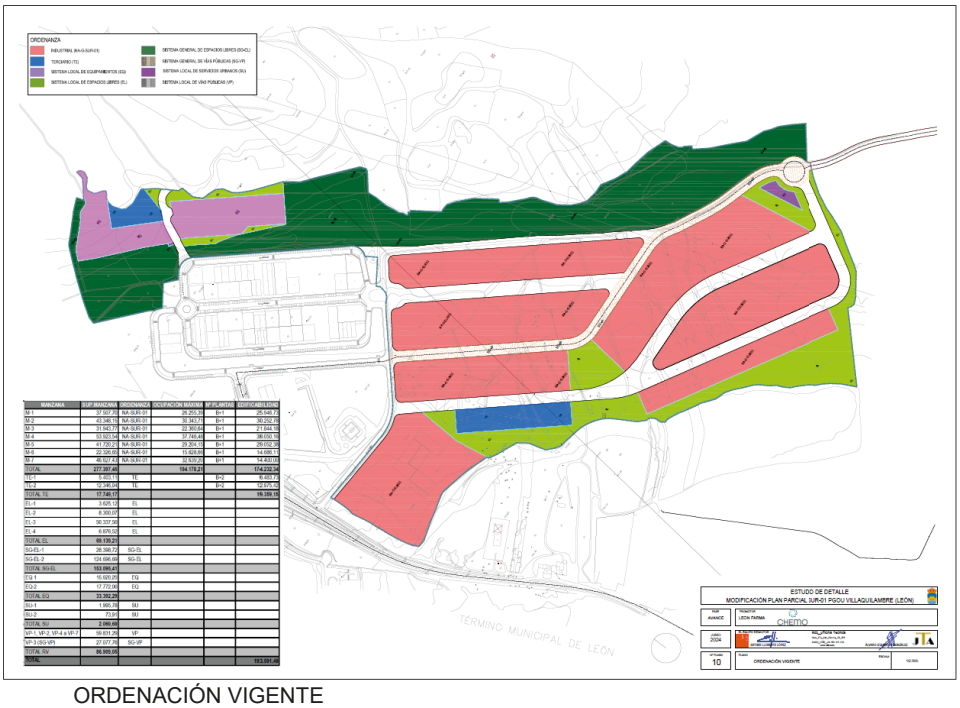
Este Estudio de Detalle sustituye íntegramente a la documentación vigente. (Ordenación Detallada del Sector SUR-01 del PGOU de VILLAQUILAMBRE, LIBRO III, PARTE II, ANEXO VIII), con lo que quedan derogados los anteriores documentos mencionados de dicha ordenación detallada. Únicamente se excluyen de este documento el Estudio de Tráfico y el Estudio de Ruido por no variar respecto de las modificaciones incluidas en el presente Estudio de Detalle.

Para una mejor interpretación de los documentos, y evitar confusiones de las partes que se mantienen en vigor y las partes modificadas, en vez de hacer referencia a los documentos no modificados se han transcrito los mismos en este Estudio de Detalle.

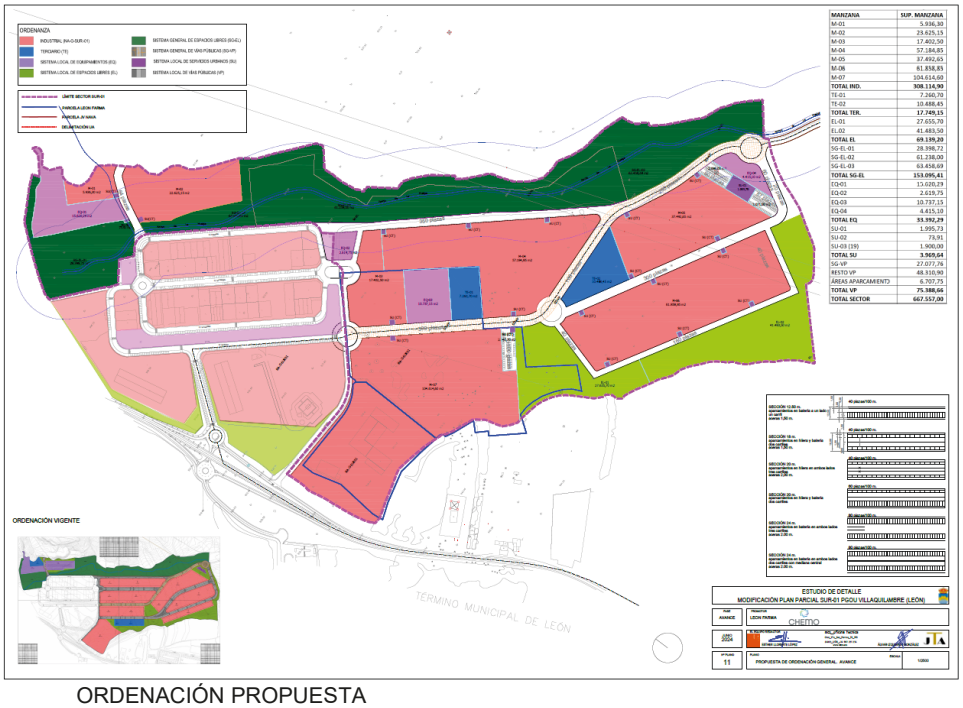
Para una mejor compresión del alcance de dicha modificación en relación con el Sector, a continuación, se muestran los esquemas de ordenación de ambos para su comparación, el plano de ordenación de la situación anterior y el modificado del presente Estudio de Detalle.

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

66



ORDENACIÓN VIGENTE



ORDENACIÓN PROPUESTA

A continuación, se incluye la tabla de la ORDENACIÓN VIGENTE, cuyos datos se han obtenido de la ORDENACIÓN DETALLADA del SUR-01:

	ORDENACIÓN VIGENTE(m^2)	EDIFICABILIDAD(m^2)
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	
VIALES	**59.831,00**	
TOTAL	**639.751,29**	

En el cuadro anterior, se ha señalado en rojo y negrita un error que contenía el documento de Ordenación Detallada del Sector, 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 y señalada en la ficha que es de 667.557 m^2.

En la tabla de la ordenación vigente corregida se señalan en verde las nuevas superficies, y estos valores serán los que se tengan en cuenta a lo largo del presente documento:

	ORDENACIÓN VIGENTE(m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2)
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	
VIALES	**87.636,71**	
TOTAL	**667.557,00**	

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

	ORDENACIÓN PROPUESTA (m^2)	EDIFICABILIDAD(m^2)
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^2 / 5.000 m^2 / 10.000 m^2, 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

70

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

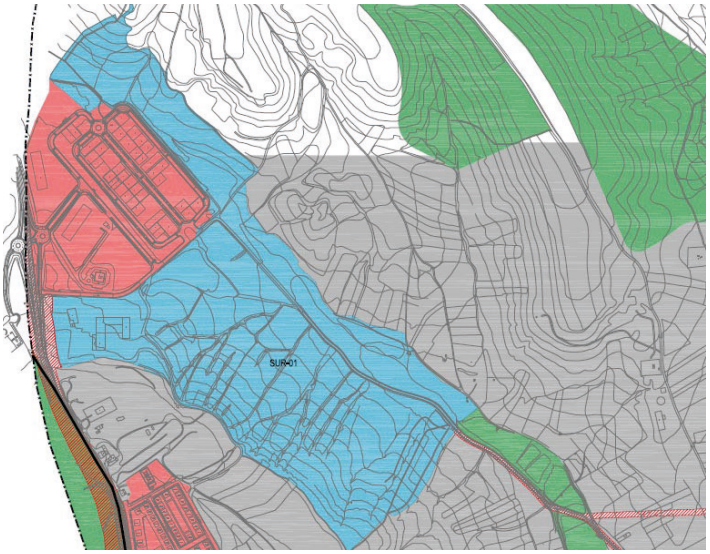
variados en el orden de 2000 m^2 / 5.000 m^2 / 10.000 m^2, que alojen diferentes tipologías edificatorias, y diferentes necesidades de industrias, adaptando la ordenación a la variedad de demanda de suelo según el tipo de industria, actualizando la ordenación actual.

- 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. La delimitación de las unidades de actuación se ha previsto de tal forma que sea técnicamente viable, de manera que el desarrollo de una unidad de actuación permita obtener parcelas con condición de solar (según la legislación urbanística vigente).

En cualquier caso, las modificaciones propuestas no suponen cambios sustanciales, como ya se ha indicado anteriormente y tal y como se justifica en los apartados siguientes.

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

73

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.

La nueva rotonda propuesta en la prolongación de la calle Siseros afecta a parcelas que no están incluidas dentro del Sector, clasificadas como Suelo Urbano Consolidado: una destinada a uso industrial (propiedad privada) y otra a Equipamiento Público. Estos terrenos privados deberán pasar a ser de titularidad pública por lo que debe preverse el sistema de obtención. Además, al reducirse la superficie de equipamiento público, deberá justificarse el cumplimiento del artículo 172 del RUCYL para esta superficie.

En principio el sistema de obtención de terrenos se prevé que podría ser por ocupación directa, mediante el procedimiento previsto en los artículos 228 a 232 del RUCyL, aunque el AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE podrá determinar el sistema de obtención, cumpliendo siempre las determinaciones del artículo 190 del RUCyL.

Cuando el AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE ejecute la rotonda, deberá sustituir la superficie destinada a equipamiento, por otra similar en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante, cumpliendo así las determinaciones del artículo 172 del RUCYL.

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^2
EQ-02	2.619,75 m^2
EQ-03	10.737,15 m^2
EQ-04	4.415,10 m^2
TOTAL	33.392,29 m^2

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^2
EL-02	41.483,50 m^2
TOTAL	69.139,20 m^2

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.

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.

SU-01	1.995,73 m2
SU-02	73,91 m2
SU-03 (19)	1.900,00 m2
TOTAL	3.969,64 m2

La parcela S-01 está reservada para una posible subestación eléctrica si fuera necesaria, y el resto de las parcelas de servicios urbanos se dedicaría para centros de transformación o cualesquiera otras necesidades relacionadas con los servicios urbanos. La ubicación de dichos centros es orientativa puesto que forman parte de la previsión del sector. Podrán moverse o suprimirse en caso de unificar parcelas. Asimismo podrían unificarse para otros servicios urbanos que fueran necesarios.

SISTEMAS GENERALES

La ficha del sector SUR-01 reserva 180.173,17 m^2 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^2
SG VIALES	27.077,76 m^2

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^2
SG-EL-02	61.238,00 m^2
SG-EL-03	63.458,69 m^2
TOTAL	153.095,41 m^2

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

SG-RV (UA-01)	10.831,10 m^2
SG-RV (UA-02)	16.246,66 m^2
TOTAL	27.077,76 m^2

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.

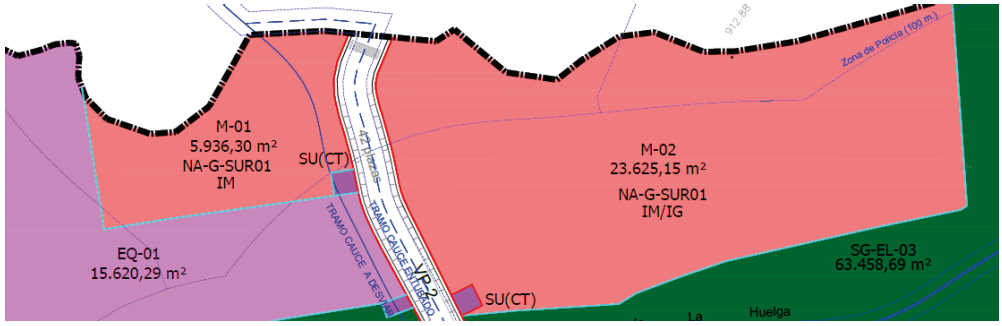
Con esto se pretende poner en valor y generar un polo de atracción que genere por una parte un uso activo de estos espacios y, con ello, permita recuperar los valores naturales.

ÁREAS INDUSTRIALES (NA-G-SUR01)

ÁREA 1 (MANZANAS M-01 y M-02)

En la Unidad de Actuación 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 NA-G-SUR01 (Industrial), y está recomendada para parcelas mínimas de 5.000 m^2 y 10.000 m^2 de superficie, que se corresponden en la ordenanza con las tipologías Industria Media (IM) e Industria Grande (IG) pero abierta también a la tipología Industria Urbana (IU).

M-01	5.936,30 m^2
M-02	23.625,15 m^2

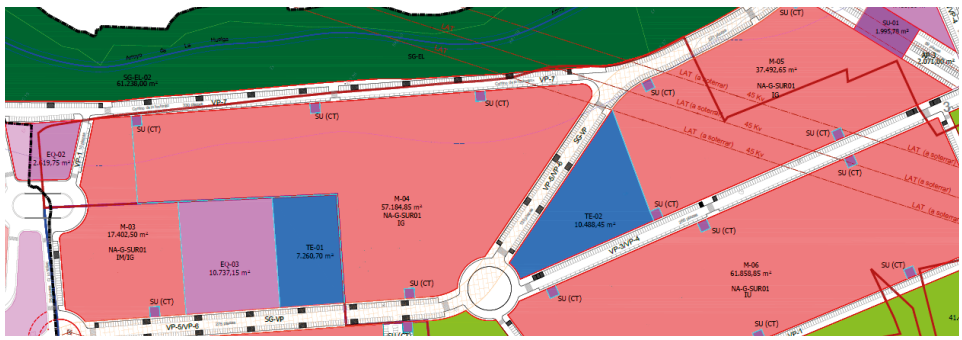


Se advierte que es la única manzana con aprovechamiento situada en el margen Este del arroyo, y por tanto requerirá de canalización del mismo o bien de la ejecución de un pequeño puente.

ÁREA 2 (MANZANAS M-03, M-04 y M-05)

Entre la carretera a Navatejera (Camino de La Vallina), y el vial central del sector, que lo recorre de norte a sur, y del que en diagonal se prolonga el Sistema General de Vial Público (SG-VP), se encuentran las manzanas M-03, M-04, y M-05 de uso industrial (ordenanza NA-G-SUR01). La manzana M-03 forma parte de la Unidad de Actuación 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 podrían implantar el resto de las tipologías de esta ordenanza industrial.

M-03	17.402,50 m^2
M-04	57.184,85 m^2
M-05	37.492,65 m^2

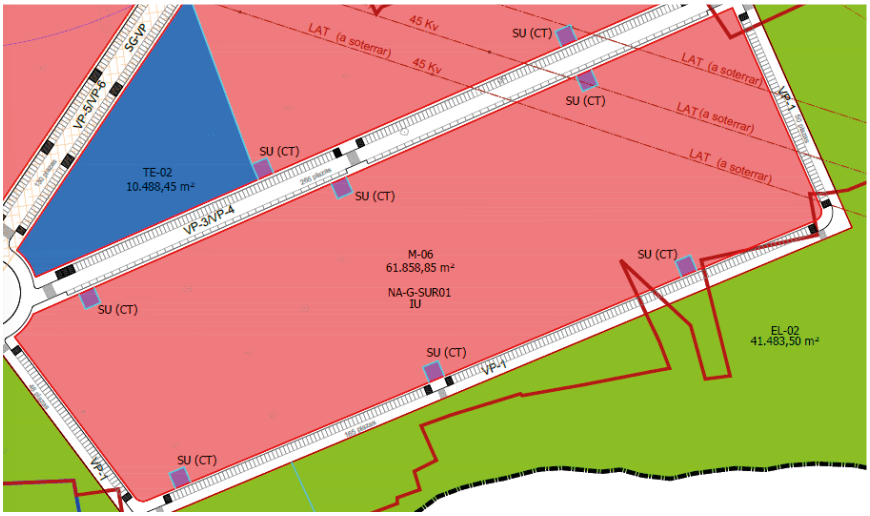


ÁREA 3 (MANZANA M-06)

Esta manzana de forma alargada y de forma prácticamente rectangular, se encuentra situada entre el vial central y un vial que también servirá de acceso a los espacios libres públicos locales del sector. Esta zona está más recomendada para la implantación de industria urbana (IU), es decir para parcelas de 2.000 m^2 de superficie mínima, pero se encuentra abierta al resto de tipologías. Con la tipología de Industria Urbana (IU) algunas parcelas contarían con acceso desde el vial central y otras tendrán su acceso desde el vial que discurre en paralelo a la zona de Espacios Libres Públicos, del sistema local. Forma parte de la UA-02.

79

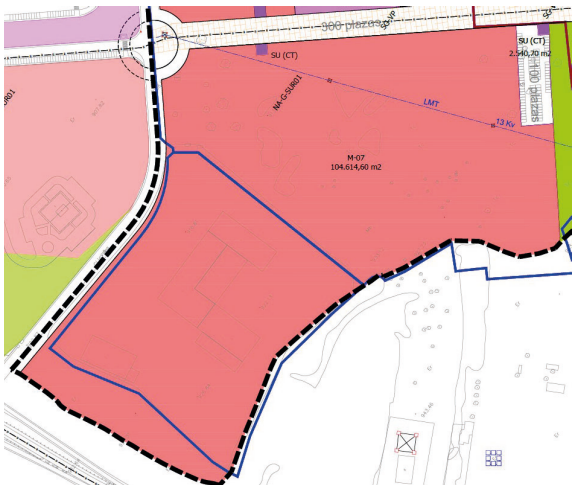
M-06	61.858,85 m^2



ÁREA 4 (MANZANA M-07)

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 del acceso antes mencionado, también se podrá acceder a ella a través de tramo de vial central SG-VP. En principio está destinada a tipología de industria grande (IG), para parcelas mínimas de 10.000 m^2, pero podrían ubicarse el resto de las tipologías. Forma parte de la UA-01.

M-07	104.614,60 m^2



Las condiciones de calificación de cada área quedan definidas mediante la

aplicación conjunta y complementaria de las determinaciones incluidas en los documentos del presente documento tales como planos de ordenación, normas urbanísticas y ordenanzas.

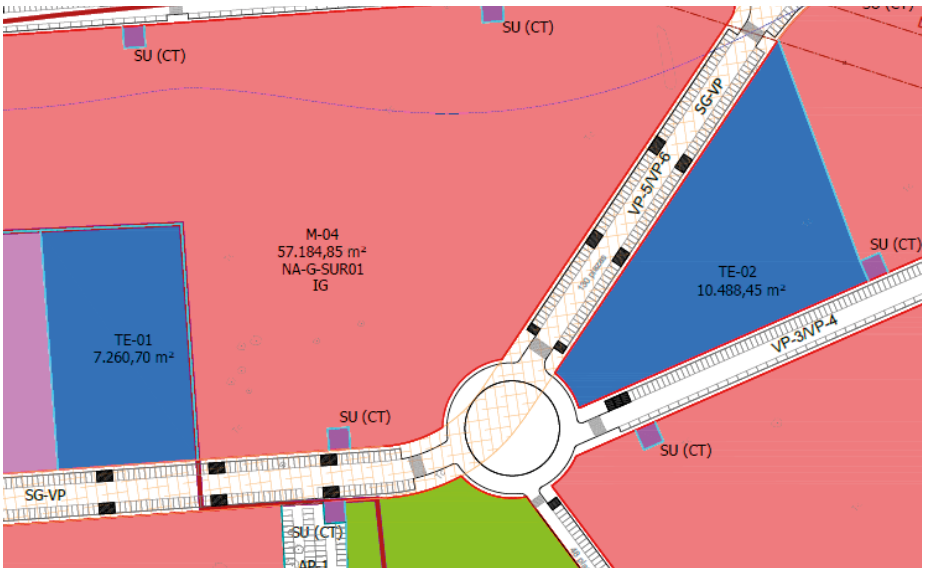
80

ÁREAS USO TERCIARIO (TE)

Existen dos zonas destinadas a usos terciarios, una de ellas se ubica en la unidad de actuación UA-01 y la segunda en la UA-02. Los parámetros urbanísticos (ocupación, altura, etc.) se encuentran definidos en las ordenanzas. Ambas zonas se sitúan en la zona central del sector y muy bien comunicadas.

En estas dos parcelas se podrán ubicar usos compatibles, en la proporción y distribución que se señala en la normativa, 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 actualmente existe en la Ordenación Detallada vigente.

TE-01	7.260,70 m^2
TE-02	10.488,45 m^2
TOTAL	17.749,15 m^2



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:

CHEMO

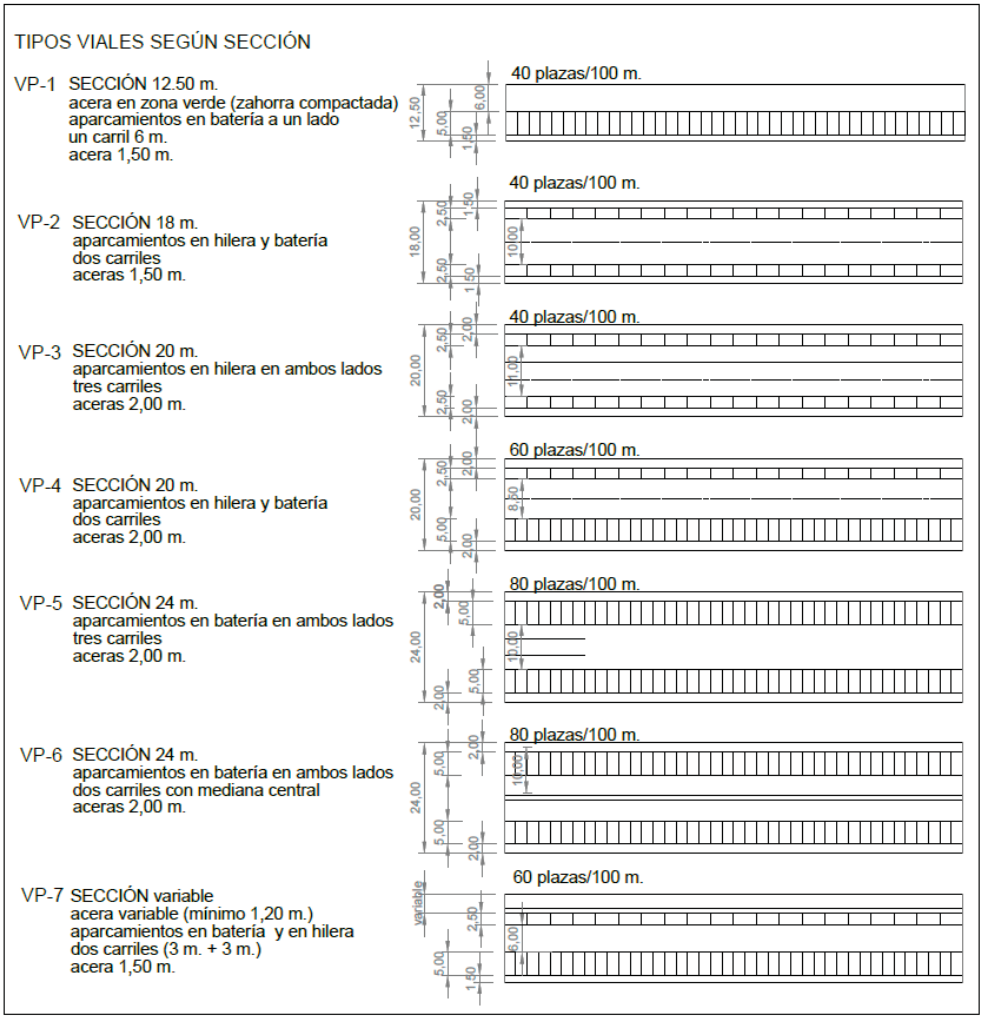
81

- En base a las condiciones de tráfico del entorno, según los sentidos de circulación y carriles 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 orientativamente un CARRIL-BICI que recorre perimetralmente el sector, incluyendo la primera fase del polígono industrial ya ejecutada, y 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 según necesidades y por decisiones municipales):



82

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 de Espacios Libres Públicos del sector, por lo que las plazas en batería se podrían ubicar en el margen situado junto al 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 m.: Destinados al viario correspondiente al SISTEMA GENERAL DE VÍAS PÚBLICAS (SG-VP), por tener la consideración de RED BÁSICA dentro del PGOU.

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.

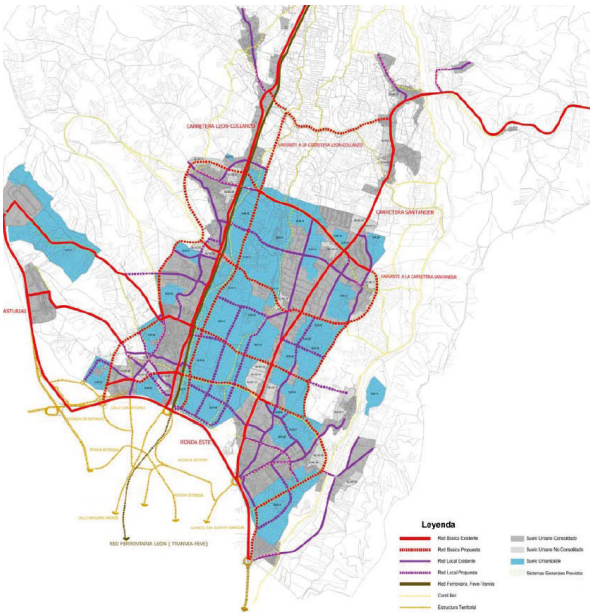
Las intersecciones conflictivas o en las que sea preciso, por el buen funcionamiento del tráfico rodado interior al sector, se optará por la creación de glorietas, que en la experiencia demuestra que dan un óptimo resultado en sectores industriales. En este sentido, el dimensionamiento se ha hecho en todo momento acorde a los especiales requerimientos del tráfico pesado o semipesado característico.

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.

La nueva rotonda propuesta en la prolongación de la calle Siseros afecta a parcelas que no están incluidas dentro del Sector, clasificadas como Suelo Urbano Consolidado: una destinada a uso industrial (propiedad privada) y otra a Equipamiento Público. Estos terrenos privados deberán pasar a ser de titularidad pública por lo que debe preverse el sistema de obtención. Además, al reducirse la superficie de equipamiento público, deberá justificarse el cumplimiento del artículo 172 del RUCYL para esta superficie.

En principio el sistema de obtención de terrenos se prevé que podría ser por ocupación directa, mediante el procedimiento previsto en los artículos 228 a 232 del RUCyL, aunque el AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE podrá determinar el sistema de obtención, cumpliendo siempre las determinaciones del artículo 190 del RUCyL.

Cuando el AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE ejecute la rotonda, deberá sustituir la superficie destinada a equipamiento, por otra similar en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante, cumpliendo así las determinaciones del artículo 172 del RUCYL.



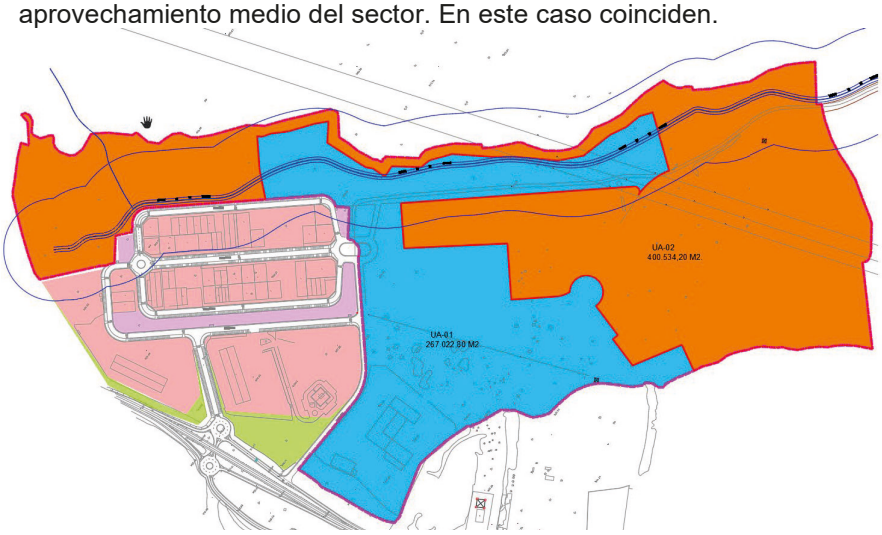
85

4.3. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

Además de las determinaciones establecidas por el propio Plan General de VILLAQUILAMBRE, y los criterios generales que se acaban de enumerar, la ordenación del ámbito queda condicionada en gran medida por ciertas estrategias dirigidas a la gestión del suelo, en concreto la división del mismo en dos unidades de actuación, a fin de posibilitar su desarrollo.

La delimitación de las dos unidades de actuación cumple las determinaciones del artículo 73 de la LUCyL de la siguiente forma:

- Se incluyen en cada la unidad todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que resulten necesarios para desarrollar la actuación.
- El aprovechamiento lucrativo total de una unidad no podrá ser superior ni inferior en más de un 25 por ciento, al que resulte de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector. En este caso coinciden.



Esta división facilita el desarrollo del sector, proponiendo un primer desarrollo de la 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.

La delimitación de las unidades de actuación se ha previsto de tal forma que sea técnicamente viable, de manera que el desarrollo de una unidad de actuación permita obtener parcelas con condición de solar (según la legislación urbanística vigente).

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

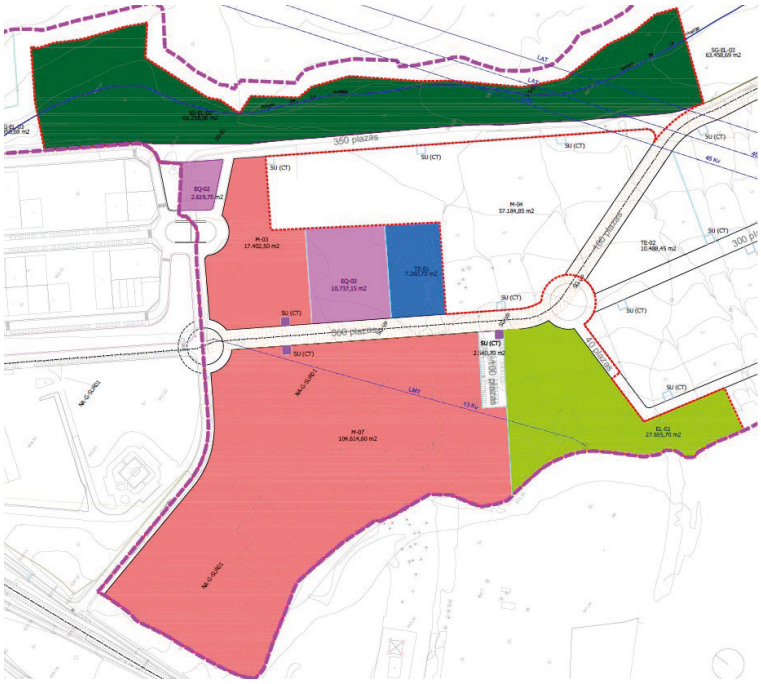
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01

86

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 el límite norte de la misma. Cuenta con una superficie de 267.022,80 m^2 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 un tramo del 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 (UA-02).



Al sur de la gran manzana industrial se ubicarán los ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS de esta Unidad de Actuación 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.

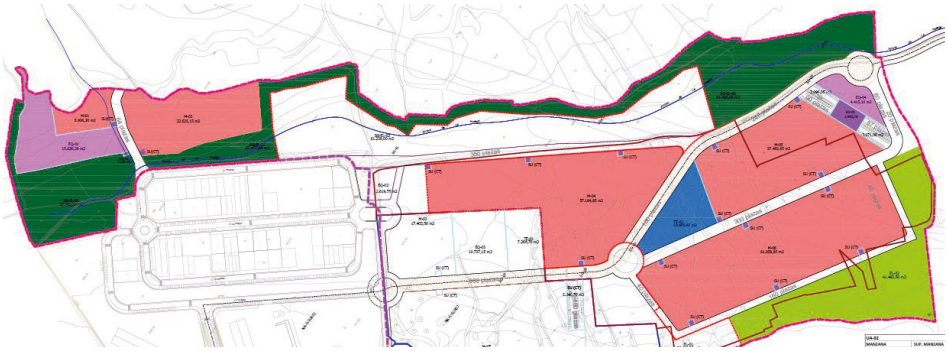
Existe una tercera rotonda compartida con la primera fase del polígono industrial, y junto a esta rotonda de forma elíptica se ubica otra pequeña parcela de

EQUIPAMIENTO PÚBLICO, contigua a la parcela del mismo uso de la primera fase del polígono.

87

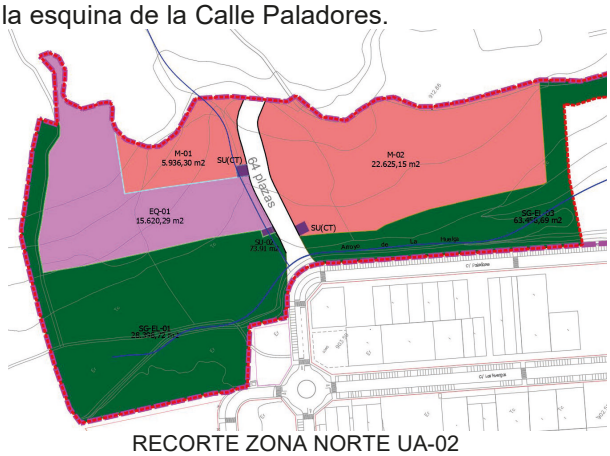
Y, por último, el camino de La Fontanilla, de norte a sur, en dirección hacia NAVATEJERA, se convierte en vial público de esta unidad, como prolongación de la calle Paladores de la primera fase del polígono. En su margen izquierdo se ubica parte de la parcela de SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SG-EL),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

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02



La Unidad de Actuación UA-02, se distribuye 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^2 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.



RECORTE ZONA NORTE UA-02

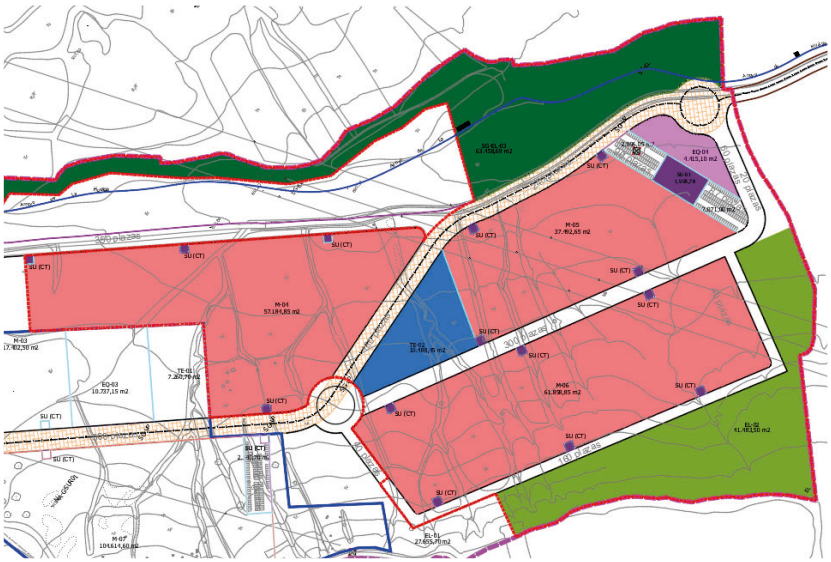
La zona aledaña al Arroyo de la Huerga se protege y se califica como SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

A ambos lados del nuevo vial, se conforman dos parcelas destinadas a USO

INDUSTRIAL, parcelas M-01 y M-02. 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.



RECORTE ZONA SUROESTE UA-02

Existen tres parcelas de USO INDUSTRIAL, una de ellas forma parte de una misma manzana que comparte parcela industrial con la UA-01.

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

La parcela destinada a EQUIPAMIENTO PÚBLICO se sitúa en el extremo sur, junto a una rotonda de conexión ubicada en el límite del sector, en la salida del vial hacia Navatejera.

Existen dos bolsas de aparcamientos (AP-2 y AP-3) a ambos lados de la gran parcela de SERVICIOS URBANOS, que se establece como previsión para una futura subestación eléctrica. En una zona contigua a un vial se establece otra zona de aparcamiento prevista que no se ha computado en el Sector.

En el centro del sector se sitúa 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 de 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 cuanta 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 ha previsto una parcela dedicada a Servicios Urbanos, en la Unidad de Actuación UA-02, 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

CHEMO

92

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 m3 por hectárea para las zonas ajardinadas públicas y de 1,2 l/m2 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:

JTA MCS oficina técnica

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/m² día

Se han calculado las necesidades de abastecimiento de agua para el sector de acuerdo a las dotaciones de cálculo indicadas en la documentación vigente de la Ordenación Detallada del Sector con el siguiente resultado:

	SUPERF. (m²)	USO	UNIDAD DE CALCULO	DOT. 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
EL	69.139,20	EL	6,91	2L/m²/dia	13,83	4	5,31	2.031,59
EQ	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 (m²) 0,05
- Diámetro canalización (m) 0,249

El caudal de la parcela de equipamiento se calcula suponiendo una equivalencia de 1000 m² 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 m³ 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.

Conforme establece el informe de la entidad responsable de la gestión del servicio municipal de abastecimiento de agua existe un depósito de 1000 m3 alimentado por un único sondeo, advirtiendo que para el desarrollo del sector SUR-01 será necesario un nuevo sistema de abastecimiento, previéndose en el epígrafe REFUERZOS DE LAS INSTALACIONES URBANAS la ejecución de un nuevo sondeo de titularidad municipal ubicado en suelo público y la ampliación del depósito. Además de este refuerzo de la durante la gestión urbanística, se justificará la existencia de un sistema redundante, analizando expresamente la necesidad y viabilidad técnica de conexión del sector al anillo de abastecimiento de

Villaquilambre.

95

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/m²
- Uso dotacional servicios 50 w/m²
- Alumbrado público de viales y zonas verdes 1.5 w/m²

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	Coeficiente 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 m2 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 envolvente 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/m2 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 m2

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

99

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 m² de edificabilidad por cada hectárea de suelo en el sector, excluyendo a efectos de este cálculo la superficie de sistemas generales incluida dentro de la delimitación de los sectores.

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 m²
Superficie de SSGG incluidos: 180.173,17 m²
Superficie neta: 487.383,70 m²
Índice de edificabilidad bruta: 0’29 m²e/m²s
Edificabilidad: 193.591,49 m²e, desglosada en los siguientes usos:

USO	EDIFICABILIDAD
Industrial	174.232,34 m²
Otros Usos	19.359,14 m²
TOTAL	193.591,49 m²

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 m²e/m²s.

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

101

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^2 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 la ORDENACIÓN DETALLADA vigente del SUR-01.

CUADRO COMPARATIVO:

	ORDENACIÓN VIGENTE (m^2)	**ORDENACIÓN PROPUESTA (m^2)**
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	**87.636,71**	55.018,65
TOTAL	**667.557,00**	667.557,00

CHEMO

SISTEMAS DOTACIONALES LOCALES

102

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 m²e x 2 plazas/m²e	=	3.872 plazas
Uso público:	3.872 x 50% =		**1.936 plazas**

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.

La Ordenación Detallada vigente cuenta con 2.011 plazas, por lo que se puede comprobar que se han previsto 40 plazas a mayores.

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:

CHEMO

103

Ordenanza INDUSTRIAL:

Una plaza mínima por cada 100 m^2 construibles, ya sea para INDUSTRIA o usos compatibles.

USO	EDIFICABILIDAD
Industrial	174.232,34 m²

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

Ordenanza TERCIARIO:

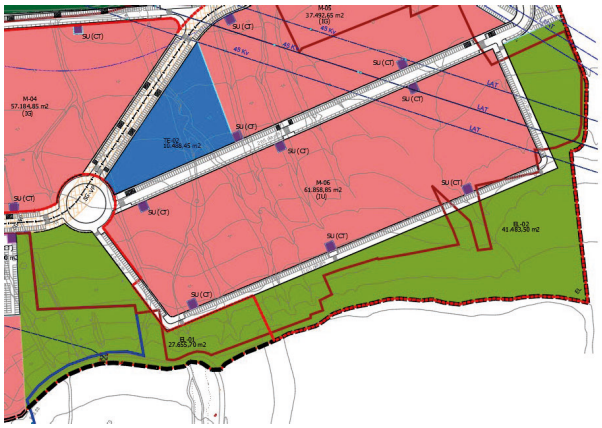
Una plaza mínima por cada 100 m^2 construibles, ya sea para INDUSTRIA o usos compatibles.

USO	EDIFICABILIDAD
Otros Usos (terciario)	19.359,14 m²

Teniendo en cuenta que la superficie construible para esta ordenanza es de 19.359,14 m^2, 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 m2 por cada 100 m2 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 Públicos del sistema local repartida

CHEMO

104

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:

193.591,49 m²e x 20 m²s/m²e	=	38.718,30 m²s
667.556,87 m²s x 10%	=	66.755,69 m²s
		66.755,69 m²s

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 (m²)
EL-01 (UA-01)	27.655,70
EL-02 (UA-02)	41.483,50
TOTAL EL	**69.139,20**

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:

193.591,49 m²e x 15 m²s/m²e	=	29.038,72 m²s
667.556,87 m²s x 5%	=	33.377,84 m²s
		33.377,84 m²s

El Estudio de Detalle prevé los siguientes EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m²)
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
TOTAL EQ	**33.392,29**

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

105

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 m²	90%
COMPATIBLE	Terciario	19.359,14 m²	10%
TOTAL		**197.466,97** m²	**100'00%**

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

ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA

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	**667.556,87 m²s**
Dotación afecta a su destino (*)	**13.161 m²s**
Aprovechamiento lucrativo ponderado	**193.591,49 m²eh**
Aprovechamiento medio	**0,2958** $^{m^2eh}/_{m^2s}$

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

ORDENACIÓN DETALLADA SUR-01 VIGENTE:
Se incluye a continuación el cuadro general de la Ordenación Detallada 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
TOTAL	**277.397,45**		**194.178,21**		**174.232,34**
TE-1	5.403,11	TE		B+2	6.483,73
TE-2	12.346,04	TE		B+2	12.875,42
TOTAL TE	**17.749,17**				**19.359,15**
EL-1	3.625,12	EL			
EL-2	8.300,07	EL			
EL-3	50.337,50	EL			
EL-4	6.876,52	EL			
TOTAL EL	**69.139,21**				
SG-EL-1	28.398,72	SG-EL			
SG-EL-2	124.696,69	SG-EL			
TOTAL SG-EL	**153.095,41**				
EQ-1	15.620,29	EQ			
EQ-2	17.772,00	EQ			
TOTAL EQ	**33.392,29**				
SU-1	1.995,78	SU			
SU-2	73,91	SU			
TOTAL SU	**2.069,69**				
VP-1, VP-2, VP-4 a VP-7	59.831,29	VP			
VP-3 (SG-VP)	27.077,76	SG-VP			
TOTAL RV	**86.909,05**				
TOTAL					**193.591,49**

PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE:

108

MANZANA	SUP. MANZANA (m^2)	ORDENANZA	OCUP. MÁXIMA (%)	Nº PLANTAS	EDIFICAB. (m^2 const.)
M-01	5.936,30	NA-G (Industrial)	70%	PB +1	3.356,85
M-02	23.625,15	NA-G (Industrial)	70%	PB +1	13.359,51
M-03	17.402,50	NA-G (Industrial)	70%	PB +1	9.840,74
M-04	57.184,85	NA-G (Industrial)	70%	PB +1	32.336,80
M-05	37.492,65	NA-G (Industrial)	70%	PB +1	21.201,29
M-06	61.858,85	NA-G (Industrial)	70%	PB +1	34.979,85
M-07	104.614,60	NA-G (Industrial)	70%	PB +1	59.157,30
TOTAL INDUSTRIAL	**308.114,90**				**174.232,34**
TE-01	7.260,70	TERCIARIO	70%	PB +2	7.919,31
TE-02	10.488,45	TERCIARIO	70%	PB +2	11.439,84
TOTAL TERCIARIO	**17.749,15**				**19.359,14**
EL-01	27.655,70	ESP. LIBRES			
EL.02	41.483,50	ESP. LIBRES			
TOTAL EL	**69.139,20**				
SG-EL-01	28.398,72	ESP. LIBRES			
SG-EL-02	61.238,00	ESP. LIBRES			
SG-EL-03	63.458,69	ESP. LIBRES			
TOTAL SG-EL	**153.095,41**				
EQ-01	15.620,29	EQUIPAMIENTO			
EQ-02	2.619,75	EQUIPAMIENTO			
EQ-03	10.737,15	EQUIPAMIENTO			
EQ-04	4.415,10	EQUIPAMIENTO			
TOTAL EQ	**33.392,29**				
SU-01	1.995,73	SERV. URBANOS			
SU-02	73,91	SERV. URBANOS			
SU-03 (19)	1.900,00	SERV. URBANOS			
TOTAL SU	**3.969,64**				
SG-VP	27.077,76	VIAL PÚBLICO			
RESTO VP	48.310,90	VIAL PÚBLICO			
ÁREAS APARCAMIENTO (AP)	6.707,75	VIAL PÚBLICO			
TOTAL VP	**82.096,41**				
TOTAL SECTOR	**667.557,00**				**193.591,49**

PARÁMETROS RESPECTO DE LA ORDENACIÓN VIGENTE

109

- 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^2.

- SUPERFICIE DE SUELO CON APROVECHAMIENTO:

  - INDUSTRIAL: SE MODIFICA. Se incrementa la superficie de 277.397,45 m^2 a 308.114,90 m^2 (30.717,45 m^2) sin alterar la edificabilidad total que es de 174.232,34 m^2 en la ordenación vigente.

  - TERCIARIO: NO SE MODIFICA.

- SISTEMAS DOTACIONALES:

  - EQUIPAMIENTOS: NO SE MODIFICAN. 33.392,29 m^2.

  - ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS: NO SE MODIFICAN. 69.139,20 m^2.

  - SERVICIOS URBANOS: SE MODIFICAN. Aumenta su superficie de 2.069,00 m^2 a 3.969,64 m^2 (aumento de 1.900,64 m^2 de superficie).

  - VÍAS PÚBLICAS Y PLAZAS DE APARCAMIENTO: SE MODIFICAN. Esta modificación de la ordenación vigente 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^2 a 55.018,65 m^2 (diferencia de 32.618,06 m^2) 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 plazas más que la Ordenación Detallada del Sector SUR-01 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.

CHEMO

DELIMITACIÓN UNIDADES DE ACTUACIÓN (JUSTIFICACIÓN)

110

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.

La delimitación de las unidades de actuación se ha previsto de tal forma que sea técnicamente viable, de manera que el desarrollo de una unidad de actuación permita obtener parcelas con condición de solar (según la legislación urbanística vigente).

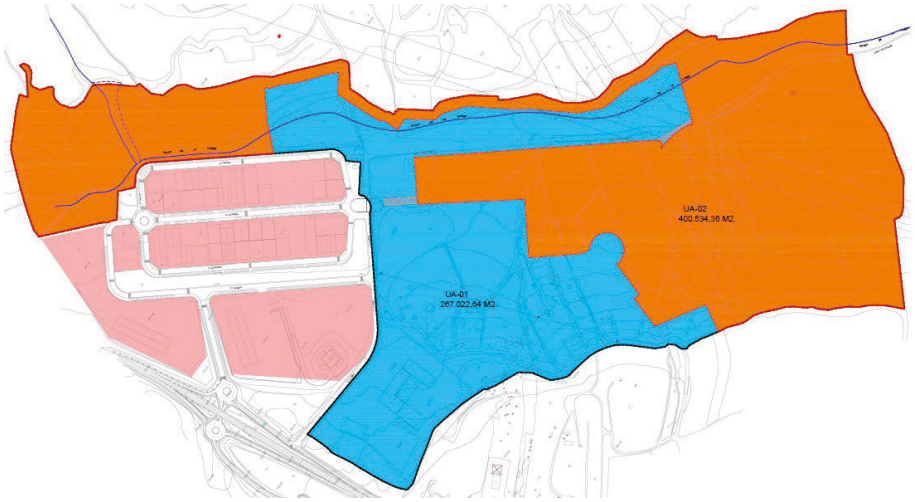
Las superficies pormenorizadas de cada unidad son las siguientes:

UA-01 (40%)	
MANZANA	**SUP. MANZANA (m^2)**
M-03	17.402,50
M-07	104.614,60
TOTAL INDUSTRIAL	**122.017,10**
TE-01	7.260,70
TOTAL TERCIARIO	**7.260,70**
EL-01	27.655,70
TOTAL EL	**27.655,70**
SG-EL-02	61.238,00
TOTAL SG-EL	**61.238,00**
EQ-02	2.619,75
EQ-03	10.737,15
TOTAL EQ	**13.356,90**
SU-03 (3)	300,00
TOTAL SU	**300,00**
SG-VP	10.831,10
RESTO VP	21.822,44
ÁREAS APARCAMIENTO (AP)	2.540,70
TOTAL VP	**35.194,24**
TOTAL UA-01	**267.022,64**

CHEMO

111

UA-02 (60%)	
MANZANA	**SUP. MANZANA (m^2)**
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
TOTAL INDUSTRIAL	**186.097,80**
TE-02	10.488,45
TOTAL TERCIARIO	**10.488,45**
EL.02	41.483,50
TOTAL EL	**41.483,50**
SG-EL-01	28.398,72
SG-EL-03	63.458,69
TOTAL SG-EL	**91.857,41**
EQ-01	15.620,29
EQ-04	4.415,10
TOTAL EQ	**20.035,39**
SU-01	1.995,73
SU-02	73,91
SU-03 (16)	1.600,00
TOTAL SU	**3.669,64**
SG-VP	16.246,66
RESTO VP	26.488,46
ÁREAS APARCAMIENTO (AP)	4.167,05
TOTAL VP	**46.902,17**
TOTAL UA-02	**400.534,36**



JTA mcs oficina técnica

112

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:

UA-01	Superficies respecto 40% (m^2)	(%)
SUPERFICIE TOTAL	267.022,64	40%
SISTEMAS GENERALES	72.069,10	40%
SUPERFICIE NETA	194.953,54	40%
SG ESPACIOS LIBRES	61.238,00	40%
SG VIALES	10.831,10	40%
ESPACIOS LIBRES	27.655,70	40%
EQUIPAMIENTOS	13.356,90	40%
INDUSTRIAL	122.017,10	40%
TERCIARIO	7.260,70	41%
SERVICIOS URBANOS	300,00	8%
VIALES	21.822,44	45%
ÁREAS APARCAMIENTO	2.540,70	38%

UA-02	Superficies respecto 60% (m^2)	(%)
SUPERFICIE TOTAL	400.534,36	60%
SISTEMAS GENERALES	108.104,07	60%
SUPERFICIE NETA	292.430,29	60%
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	26.488,46	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 y beneficios de cada Unidad de Actuación.

113

USOS INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

No se establecen.

Las edificaciones existentes de uso industrial se integran en la nueva ordenación detallada del Sector SUR-01.

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.

114

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 Áreas de Tanteo y Retracto 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. 115

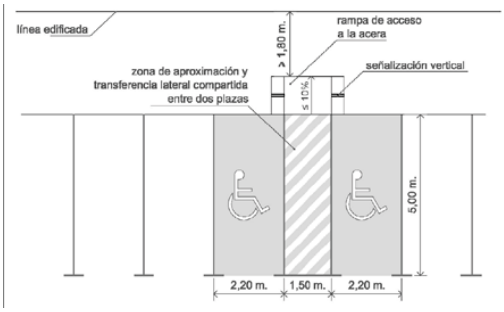


Figura 1. Plazas de aparcamiento reservadas dispuestas en perpendicular a la acera y con acceso compartido

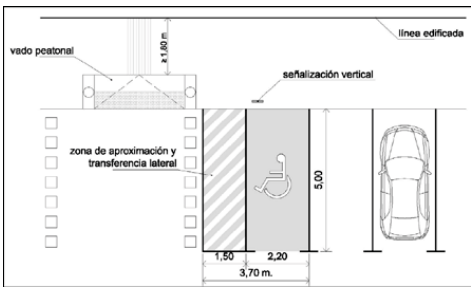


Figura 2. Plaza de aparcamiento reservada con acceso desde paso de peatones

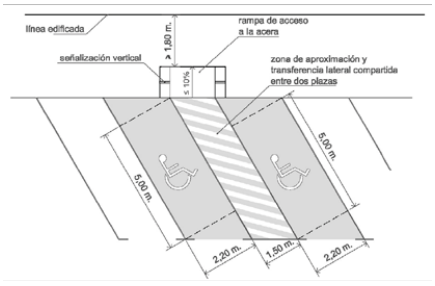


Figura 3. Plazas de aparcamiento reservadas dispuestas en diagonal a la acera y con acceso compartido

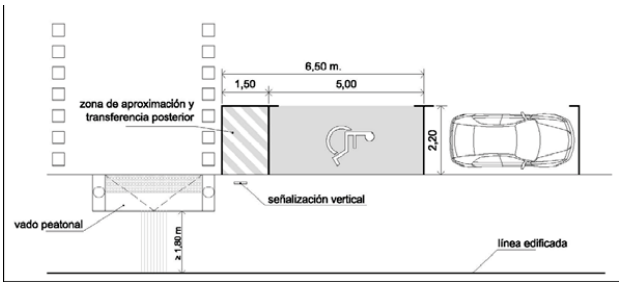


Figura 4. Plaza de aparcamiento en línea con acceso desde paso de peatones

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.

116

5.5. ESTUDIO DE TRÁFICO

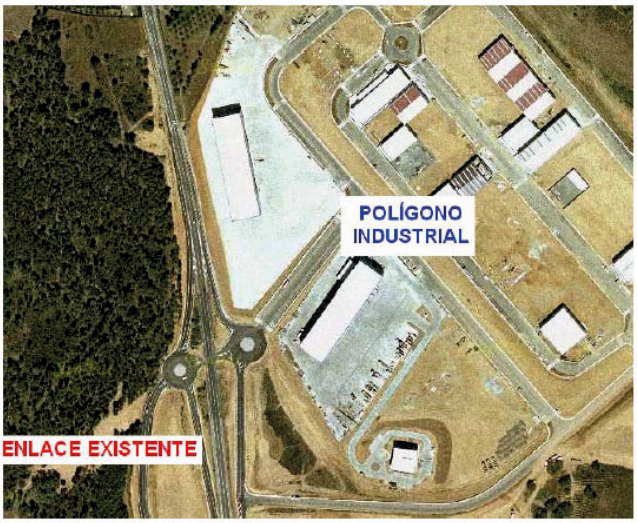
Como ya sea mencionado en reiteradas ocasiones. el objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR INDUSTRIAL SUR-01, del PGOU de VILLAQUILAMBRE es modificar las determinaciones de ordenación detallada del sector para el desarrollo del mismo, sin suprimir, modificar ni alterar las determinaciones de 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, pero 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, puesto que como se ha insistido en este estudio de detalle, el objeto del mismo es únicamente 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.



117

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. 118

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. Existe una antena de telefonía móvil que se sitúa en 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.

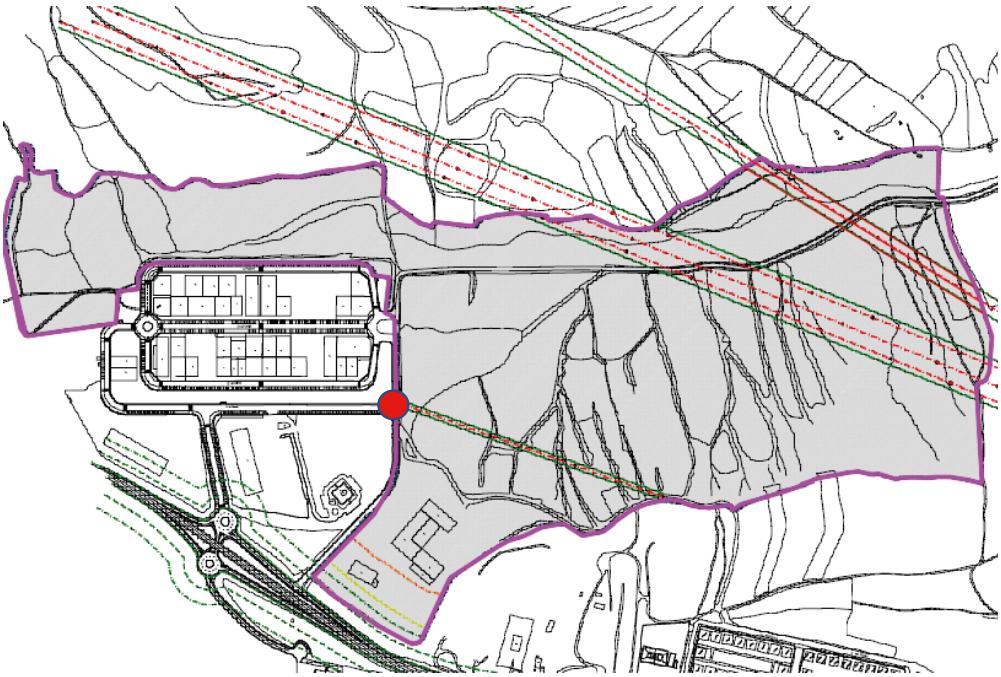
En lo que se refiere a la de suspensión de licencias es materia reglada en la legislación de Castilla y León y constituye un efecto automático de la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

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

El ámbito de suspensión de licencias se corresponde con el propio Sector SUR-01 (trama gris del esquema anterior), y además se incluyen en este ámbito las zonas exteriores al sector afectadas por la nueva rotonda prolongación de la calle Siseros, señalada en rojo en el esquema anterior, y se corresponde con la parte afectada, que es mínima, de las parcelas catastrales 7746902TN8274N0001UU y 7747901TN8274N0001EU.

CHEMO

121

E. NORMATIVA

122

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.

La delimitación de las dos unidades de actuación cumple las determinaciones del artículo 73 de la LUCyL.:
- Se incluyen en cada la unidad todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que resulten necesarios para desarrollar la actuación.
- El aprovechamiento lucrativo total de una unidad no podrá ser superior ni inferior en más de un 25 por ciento, al que resulte de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector. En este caso coinciden.

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.

CHEMO

2. ORDENANZAS REGULADORAS

124

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.

JTA MCS oficina técnica

CHEMO

ARTÍCULO 5.- VIGENCIA

125

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 Y DETERMINACIONES

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 Reguladoras (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

JTA MCS oficina técnica

de deberes urbanísticos.

126

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 Sector SUR-01, determinación de ordenación general establecida por el Plan General de Ordenación Urbana.

El desarrollo completo del proceso de gestión urbanística, incluyendo la ejecución de la obra urbanizadora, le conferirá no obstante la condición de suelo urbano consolidado, siéndole aplicable entonces el régimen urbanístico que le corresponda de acuerdo con esta nueva naturaleza.

ARTÍCULO 11.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

La ordenación detallada comprende, entre otras cuestiones, el de la calificación urbanística, con las especificaciones del artículo 94 del RUCyL, y con las especialidades del artículo 103.

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, unidad funcional o manzana de que se trate, de la correspondiente "Ordenanza particular de zona" que proceda, dentro de las reguladas en las presentes ordenanzas:

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.

Habrán de estar vinculadas a parcelas con una superficie mínima de 2500 m² para el caso de instalaciones fabriles o similares, y de 1000 m² para el caso de instalaciones dedicadas a Uso de oficinas, en cuyo caso vendrá regulado por las condiciones de dicho uso. Invariablemente, para cualquiera de los dos casos, se autoriza que dicha instalación se considere, a todos los efectos de ordenación y edificación, como un único elemento edificatorio, en particular en lo que respecte a parcelas mínimas, retranqueos, alineaciones y similares, siempre y cuando se cumplan el resto de los criterios de ordenación.

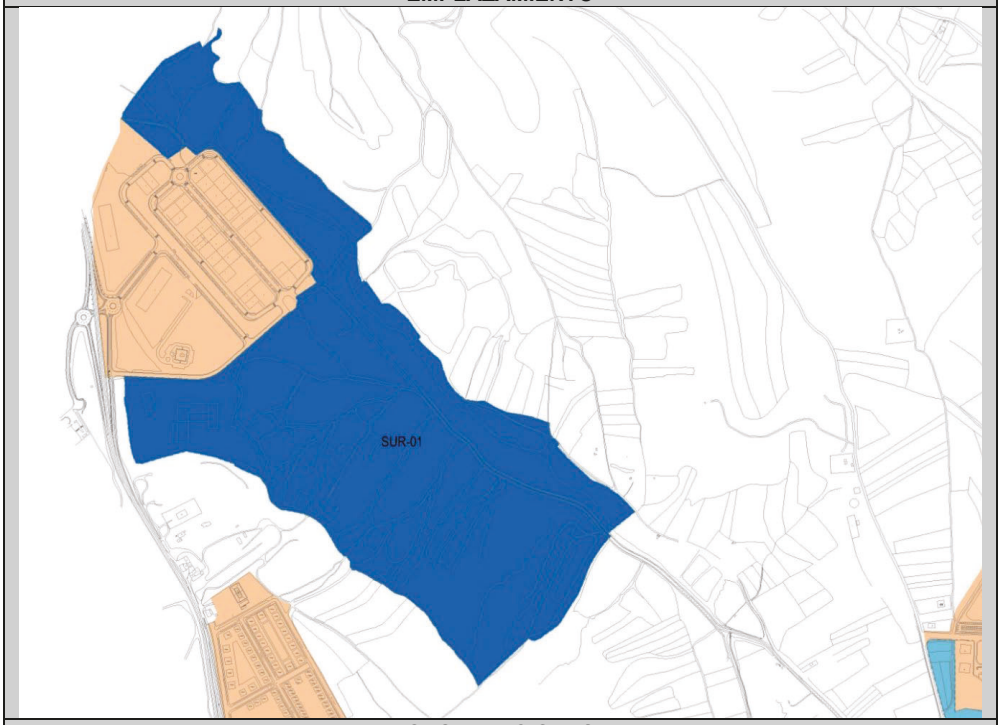
CHEMO

Dichas instalaciones podrán ser de iniciativa pública o iniciativa privada.

129

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 (m²): 667.556,87	Superficie de SG incluidos (m²) 180.173,17
Índice de Edificabilidad (m²/m²): 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 m².	

Tras el levantamiento topográfico se determina que la superficie del sector es de 667.557 m2, similar al que recoge la ficha del PGOU de VILLAQUILAMBRE del mismo.

PARÁMETROS GENERALES:

SUPERFICIE TOTAL	667.557,00 m^2
SISTEMAS GENERALES	180.173,17 m^2
SUPERFICIE NETA	487.383,83 m^2

DETERMINACIONES SOBRE USOS:

Uso Global:	Industrial
Uso Predominante:	Industrial en todas sus categorías
Usos Compatibles:	Viario 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 m²/m²
Aprovechamiento medio	0,29

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

SISTEMAS GENERALES	
Red Viaria	27.077,76 m^2
Espacios Libres	153.095,41 m^2

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”.

CHEMO

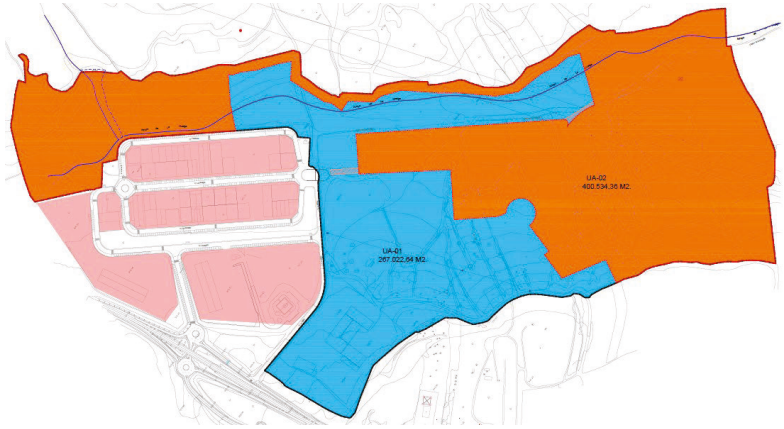
2.3: CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO

131

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 lo establecido en los planos de ordenación, y cuyas superficies son las siguientes:



UA-01 (40% respecto sup. total sector)	(m²)
SUELO USO INDUSTRIAL	122.017,10
SUELO USO TERCIARIO	7.260,70
SL ESPACIOS LIBRES	27.655,70
SG ESPACIOS LIBRES	61.238,00
SL EQUIPAMIENTOS	13.356,90
SERVICIOS URBANOS	300,00
VIALES PÚBLICOS (SG, SL y AP)	35.194,24
TOTAL UA-01	267.022,64

UA-02 (60% respecto sup. total sector)	(m²)
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	3.669,64
VIALES PÚBLICOS (SG y SL)	46.902,17
TOTAL UA-02	400.534,36

JTA mcs oficina técnica

CHEMO

ARTÍCULO 18.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

132

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	**667.556,87 m²s**
Dotación afecta a su destino (*)	**13.161 m²s**
Aprovechamiento lucrativo ponderado	**193.591,49 m²eh**
Aprovechamiento medio	**0,2958** $^{m^2eh}/_{m^2s}$

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 DE LA CESIÓN MUNICIPAL

La cesión municipal resultaría de aplicar el 15% al coeficiente de Aprovechamiento Medio, es decir, los propietarios deben ceder al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento medio del sector.

Una vez calculado el aprovechamiento lucrativo total, que en este caso resulta ser 193.591,49 m², al Ayuntamiento habrá que ceder 193.591,49 m² x 15% = 29.038,72 m2 construibles.

El parámetro del aprovechamiento no se modifica, y se mantiene el de la ordenación vigente que figura en la ORDENACIÓN DETALLADA del Sector SUR-01 del PGOU de VILLAQUILAMBRE, INCLUYENDO EL CÁLCULO DE LA CESIÓN MUNICIPAL.

ARTÍCULO 20.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE

Resultaría de aplicar el 85% al coeficiente de Aprovechamiento Medio, es decir:

0,29 m²/m² de suelo x 85% = 0,2465 m² patrimonializables / m² de suelo de origen

JTA mcs oficina técnica

CHEMO

con aprovechamiento.

133

ARTÍCULO 21.- 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 22.- PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES

En lo que se refiere a los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos, 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 23.- REPARCELACIÓN. PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

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

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

ARTÍCULO 24.- 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”.

JTA mcs oficina técnica

134

ARTÍCULO 25.- USOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN O INCOMPATIBLES

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 64 de la LUCyL y185 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 M-07, quedan recogidas expresamente por el planeamiento.

ARTÍCULO 26.- 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 27.- 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 28.- 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.

135

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 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 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.

CHEMO

2.4: ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

136

ARTÍCULO 29.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA. GENERALIDADES

De acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de las presentes Ordenanzas, las condiciones de calificación de cada zona 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: Uso Terciario
- Sistema de ESPACIOS LIBRES: EL (Sistema local) y SG-EL (Sistema General)
- EQ Sistema Local de Equipamientos
- SU Sistema Local de Servicios Urbanos
- SISTEMA RED VIARIA: VP (Vías públicas locales) y SG-VP (Sistema General de Vías públicas)

Las ordenanzas particulares de zona son definitorias 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.

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

ARTÍCULO 30.- ORDENANZA NA-G-SUR-01 Edificación en Naves SUR-01 (USO INDUSTRIAL)

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.

CHEMO

137

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^2)	ORDENANZA	OCUP. MÁXIMA	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m^2)
M-01	5.936,30	NA-G (Industrial)	70%	PB +1	3.356,85
M-02	23.625,15	NA-G (Industrial)	70%	PB +1	13.359,51
M-03	17.402,50	NA-G (Industrial)	70%	PB +1	9.840,74
M-04	57.184,85	NA-G (Industrial)	70%	PB +1	32.336,80
M-05	37.492,65	NA-G (Industrial)	70%	PB +1	21.201,29
M-06	61.858,85	NA-G (Industrial)	70%	PB +1	34.979,85
M-07	104.614,60	NA-G (Industrial)	70%	PB +1	59.157,30
TOTAL IND.	**308.114,90**				**174.232,34**

3.- Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación

3.1.- Tipología edificatoria

Edificación en volumen aislado, o adosado, destinadas a alojar usos de tipo industrial, adaptados a las actividades que en las mismas se desarrollan. Según el tamaño de la parcela en que se asienta cada tipo de industria, se distinguen las siguientes tipologías:

- Industria nido (IN): Aquella cuya superficie de parcela es inferior a 600m².
- Industria urbana (IU): Aquella cuya superficie de parcela está comprendida entre 600 m² y 1.500 m².
- Industria media (IM): Aquella cuya superficie de parcela está comprendida entre 1.500m² y 5.000 m².
- Industria grande (IG): Aquella cuya superficie de parcela es superior a 5.000 m².

En los planos correspondientes a la ordenación se detallan las tipologías a desarrollar en cada parcela. En el caso de la Industria nido (IN) será necesario realizar un Estudio de Detalle en la parcela en la que se quiera ubicar esta tipología.

3.2.- Altura máxima y número de plantas

La altura máxima hasta el encuentro de los faldones de cubierta con los paramentos verticales será de 9'00 metros y 2 plantas.

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

Se establece la altura máxima de planta baja y una planta.

Se diferencian, según el tipo de industria que se instale, entre:

• La industria nido y urbana con altura máxima libre de cercha de 9 metros y una altura máxima a línea de cumbrera de 12,60 metros.
• La industria mediana con altura máxima libre de cercha de 10 metros y una altura máxima a línea de cumbrera de 14 metros.
• La industria grande con altura máxima libre de cercha de 12 metros y una altura máxima a línea de cumbrera de 16 metros

Por encima de la altura máxima establecida podrán disponerse elementos de mayor altura vinculados al uso específico de la edificación como chimeneas, silos, torres de refrigeración, depósitos, almacenes robotizados o automatizados, monolitos o elementos publicitarios, u otras instalaciones que sean necesarias para el desarrollo de la actividad y/o exigidos por la normativa técnica de aplicación, y cuya ubicación y necesidad deberá justificarse en los proyectos de edificación. Estos elementos podrán implantarse con las siguientes limitaciones:

- No podrán extenderse a la totalidad del área ocupable de la parcela
- No podrán destinarse a la ocupación por personas, salvo a efectos de su operación y mantenimiento.

No computarán como plantas de piso las entreplantas técnicas construidas a los únicos efectos de acceso a máquinas y equipos para realizar tareas de inspección y mantenimiento.

3.3.- Ocupación de parcela

En plantas de semisótano y sobre rasante: Se permitirá la ocupación de la parte de la parcela edificable delimitada en los planos de ordenación por la “línea de alineación de la edificación” hasta un máximo del 70% del total de la superficie de la parcela.

En plantas de sótano: Se permite la ocupación del 100% de la parcela para usos de aparcamiento de la edificación y otros servicios generales

No computarán a efectos de ocupación los paneles solares (térmicos o fotovoltaicos) ni las cubiertas/marquesinas fotovoltaicas sobre el aparcamiento de vehículos abiertos en todas sus caras (sin paramentos verticales).

No computarán a efectos de ocupación los accesos y elementos de comunicación que por razones técnicas deban ser exteriores al volumen edificado (rampas, plataformas y muelles para carga y descarga, escaleras de emergencia, etc.) disponiéndose en la parcela sin establecer cargas sobre los colindantes.

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^2)
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

No computarán a efectos de edificabilidad los paneles solares (térmicos o fotovoltaicos) ni las cubiertas/marquesinas fotovoltaicas sobre el aparcamiento de vehículos abiertos en todas sus caras (sin paramentos verticales).

No computarán a efectos de edificabilidad los accesos y elementos de comunicación que por razones técnicas deban ser exteriores al volumen edificado (rampas, plataformas y muelles para carga y descarga, escaleras de emergencia, etc.) disponiéndose en la parcela sin establecer cargas sobre los colindantes.

3.5.- Fondo máx. de edificación

No se determina.

3.6.- Pendiente máxima de cubierta

Será de 30 grados la pendiente máxima.

3.7.- Retranqueos a los viales y Espacios Libres Públicos

Los retranqueos a viales y Espacios Libres Públicos serán como mínimo de seis (6) metros.

3.8.- Retranqueos a linderos de parcelas privadas colindantes

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

3.9.- Vuelos sobre viales

Se atenderá a lo estipulado por el PGOU a tal efecto, debiéndose cumplir en cualquier modo:

- Vuelo máximo sobre espacio libre de parcela: 1,00 m.
- Vuelos sobre espacios libres públicos o espacios libres de parcela:
  - No se autorizan si la separación a otras edificaciones es menor de 8 m.
  - Separación entre edificaciones entre 8 y 10 metros: vuelo máx. 0,50 m.

- Separación entre edificaciones entre 10 y 12 metros: vuelo máx. 0,80 m.
- Separación entre edificaciones mayor de 12 metros: vuelo máx. 0,90 m.

140

La separación vertical del vuelo con la rasante del vial o espacio libre público o privado será mayor de 3,60 metros. No se autorizan vuelos continuos (Máximo de un 40% de la longitud de la fachada).

3.10.- Edificaciones auxiliares

Se autorizan las edificaciones auxiliares, con un máximo de 40 m² 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 los parámetros indicados para la edificación principal.

3.11.- Aprovechamiento Bajo Rasante

El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

3.12 Otros parámetros

No computarán a efectos de ocupación y edificabilidad los paneles solares (térmicos o fotovoltaicos) ni las cubiertas/marquesinas fotovoltaicas sobre el aparcamiento de vehículos abiertos en todas sus caras (sin paramentos verticales).

No computarán a efectos de ocupación y edificabilidad los accesos y elementos de comunicación que por razones técnicas deban ser exteriores al volumen edificado (rampas, plataformas y muelles para carga y descarga, escaleras de emergencia, etc.) disponiéndose en la parcela sin establecer cargas sobre los colindantes.

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 artículo 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.

Se admiten usos comerciales en ámbitos de superficies que permitirían la implantación de un Gran Establecimiento Comercial. Se advierte que el presente instrumento de planeamiento no constituye, por sí mismo, el planeamiento habilitante definido en el artículo 5 del Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.»

4.3.- Computabilidad Compatibilidad de usos

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

4.4.- 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 m² 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 m² 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.

142

5.2.-Resto condiciones

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

6.- Condiciones de parcelación:

1. Condición de parcela mínima: según su tipología:
IN: 350,00m².
IU: 600,00m².
IM: 1.200,00m².
IG: 5.000,00m².

2. Frente mínimo de parcela:
IN: 12,50 metros.
IU: 12,50 metros.
IM: 15,00 metros.
IG: 18,00 metros.

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 (ELP), 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 podrán resolverse con elementos ciegos de hasta un metro y medio de altura máxima, completados en su caso con protecciones diáfanas acordes estéticamente con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares, hasta una altura máxima de 2,50 m.; Los linderos laterales y testeros entre distintas parcelas con edificación aislada podrán cerrarse con protecciones diáfanas y pantallas vegetales hasta una altura máxima de 2,50 m. Se ajardinarán obligatoriamente todas las superficies libres no dedicadas a aparcamiento y áreas de maniobra.

Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 metro entre dos puntos extremos, el cierre deberá escalonarse en los tramos necesarios para no sobrepasar ese límite.

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) 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.

7.2.- 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 al 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 2 m. de diferencia, entre alturas en la vertical medianera.

7.3.- 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, o normativa vigente aplicable, 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.

CHEMO

144

ARTÍCULO 31.- 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.

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^2)	ORDENANZA	OCUP. MÁXIMA	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m^2)
TE-01	7.260,70	TERCIARIO	70%	PB +2	7.919,31
TE-02	10.488,45	TERCIARIO	70%	PB +2	11.439,84
TOTAL TER.	**17.749,15**				**19.359,14**

3.- Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación:

3.1.- Condiciones de parcelación

Exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones, se considerará una fachada mínima de 40’00 metros, con una superficie mínima de parcela de 3.000’00 m² y un fondo mínimo de 40’00 metros.

3.2- Tipologías asociadas

La tipología asociada a la zona de ordenanza es la de edificación aislada.

3.3.- Condiciones de posición

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

2. En plantas sobre rasante la proyección sobre el plano de todos los elementos edificados, incluyendo cuerpos volados de cualquier tipo, deberá quedar incluida dentro del perímetro definido por la traslación al interior de la parcela de 3’00 metros

de la línea de alineación a vial y de un medio de la altura de lo edificado al resto de los linderos, con un mínimo de 5’00 metros.

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

3.4.- Ocupación

En plantas de semisótano y sobre rasante: Se permitirá la ocupación del 70% del total de la superficie de la parcela.

3.5.- 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^2)
TE-01	7.919,31
TE-02	11.439,84
TOTAL TERCIARIO	**19.359,14**

3.6.- Aprovechamiento bajo rasante

El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

3.7.- Altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 3 plantas y 11’00 metros.

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

Por encima de la altura máxima de la edificación se permitirá la construcción de una planta más, ubicada entre el último forjado horizontal y el forjado inclinado de la cubierta, con las siguientes condiciones:

a) La pendiente máxima de la cubierta será del 60%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa. La altura máxima de cubierta por encima de la altura máxima de la edificación será de 4’00 metros, medidos desde la cara superior del último forjado, hasta la línea de cumbrera de la cubierta.

b). Podrá elevarse un peto de una altura máxima de 1’50 metros, medida desde la cara superior del último forjado hasta el remate del peto, sin volar respecto de la alineación oficial.

c). Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de instalaciones, tales como antenas o paneles solares, no siendo posible en ningún caso la construcción de elementos tales como buhardillas susceptibles de ser incorporados a las estancias del edificio.

Por encima de la altura máxima establecida podrán disponerse elementos de mayor altura vinculados al uso específico de la edificación como chimeneas, silos, torres de refrigeración, depósitos, almacenes robotizados o automatizados, monolitos o elementos publicitarios, u otras instalaciones que sean necesarias para el desarrollo de la actividad y/o exigidos por la normativa técnica de aplicación, y cuya ubicación y necesidad deberá justificarse en los proyectos de edificación. Estos elementos podrán implantarse con las siguientes limitaciones:

- No podrán extenderse a la totalidad del área ocupable de la parcela
- No podrán destinarse a la ocupación por personas, salvo a efectos de su operación y mantenimiento.

No computarán como plantas de piso las entreplantas técnicas construidas a los únicos efectos de acceso a máquinas y equipos para realizar tareas de inspección y mantenimiento.

3.8.- Otros parámetros

No computarán a efectos de ocupación y edificabilidad los paneles solares (térmicos o fotovoltaicos) ni las cubiertas/marquesinas fotovoltaicas sobre el aparcamiento de vehículos abiertos en todas sus caras (sin paramentos verticales).

No computarán a efectos de ocupación y edificabilidad los accesos y elementos de comunicación que por razones técnicas deban ser exteriores al volumen edificado (rampas, plataformas y muelles para carga y descarga, escaleras de emergencia, etc.) disponiéndose en la parcela sin establecer cargas sobre los colindantes.

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

147

- 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.

ARTÍCULO 32: ORDENANZA SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES (EL y SG-EL)

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)

148

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

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 áreas 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 para este sistema, incluidas en el Cap. III de su Título VII.

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.

Igualmente se prevén áreas arboladas formando bandas que favorecen la transición con el suelo rústico. Estas condiciones, junto con el resto de las que correspondan, deberán observarse en el Proyecto de Urbanización que desarrolle en detalle las determinaciones de la presente Ordenación Detallada.

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.

3.3.- Condiciones generales para las áreas de Sistema General de Espacio Libre Público SG-EL

Dada su condición de Sistema General, su regulación pormenorizada no compete a los instrumentos que establezcan la ordenación detallada, por lo que la presente Ordenación Detallada se remite íntegramente a la regulación específica que de esta calificación urbanística se establece en el Plan General, y en concreto, al artículo 44 de la Normativa Urbanística., dentro del Cap. II de su Título II, y a los artículos 228 y 229 del Cap. III de su Título VII, todo ello sin perjuicio de los pequeños reajustes o adaptaciones dimensionales que sea preciso
introducir, admitidos por la normativa urbanística. Igualmente, serán aplicables las condiciones técnica establecidas en el artículo 105 del RUCyL para este sistema dotacional.

ARTÍCULO 33.- ORDENANZA EQ: SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

1.- Definición

Zonas calificadas como “Sistema Local de Equipamientos”. Son áreas dotacionales, de carácter público 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, sociales, educativos, culturales, deportivos, administrativos, logísticos, religiosos, de alojamiento de integración, de seguridad, de ocio y otros que se consideren necesarios, como prestación de un servicio básico a la comunidad.”, en este caso, al servicio de las áreas objeto de desarrollo.

Las áreas reservadas para equipamientos públicos son de obligatoria cesión.

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^2)	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
TOTAL EQ	**33.392,29**	

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

Tipo de ordenación: Edificación aislada.

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.- 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.

CHEMO

151

3.3.- Condiciones de aparcamiento

Será necesario reservar una plaza de garaje por cada 80 m² construidos de cualquier uso. En el subsuelo de los espacios libres de parcela, definidas como tal en virtud de esta ordenanza, se podrán disponer aparcamientos más allá de la proyección vertical del suelo ocupado por la edificación sobre la rasante del terreno, siempre, que se cumplan las exigencias restantes de esta Ordenanza. A estos efectos deberá asumirse el espacio libre de parcela como espacio abierto de servicio común de la Propiedad, a cuyo cargo correrá su mantenimiento.

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.

3.4.- Condición de parcela mínima

A los efectos de las condiciones de reparcelación a cumplir en el Proyecto de Actuación, o bien de futuras parcelaciones, se considera parcela mínima aquélla que tenga una superficie no inferior a 1.000 m². En las parcelas resultantes de la parcelación deberán respetarse las condiciones de retranqueo que se señalan en la presente ordenanza.

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. Deberá disponerse en las edificaciones sistema separativo de evacuación de aguas residuales, de conformidad con las condiciones de urbanización previstas para el sector.

ARTÍCULO 34.- 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.

JTA mcs oficina técnica

CHEMO

152

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^2)	ORDENANZA
SU-01	1.995,73	SERVICIOS URBANOS
SU-02	73,91	SERVICIOS URBANOS
SU-03 (19)	1.900,00	SERVICIOS URBANOS
TOTAL SU	**3.969,64**	

La parcela S-01 está reservada para una posible subestación eléctrica si fuera necesaria, y el resto de las parcelas de servicios urbanos para centros de transformación o cualesquiera otras necesidades relacionadas con los servicios urbanos. La ubicación de dichos centros es orientativa puesto que forman parte de la previsión del sector. Podrán moverse o suprimirse en caso de unificar parcelas. Asimismo podrían unificarse para otros servicios urbanos que fueran necesarios.

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^2/m^2, 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^2/m^2.

CHEMO

153

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 artículos 50 a 51 y 305 a 312.

ARTÍCULO 35.- ORDENANZA RED VIARIA: VP Y SG-VP (VIARIO LOCAL Y SISTEMA GENERAL RED VIARIA) Y APARCAMIENTOS

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”. Son áreas dotacionales de obligatoria cesión, algunas de ellas impuestas desde el Plan General. Pueden tener el carácter de Sistema Local o General.

Se señala orientativamente en los planos de viario un CARRIL-BICI que recorre perimetralmente el sector, incluso en 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^2)	ORDENANZA
SG-VP	27.077,76	VIALES PÚBLICOS
VP	48.310,90	VIALES PÚBLICOS
ÁREAS APARCAMIENTO	6.707,75	VIALES PÚBLICOS
TOTAL VP	**82.096,41**	

CHEMO

154

3.- Condiciones generales red viaria (VP) y Sistema General de red viaria (SG-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"

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

En los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle, se desarrollan los aspectos básicos de la red viaria, definiendo altimetrías y rasantes, secciones y perfiles longitudinales.

Se definen y computan en las vías públicas previstas las plazas de aparcamiento necesarias para cumplir las reservas reglamentarias, 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.

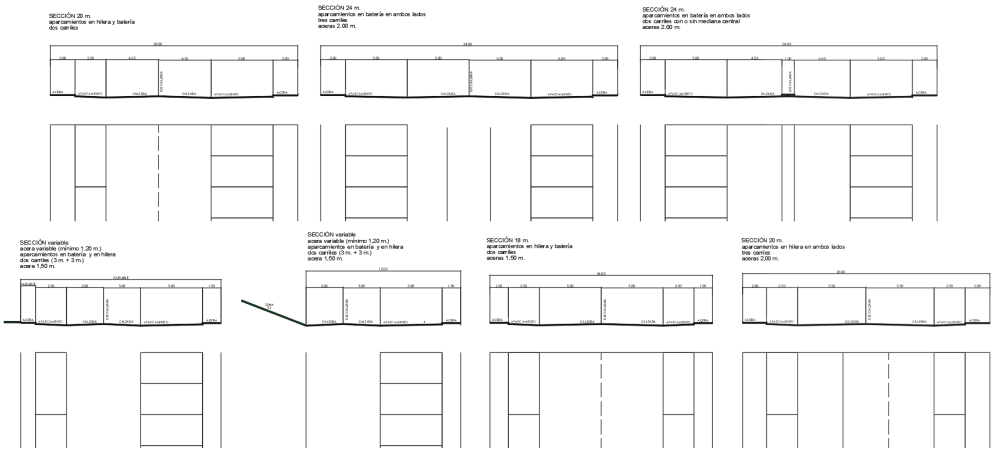
Las intersecciones conflictivas o en las que sea preciso, por el buen funcionamiento del tráfico rodado interior al sector, se ha optado por la creación de glorietas que dan un óptimo resultado en sectores industriales. En este sentido, el dimensionamiento se ha hecho en todo momento acorde a los especiales 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.

JTA mcs oficina técnica

CHEMO

155



ESQUEMAS ORIENTATIVOS DE SECCIONES DE VIALES PROPUESTOS

ESTUDIO DE DETALLE

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

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ABRIL 2025

CHEMO

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE
CIF. P2422600C - 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
Email: alvaro.izquierdo@coal.es

ESTHER LLORENTE LÓPEZ. ARQUITECTA URBANISTA
URBAQ arquitectos, S. L.
Calle El Chantre, nº 1- Bajo (local) 24005 León
e-mail: esther@urbaq.es

JULIO MACÍAS RUBIO. APAREJADOR
MCS _ OFICINA TÉCNICA
Av. Reyes Leoneses nº 14, 6º F. Edificio Europa 24008 LEÓN
Email: julio@mcs.es

CHEMO

2

mcs
oficina técnica

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

CHEMO

4

ESTRUCTURA DOCUMENTAL:

A. CONTESTACIÓN INFORMES SECTORIALES Y ALEGACIONES

B. PRESENTACIÓN

C. MEMORIA INFORMATIVA

D. MEMORIA VINCULANTE

E. NORMATIVA

F. ESTUDIO ECONÓMICO

G. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 1.FOTOGRAFÍAS
- 2.PLANOS

H. ANEJO. JUSTIFICACIÓN INFORME PREVIO CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO

CHEMO

INDICE

5

A. CONTESTACIÓN INFORMES SECTORIALES Y ALEGACIONES. INFORME FINAL 11

0.- ANTECEDENTES: 13
1- INFORME MUNICIPAL 14
2. INFORMES SECTORIALES 16
3.- ALEGACIONES: 20
4.- INFORME JUSTIFICATIVO DE LOS CAMBIOS DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL AL DE APROBACIÓN DEFINITIVA. 20

B. PRESENTACIÓN 21

1.- OBJETO 23
2.- CONTENIDO 26
3.- INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Y REDACCIÓN 27

C. MEMORIA INFORMATIVA 29

1.- INFORMACIÓN DEL TERRITORIO 31
1.1.- EMPLAZAMIENTO. ASPECTOS GENERALES 31
1.2.- MEDIO NATURAL. ELEMENTOS PROTEGIBLES DE VALOR NATURAL 32
Vegetación y paisaje 32
Topografía 32
Hidrogeología 33
Geotecnia 33
Geología local 34
Geomorfología 35
Vegetación y fauna 36
1.3.- ELEMENTOS PROTEGIBLES DE VALOR CULTURAL. RESEÑA ARQUEOLÓGICA 37
1.4 ÁMBITO DE ACTUACIÓN. DELIMITACIÓN DEL SECTOR 42
1.5 ACCESIBILIDAD 42
1.6.- EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES 43
1.7 REDES DE SERVICIOS ACTUALES. PUNTOS DE ENGANCHE Y ACOMETIDA 45
SANEAMIENTO 46
ABASTECIMIENTO DE AGUA Y CAPTACIÓN 46
ENERGÍA ELÉCTRICA 47
GAS NATURAL 49
TELEFONÍA, TELEVISIÓN POR CABLE Y RESTO DE INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN 49
2.- ENCUADRE DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PLANEAMIENTO GENERAL 50
2.1.- ASPECTOS GENERALES 50

JTA mcs oficina técnica

2.2.- CONDICIONES DE DESARROLLO 54
ORDENACIÓN 54
URBANIZACIÓN 55
EDIFICACIÓN 55
USO 55
2.3.- CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES 55
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS 55
ESPACIOS LIBRES 56
EQUIPAMIENTOS 56
SERVICIOS URBANOS 56
2.4.- OTRAS CONDICIONES GENERALES 56
3.- MARCO LEGAL. NORMATIVA URBANÍSTICA Y SECTORIAL 57
3.1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. NORMATIVA SECTORIAL 57
3.2.- TRÁMITE AMBIENTAL 57
3.3.- LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN y PGOU de VILLAQUILAMBRE 59
4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. REGISTRO Y CATASTRO 61

D. MEMORIA VINCULANTE 63
1. INTRODUCCIÓN. 65
2.- OBJETO Y CONVENIENCIA. 69
3.- HABILITACIÓN PARA EL DESARROLLO 69
4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN 70
4.1 CRITERIOS GENERALES ORDENACIÓN. OBJETIVOS. ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN 70
ORDENACIÓN 73
USOS 73
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS 73
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS 74
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS 75
SISTEMA DE SERVICIOS URBANOS 76
SISTEMAS GENERALES 76
ÁREAS INDUSTRIALES (NA-G-SUR01) 77
ÁREAS USO TERCIARIO (TE) 80
4.2 ESTRUCTURA VIARIA. TRAZADO Y ALTIMETRÍA. TRÁFICO Y ACCESIBILIDAD 80
4.3. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN 85
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01 85
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02 87
4.4 CRITERIOS PARA LA URBANIZACIÓN. REDES DE SERVICIOS 89

PAVIMENTACIONES Y CALZADAS 91
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO 91
RED DE SANEAMIENTO 95
RESOLUCIÓN DEL CICLO DEL AGUA 95
RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO 95
RED DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS (TELECOMUNICACIONES) 98
RED DE GAS NATURAL 98
5. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DEL MARCO LEGAL Y PLANEAMIENTO GENERAL 99
5.1 Artículo 132 RUCyL. COHERENCIA CON PLAN GENERAL 99
5.2 CUMPLIMIENTO PARÁMETROS RUCyL y PLAN GENERAL. EDIFICABILIDAD 99
5.3 DETERMINACIONES ORDENACIÓN DETALLADA. Arts. 101 a 108 RUCyL. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA 101
SISTEMAS DOTACIONALES LOCALES 102
PLAZAS DE APARCAMIENTO 102
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS 103
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS 104
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO 105
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA 105
PONDERACIÓN ENTRE USOS Y APROVECHAMIENTO MEDIO 105
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA CUANTITATIVAS 106
DELIMITACIÓN UNIDADES DE ACTUACIÓN (JUSTIFICACIÓN) 110
USOS INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO 113
PLAZOS PARA CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS 113
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO 114
5.4 JUSTIFICACIÓN ACCESIBILIDAD 114
5.5. ESTUDIO DE TRÁFICO 116
5.6 ESTUDIO DE PROTECCIÓN DE RUIDO 117
5.7 ESTUDIO DE RIESGOS. PROTECCIÓN CIVIL 117
6. RESUMEN EJECUTIVO 118
E. NORMATIVA 121
1. GESTIÓN URBANÍSTICA 123
1.1 UNIDADES DE ACTUACIÓN: 123
1.2 PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN 123
1.3 APROVECHAMIENTO MEDIO. PONDERACIÓN DE USOS 123
2. ORDENANZAS REGULADORAS 124
2.1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL 124
ARTÍCULO 1.- OBJETO Y NATURALEZA JURÍDICA. 124
ARTÍCULO 2.- ÁMBITO TERRITORIAL 124
ARTÍCULO 3.- ALCANCE 124

ARTÍCULO 4.- OBLIGATORIEDAD 124
ARTÍCULO 5.- VIGENCIA 125
ARTÍCULO 6.- EFECTOS 125
ARTÍCULO 7.- MODIFICACIONES 125
ARTÍCULO 8.- CONTENIDO DOCUMENTAL Y DETERMINACIONES 125
ARTÍCULO 9.- NORMAS DE INTERPRETACIÓN 126
2.2: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO 126
ARTÍCULO 10.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO 126
ARTÍCULO 11.- CALIFICACIÓN DEL SUELO 126
ARTÍCULO 12.- USOS PORMENORIZADOS 127
ARTÍCULO 13.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN 128
ARTÍCULO 14.- VIVEROS DE EMPRESAS 128
ARTÍCULO 15.- CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL 129
ARTÍCULO 16.- APLICACIÓN SUBSIDIARIA Y COMPLEMENTARIA DEL PGOU 130
2.3: CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO 131
ARTÍCULO 17.- UNIDADES DE ACTUACIÓN 131
ARTÍCULO 18.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO 132
ARTÍCULO 19.- CÁLCULO DE LA CESIÓN MUNICIPAL 132
ARTÍCULO 20.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE .. 132
ARTÍCULO 21.- SISTEMA DE GESTIÓN 133
ARTÍCULO 22.- PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES 133
ARTÍCULO 23.- REPARCELACIÓN. PARCELACIONES URBANÍSTICAS 133
ARTÍCULO 24.- LICENCIAS Y AUTORIZACIONES 133
ARTÍCULO 25.- USOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN O INCOMPATIBLES 134
ARTÍCULO 26.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN 134
ARTÍCULO 27.- NORMAS GENERALES DE LOS USOS 134
ARTÍCULO 28.- NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN 134
2.4: ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA 136
ARTÍCULO 29.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA. GENERALIDADES 136
ARTÍCULO 30.- ORDENANZA NA-G-SUR-01 Edificación en Naves SUR-01 (USO INDUSTRIAL) 136
ARTÍCULO 31.- ORDENANZA TE: USO TERCIARIO 144
ARTÍCULO 32: ORDENANZA SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES (EL y SG-EL) ... 147
ARTÍCULO 33.- ORDENANZA EQ: SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. 149
ARTÍCULO 34.- ORDENANZA SU: SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS URBANOS. 151
ARTÍCULO 35.- ORDENANZA RED VIARIA: VP Y SG-VP (VIARIO LOCAL Y SISTEMA GENERAL RED VIARIA) Y APARCAMIENTOS 153

F. ESTUDIO ECONÓMICO 157
1.- OBJETO 159
2.- ASPECTOS A CONSIDERAR EN LA PROGRAMACIÓN 159
3.- PROGRAMACIÓN TEMPORAL 160
3.1.- PLANEAMIENTO Y GESTIÓN 160
3.2.- URBANIZACIÓN: 160
3.3.- EDIFICACIÓN 161
3.4.- CONCLUSIONES 161
4.- ESTUDIO ECONÓMICO 162
4.1.- GASTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN 162
4.2.- REFUERZOS DE LAS INSTALACIONES URBANAS 163
4.3.- DEMOLICIONES 165
4.4.- INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS 165
4.5.- CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN 165
4.6.- GASTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN 165
5.- CUADRO RESUMEN 166
6.- FINANCIACIÓN DE LA URBANIZACIÓN 167
7.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PARA LAS HACIENDAS LOCALES 167
8.- JUSTIFICACIÓN EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE UNIDADES DE ACTUACIÓN. 168
9.- PLAZOS PARA CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS 171

G. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA 173
1. FOTOGRAFÍAS 175
2. PLANOS 175

H. ANEJO. JUSTIFICACIÓN INFORME PREVIO CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO 189

CV: BOCYL-D-31072025-35