



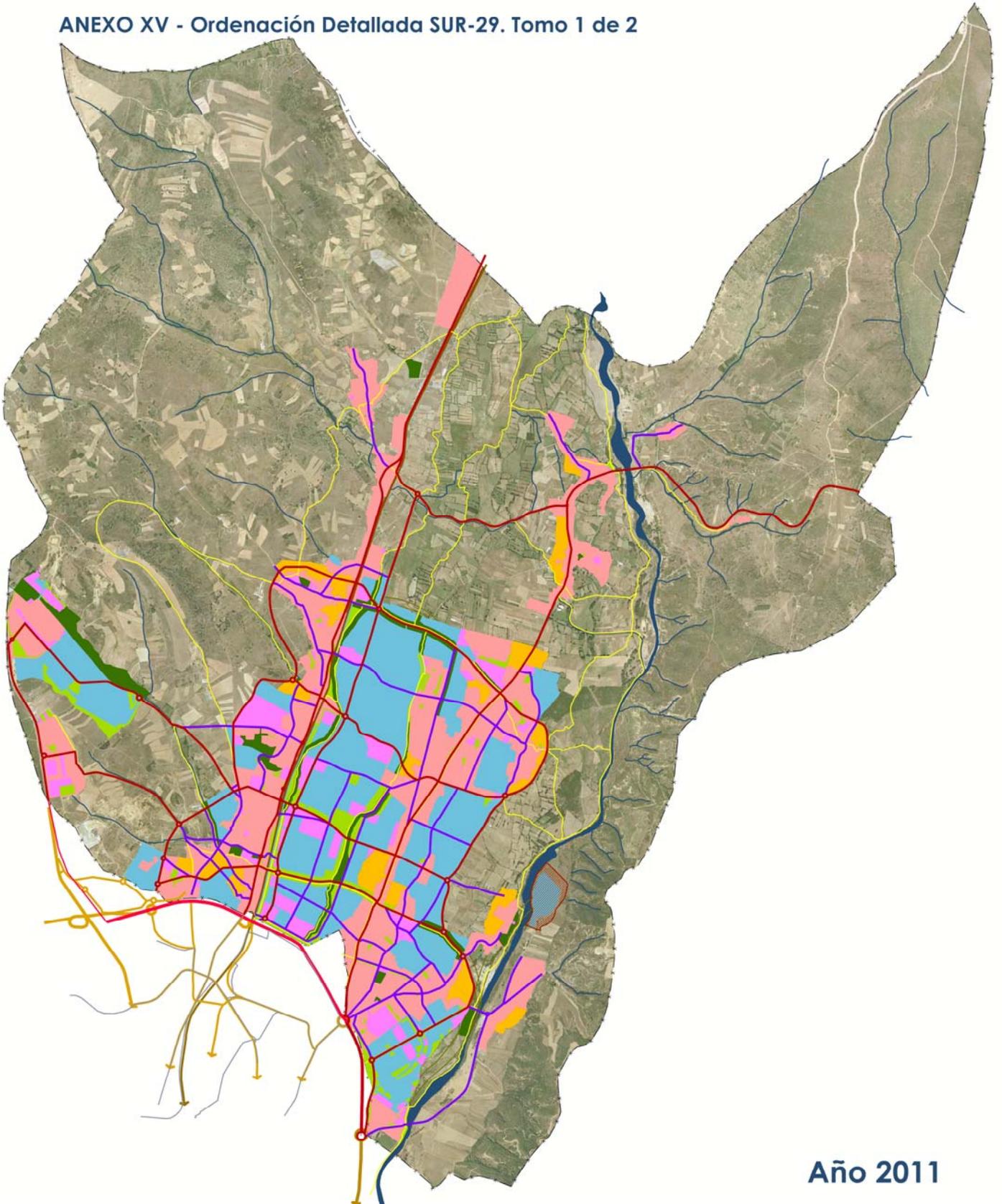
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAQUILAMBRE

Ayuntamiento de Villaquilambre

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

Aprobación DEFINITIVA

ANEXO XV - Ordenación Detallada SUR-29. Tomo 1 de 2



Año 2011

LIBRO III: NORMATIVA Y ANEXOS A LA NORMATIVA.

INDICE

LIBRO III. NORMATIVA Y ANEXOS A LA NORMATIVA

PARTE I. NORMATIVA

PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

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

LIBRO III: NORMATIVA Y ANEXOS A LA NORMATIVA.

PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

INDICE

LIBRO III. NORMATIVA Y ANEXOS A LA NORMATIVA

PARTE I. NORMATIVA

PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

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

ANEXO XV.

**ORDENACIÓN DETALLADA CORRESPONDIENTE AL
SECTOR URBANIZABLE SUR-29**

PARTE 1. MEMORIA INFORMATIVA.1

TÍTULO I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	1
Capítulo 1. Características físicas y territoriales.....	1
1.1. <i>Hidrología</i>	1
1.2. <i>Paisaje</i>	1
1.1. <i>Topografía</i>	1
1.2. <i>Flora</i>	2
1.3. <i>Fauna</i>	2
1.4. <i>Clima</i>	3
1.5. <i>Geología y geotecnia</i>	5
1.6. <i>Geomorfología</i>	7
Capítulo 2. Usos del suelo existentes	8
Capítulo 3. Evaluación de impacto ambiental.....	10
Capítulo 4. Afecciones del ámbito	10
4.1. <i>Carreteras</i>	10
4.2. <i>Líneas eléctricas</i>	11
Capítulo 5. Estructura de la propiedad.....	13
TÍTULO II. DETERMINACIONES EXISTENTES.....	17
Capítulo 1. Planeamiento urbanístico y territorial vigente	17
Capítulo 2. Determinaciones de ordenación general	19

PARTE 2. MEMORIA VINCULANTE20

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	20
TÍTULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	21
TÍTULO III. ORDENACIÓN GENERAL	21
Capítulo 1. Estructura general.....	21
Capítulo 2. Red viaria	22
Capítulo 3. Dotaciones urbanísticas.....	23
Capítulo 4. Estándares urbanísticos.....	23
4.1. <i>Edificabilidad máxima</i>	23
4.2. <i>Espacios libres públicos</i>	24
4.3. <i>Equipamientos</i>	25
4.4. <i>Aparcamientos</i>	25
TÍTULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA.....	26
Capítulo 1. Red viaria	26
Capítulo 2. Uso residencial.....	27
Capítulo 3. Dotaciones urbanísticas.....	28

Capítulo 4. Servicios urbanos	28
4.1. Abastecimiento	28
4.2. Saneamiento.....	30
4.3. Resolución del Ciclo del Agua.....	31
4.4. Red eléctrica.....	32
4.5. Red de alumbrado público.....	33
4.6. Red de gas.....	35
4.7. Red de telecomunicaciones.....	35
TÍTULO V. CUADROS SÍNTESIS	36
PARTE 3. PLAN DE ETAPAS	40
PARTE 4. ESTUDIO ECONÓMICO.....	41
TÍTULO I. GASTOS DE CONEXIÓN Y REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES	41
TÍTULO II. GASTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	42
TÍTULO III. GASTOS DE GESTIÓN, HONORARIOS TÉCNICOS Y PUBLICACIONES	43
TÍTULO IV. GASTOS POR INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS	43
TÍTULO V. COSTE TOTAL.....	43
TÍTULO VI. GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO.....	44
TÍTULO VII. MEDIOS ECONÓMICOS DISPONIBLES.....	45
TÍTULO VIII. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	45
Capítulo 1. Objeto	45
Capítulo 2. Justificación	45
Capítulo 3. Conclusión.....	46
PARTE 5. ORDENANZAS REGULADORAS	47
TÍTULO I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL	47
Artículo 1. Objeto y naturaleza jurídica.....	47
Artículo 2. Ámbito territorial.....	47
Artículo 3. Alcance	47
Artículo 4. Obligatoriedad	47
Artículo 5. Vigencia	48
Artículo 6. Efectos.....	48
Artículo 7. Modificaciones.....	48
Artículo 8. Contenido documental y determinaciones	48

Artículo 9.	Normas de interpretación	49
TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO		49
Artículo 10.	Clasificación del suelo	49
Artículo 11.	Calificación del suelo	50
Artículo 12.	Usos pormenorizados	50
Artículo 13.	Condiciones del planeamiento general	51
Artículo 14.	Aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General	52
TÍTULO III. CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO		52
Artículo 15.	Unidades de Actuación	52
Artículo 16.	Cálculo del Aprovechamiento Medio	52
Artículo 17.	Cálculo de la Cesión Municipal	53
Artículo 18.	Cálculo del Aprovechamiento Patrimonializable	53
Artículo 19.	Plazos para el cumplimiento de deberes	53
Artículo 20.	Reparcelación. Parcelaciones urbanísticas	53
Artículo 21.	Licencias y autorizaciones	54
Artículo 22.	Usos y construcciones fuera de ordenación o incompatibles	54
Artículo 23.	Normas generales de la edificación	55
Artículo 24.	Normas generales de los usos	55
Artículo 25.	Normas generales de la urbanización	56
TÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA		56
Artículo 26.	Ordenanzas Particulares de Zona. Generalidades	56
<i>Sección 1ª Ordenanza MC-1</i>		<i>57</i>
Artículo 27.	Definición	57
Artículo 28.	Ámbito de aplicación	57
Artículo 29.	Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación	57
Artículo 30.	Condiciones de Uso	59
Artículo 31.	Condiciones de aparcamiento	60
Artículo 32.	Condiciones de Parcelación	60
Artículo 33.	Otras Condiciones	60
<i>Sección 2ª Ordenanza AB-VE</i>		<i>61</i>
Artículo 34.	Definición	61
Artículo 35.	Ámbito de aplicación	61
Artículo 36.	Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación	61
Artículo 37.	Condiciones de Uso	62
Artículo 38.	Condiciones de aparcamiento	63
Artículo 39.	Condiciones de Parcelación	63
Artículo 40.	Condiciones de cierre de parcela	64
Artículo 41.	Otras Condiciones	64
<i>Sección 3ª Ordenanza AB</i>		<i>64</i>
Artículo 42.	Definición	64
Artículo 43.	Ámbito de aplicación	64
Artículo 44.	Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación	64
Artículo 45.	Condiciones de Uso	66
Artículo 46.	Condiciones de aparcamiento	66

Artículo 47.	Condiciones de Parcelación	67
Artículo 48.	Condiciones de cierre de parcela	67
Artículo 49.	Otras Condiciones	67
Sección 4ª.	Ordenanza UN	67
Artículo 50.	Definición	67
Artículo 51.	Ámbito de aplicación	67
Artículo 52.	Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación	68
Artículo 53.	Condiciones de Uso	70
Artículo 54.	Condiciones de aparcamiento	71
Artículo 55.	Condiciones de Parcelación	71
Artículo 56.	Condiciones de cierre de parcela	71
Artículo 57.	Otras Condiciones	71
Sección 7ª.	Ordenanza SU	72
Artículo 58.	Definición	72
Artículo 59.	Ámbito de aplicación	72
Artículo 60.	Condiciones generales para SU	72
Sección 8ª.	Ordenanza VP	73
Artículo 61.	Definición	73
Artículo 62.	Ámbito de aplicación	73
Artículo 63.	Condiciones generales para la red de vías públicas VP	73

PARTE 6. ESTUDIO DE TRÁFICO75

Capítulo 1.	Datos de partida	75
1.1.	<i>Cálculo del valor de IMD_{PA}:</i>	76
Capítulo 2.	Cálculo de capacidad y nivel de servicio	78
2.1.	<i>Capacidad y nivel de servicio LE-20 (ronda este de León)</i>	79
Capítulo 3.	Desarrollo del estudio	82
3.1.	<i>Durante el año de construcción:</i>	82
3.2.	<i>El primer año después de la construcción suponiendo que todas las viviendas estén habitadas.</i>	83
Capítulo 4.	Conclusiones	87
Capítulo 5.	Anexo fotográfico	88

PARTE 7. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL ACÚSTICO92

Capítulo 1.	Metodología empleada	92
1.1.	<i>Definiciones</i>	92
1.2.	<i>Modelo Predictivo:</i>	93
1.3.	<i>Marco Legislativo</i>	94
Capítulo 2.	Análisis de la situación pre-operacional	96
2.1.	<i>Resultados: mapas sonoros</i>	97
Capítulo 3.	Análisis de la situación post-operacional (con medidas correctoras)	98
3.1.	<i>Resultados: mapas sonoros</i>	98
Capítulo 4.	Conclusiones	99

Capítulo 5. Mapas sonoros	100
5.1. Situación pre-operacional.....	100
5.2. Situación post-operacional (medidas correctoras).....	103

PARTE 8. PLANOS DE INFORMACIÓN.....	105
--	------------

PI.01. Plano de Situación.....	105
PI.02. Estado actual y afecciones existentes.....	105
PI.03. Planeamiento vigente.....	105
PI.04. Plano Topográfico.....	105
PI.05. Información catastral.....	105
PI.06. Red de abastecimiento existente.....	105
PI.07. Red de saneamiento existente.....	105
PI.08. Red eléctrica existente.....	105
PI.09. Red de saneamiento.....	105

PARTE 9. PLANOS DE ORDENACIÓN.....	106
---	------------

PO.01. Plano de Situación.....	106
PO.02. Definición geométrica.....	106
PO.03. Red viaria. Perfiles longitudinales.....	106
PO.04. Red viaria. Secciones tipo.....	106
PO.05. Red viaria. Plazas de aparcamiento.....	106
PO.06. Red de abastecimiento.....	106
PO.07. Red de saneamiento de fecales.....	106
PO.08. Red de saneamiento de pluviales.....	106
PO.09. Red eléctrica.....	106
PO.10. Alumbrado público.....	106
PO.11. Redes de telecomunicaciones.....	106
PO.12. Red de gas natural.....	106

PARTE 1. MEMORIA INFORMATIVA.

Título I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Capítulo 1. Características físicas y territoriales

El ámbito del Sector SUR 29 constituye una zona suburbana situada al sureste de la localidad de Villaobispo de las Regueras, delimitado al norte por la calle Los Zarzales y parte del suelo urbano de la localidad, al este también por el suelo urbano, al sur por la presa que lo delimita y al oeste por la expropiación de la Ronda Este de León.

1.1. Hidrología

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

Los terrenos están delimitados en su lindero sur por una presa, que lo recorre de este a oeste.

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

1.2. Paisaje

Como se ha señalado anteriormente el paisaje característico de esta zona son los valles de morfologías suaves, de antiguo uso agrícola. Sin embargo, el área de estudio, presenta actualmente un uso típico de tierras abandonadas tipo erial, sin actividad actual, conforme a su naturaleza rústica.

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

1.1. Topografía

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

Se trata de una superficie con una pendiente muy suave, casi plana, desde la cota 831,40 m del límite norte a la cota 828,20 m del límite sur y con una mínima inclinación desde la cota 830,00 m del límite este a la cota 828,50 m del límite oeste, lo que produce unas pendientes mínimas que no superan nunca el 2 %.

Los futuros proyectos de urbanización y edificación que se desarrollarán en el SUR-29, pretenden compatibilizar estas nuevas acciones sobre el territorio con la topografía existente.

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

1.2. Flora

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

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

1.3. Fauna

En el caso de estudio, cabe decir, que la mayoría de las especies que aparecen pertenecen a comunidades faunísticas adaptadas a la presencia humana, características de zonas cultivadas y de medios antropizados degradados.

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

Las especies de aves predominantes son las siguientes:

1. Zonas más urbanizadas:

- *Passer domesticus* (Gorrión)
- *Apus apus* (Vencejo)
- *Sturnus unicolor* (Estornino negro)
- *Delichon urbica* (Avión común)
- *Columba livia* (Paloma doméstica)

2. Zonas de cultivos y eriales:

- *Pica pica* (Urraca)
- *Carduelis carduelis* (Jilguero)
- *Carduelis chloris* (Verderón)
- *Serinus serinus* (Verdecillo)
- *Fringilla coelebs* (Pinzón vulgar)
- *Galerida cristata* (Cogujada común)
- *Miliaria calandra* (Triguero)
- *Hirundo rústica* (Golondrina)
- *Motacilla alba* (Lavandera blanca)

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

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

1.4. Clima

El clima característico, al igual que el del resto de la zona, puede calificarse como mediterráneo, por su clara aunque corta sequía estival, pero la altitud, en torno a los 830 m. como corresponde a la zona de la meseta Norte y la ausencia de influencia marítima, ocasionan una continentalización que da lugar a inviernos largos y rigurosos, veranos cortos y moderados, con grandes contrastes entre el día y la noche. Los datos climáticos más significativos oscilan en torno a las siguientes magnitudes, tomadas en el observatorio meteorológico de la Virgen del Camino:

1.4.1. Temperatura

- Tª media anual máxima 16,5°
- Tª media anual 10,7°
- Tª media anual mínima 4,9°

- Tª máxima absoluta 38,2°
- Tª mínima absoluta 15,4°

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

1.4.2. Precipitaciones

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

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

1.4.3. Humedad relativa

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

1.4.4. Soleamiento

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

1.4.5. Viento

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

1.4.6. Evapotranspiración potencial

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

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

1.5. Geología y geotecnia

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

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

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

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

1.5.1. Geología local

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

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

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

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

1.5.2. Estratigrafía

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

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

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

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

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

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

1.5.3. Geotecnia

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

1.6. Geomorfología

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

Geomorfológicamente, la zona de se aloja en una amplia superficie aparentemente plana, con una cota media de 830 m. que asciende progresivamente hacia el oeste con pendientes inferiores al 2%.

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

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

- Terrazas fluviales
- Llanura aluvial
- Rellenos de vaguada

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

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

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

Capítulo 2. Usos del suelo existentes

La zona de ubicación del futuro sector, actualmente no tiene ningún tipo de uso, como puede apreciarse. El suelo está dedicado a un extenso praderío sin cultivos agrícolas, con pequeñas masas de arbustos, en menor medida, arbóreas.

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

Como se ha mencionado en un punto anterior, se encuentran dentro del Sector varias parcelaciones urbanísticas, con edificaciones de diferente tipología y definición formal, como son:

Parcela 16120/31	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 9,00 m ² . Además posee una piscina rectangular.
Parcela 16120/38	Tres edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 95,00 m ² .
Parcela 16120/59	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 180,00 m ² .
Parcela 16120/63	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 120,00 m ² . Además posee un pozo.
Parcela 16120/65	Una edificación de una y dos alturas (Planta Baja y Planta Baja + 1) y una superficie construida total aproximada de 289,00 m ² . Además posee una piscina rectangular.
Parcela 16120/66	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 188,00 m ² .
Parcela 16120/70	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 110,00 m ² . Además posee una piscina rectangular y un pozo.
Parcela 14081/04	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 390,00 m ² . Además posee un pozo.
Parcela 11074/08	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 12,00 m ² .

Parcela 11074/14	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 37,00 m ² .
Parcela 11074/16	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 115,00 m ² .
Parcela 11074/17	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 110,00 m ² .
Parcela 11074/18	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 184,00 m ² . Además posee una piscina circular.
Parcela 11074/19	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 100,00 m ² . Además posee una piscina rectangular.
Parcela 11074/20	Cinco edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 340,00 m ² .
Parcela 11074/21	Tres edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 125,00 m ² . Además posee una piscina circular.
Parcela 11074/22	Posee un pozo.
Parcela 11074/23	Tres edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 376,00 m ² . Además posee un pozo.
Parcela 12065/02	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 50,00 m ² .
Parcela 12065/05	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 50,00 m ² . Además posee un pozo.
Parcela 12065/07	Tres edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 230,00 m ² .
Parcela 12065/08	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 13,00 m ² . Además posee un pozo.

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

El Sector está limitado por su zona norte por la calle Los Zarzales (exterior al Sector) que le separa de la zona urbana de la localidad.

En su límite oeste existe la calle Miguel Servet, mientras que en su interior discurre la calle Vago que lo cruza de norte a sur, y la calle Alex M. Buso en la zona más edificada del Sector, consideradas como dotaciones urbanas existentes, cuyas conexiones se procurará mantener en la ordenación propuesta.

Además existen pequeños caminos de acceso a las parcelas, de carácter particular.

Capítulo 3. Evaluación de impacto ambiental

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

Capítulo 4. Afecciones del ámbito

4.1. Carreteras

Se deberán respetar todas las zonas de protección de las vías de titularidad estatal (LE-20 Ronda Este) según la Ley 25/88, de Carreteras:

Carretera Convencional Variante

Dominio Público	3,00 m medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
Servidumbre	8,00 m limitados interiormente desde la línea de dominio público y exteriormente por una línea paralela, medidos desde la arista exterior de la explanación.
Afección	100,00 m limitados interiormente desde la línea de servidumbre y exteriormente por una línea paralela, medidos desde la arista exterior de la explanación.
Límite de Edificación	100,00 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de calzada más próxima.

Cualquier actuación que se pretenda ejecutar dentro de la banda de afección necesitará la autorización previa del Ministerio de Fomento, a excepción del suelo urbano donde será preceptivo el informe vinculante del mismo para las actuaciones en la zona de Dominio Público.

Se prohíbe expresamente, sin que dé derecho a indemnización, de todo tipo de publicidad visible desde la zona de dominio público, para toda el área del presente Plan Parcial, impidiéndose de manera especial los carteles publicitarios que sean visibles desde la zona de dominio público, según el artículo 24.1 de la Ley de Carreteras.

Con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación para las nuevas construcciones, se deben llevar a cabo los estudios correspondientes de determinación de niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de disponer de medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, BOE 18/11/03, y en su caso en la normativa autonómica).

En este sentido, se acompaña un Estudio de Impacto Ambiental Acústico generado por el tráfico rodado de la vía LE-20 "Carretera de La Ruta de la Plata", en el que se determinan los niveles sonoros y las medidas correctoras necesarias.

Igualmente se acompaña de un Estudio de Tráfico, en el que se detalla la afección sobre la vía (LE-20 Ronda Este) y sus accesos que generaría el desarrollo del Sector SUR 29.

No se proyectan accesos para el Sector desde la carretera nacional.

Los accesos al Sector se realizarán desde los viales que le unen con la localidad de Villaobispo de las Regueras, las calles Los Zarzales, Miguel Servet (cuyo trazado se modifica en el presente Plan Parcial), su continuación hacia otros Sectores ya desarrollados, la calle La Iglesia y la calle Vago, así como las de nuevo trazado tanto del Sector como de la zona urbana de la localidad. En el correspondiente Proyecto de Urbanización se definirá con exactitud estos accesos, debiéndose redactar los mismos por Técnico competente.

4.2. Líneas eléctricas

En lo referente a líneas eléctricas, por el sector discurren varios conjuntos de líneas de transporte y distribución eléctricas, una línea de alta, una de media y varias de baja tensión.

Para la línea de alta tensión de 132 KV, será de aplicación lo establecido en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica; y en el Decreto 2619/1966, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/1966, de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas, así como el Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión. En particular, en el artículo 35 de este último, se indica lo que sigue:

"Artículo 35º.- Paso por zonas.

1. Bosques, árboles y masas de arbolado.

No son de aplicación en este caso las prescripciones de seguridad reforzada establecida en el artículo 32.

Para evitar las interrupciones del servicio y los posibles incendios producidos por el contacto de ramas o troncos de árboles con los conductores de una línea eléctrica, deberá establecerse, mediante la indemnización correspondiente, una zona de corta de arbolado ambos lados de la línea, cuya anchura será la necesaria para que, considerando los conductores en su posición de máxima desviación bajo la acción de la hipótesis de viento a) del apartado 3 del artículo 27, su separación de la masa de arbolado en su situación normal no sea inferior a $1,5 + U/100$ metros con un mínimo de 2 metros.

Igualmente deberán ser cortados todos aquellos árboles que constituyen un peligro para la conservación de la línea, entendiéndose como tales los que, por inclinación o caída fortuita o provocada, puedan alcanzar los conductores en su posición normal, en la hipótesis de temperatura b) del apartado 3 del artículo 27.

El concesionario de la línea estará obligado a exigir periódicamente que se efectúen las operaciones de corta y poda necesarias en la zona de protección señalada.

2. Edificios, construcciones y zonas urbanas.

Salvo en los casos que a continuación se señalan, se evitará en lo posible el tendido de líneas eléctricas aéreas de alta tensión de primera y segunda categoría en terrenos que, según la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, estén clasificadas: como suelo urbano cuando pertenezcan al territorio de Municipios que tengan Plan de ordenación o como casco de población en Municipios que carezcan de dicho Plan. A petición del titular de la instalación, cuando las circunstancias técnicas o económicas lo aconsejen, podrá autorizarse por el órgano competente de la Administración el tendido aéreo de dichas líneas en las zonas antes indicadas.

Queda autorizado el tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión en las zonas de reserva urbana con Plan general de ordenación legalmente aprobado y en zonas y polígonos industriales con Plan parcial de ordenación aprobado, así como en los terrenos del suelo urbano no comprendidos dentro del casco de la población en Municipios que carezcan de Plan de ordenación.

Las líneas aéreas situadas en zonas de reserva urbana podrán ser variadas en su trazado o transformadas en subterráneas a partir del momento en que se apruebe un Plan parcial de ordenación para las citadas zonas. Para ello deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de la Ley 10/1966, de 18 de marzo, aprobado por Decreto 2619/1966, de 20 de octubre. Para que la transformación de las líneas aéreas en subterráneas sea exigible, será necesario que los terrenos estén urbanizados o en curso de urbanización, tengan las cotas de nivel previstas en el proyecto de urbanización y se hayan cumplido las formalidades previstas en el Decreto citado en el párrafo anterior.

En el caso sobre edificios, construcciones y terrenos que estén clasificados: como suelo urbano, cuando pertenezcan a Municipios que tengan Plan de ordenación, o como casco de la población en Municipios que carezcan de Plan de ordenación, las líneas eléctricas deberán cumplir las condiciones de seguridad reforzada impuestas en el artículo 32.

Las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios o construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

Sobre puntos accesibles a las personas: $3,3 + U/100$ metros, con un mínimo de 5 metros.

Sobre puntos no accesibles a la persona: $3,3 + U/150$ metros, con un mínimo de 4 metros.

Se procurará asimismo en las condiciones más desfavorables el mantener las anteriores distancias, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatos.

En lugares perfectamente visibles de los edificios o construcciones cercanos a la línea y, principalmente en las proximidades de las bocas de agua para incendios, se fijarán placas que indiquen la necesidad de avisar

a la Empresa suministradora de energía eléctrica para que, en caso de incendio, suspenda el servicio de la línea afectada antes de emplear el agua para la extinción del fuego."

También dentro del ámbito discurre 1 circuito de 45kV, el cual se ha previsto soterrar en el tramo interior al ámbito por lo que el sector quedará liberado de las afecciones particulares de estas líneas aéreas de alta o media tensión.

Capítulo 5. Estructura de la propiedad

La relación de parcelas incluidas dentro del sector, así como su grado de inclusión parcial o total es el que se detalla a continuación:

LISTA DE PARCELAS AFECTADAS SUR-29 VILLAQUILAMBRE			
POLIGONO	PARCELA	TITULARIDAD	TIPO DE AFECCIÓN
16120	029	Ángela G. Almuzara Valbuena y 4	TOTAL
16120	030	Pedro y Emeterio Morán Álvarez	TOTAL
16120	031	Petra Álvarez Méndez	TOTAL
16120	032	Conversión Valbuena Méndez	TOTAL
16120	033	Trinidad Blanco García	TOTAL
16120	034	Pedro José Prieto Fernández	TOTAL
16120	035	Hilario Fernández Sandoval	TOTAL
16120	036	Fabriciana A. Cambas González	TOTAL
16120	037	Desconocido Villaquilambre	TOTAL
16120	038	Marcos Martínez Flórez	TOTAL
16120	039	Celerina Méndez Méndez	TOTAL
16120	040	Ángeles E. García Simón y 1	TOTAL
16120	041	Mercedes San Juan Díez	TOTAL
16120	042	Rafael García Flórez	TOTAL
16120	043	Desconocido Villaquilambre	TOTAL
16120	044	Enrique Méndez Valbuena	TOTAL
16120	045	Gregoria Fernández Álvarez	TOTAL

LISTA DE PARCELAS AFECTADAS SUR-29 VILLAQUILAMBRE			
POLIGONO	PARCELA	TITULARIDAD	TIPO DE AFECCIÓN
16120	046	Ceferino Álvarez Álvarez	TOTAL
16120	047	Manuel García Martínez y 4	TOTAL
16120	048	Fernando Álvarez Marcos	TOTAL
16120	049	Milagros Rodríguez Álvarez	TOTAL
16120	050	Elena Julia García Álvarez	TOTAL
16120	051	Manuela Álvarez Fernández	TOTAL
16120	052	Manuel Álvarez Gordón	TOTAL
16120	053	Ceferino Álvarez Álvarez	TOTAL
16120	054	José Valle Fernández	TOTAL
16120	055	Daniel Fernández Álvarez	TOTAL
16120	056	Eusebio Valbuena Méndez	TOTAL
16120	057	Dolores García Santos y 1	TOTAL
16120	058	Gloria Morán Muñiz	TOTAL
16120	059	Herminio López Gutiérrez y 1	TOTAL
16120	060	Ángela G. Almuzara Valbuena y 4	TOTAL
16120	061	Esperanza Fuentes	TOTAL
16120	062	Ángela G. Almuzara Valbuena y 4	TOTAL
16120	063	Ángel García Ruiz y 1	TOTAL
16120	064	Luz Puertas González	TOTAL
16120	065	Tomás Vicente Valbuena	TOTAL
16120	066	Rafael Marcos Rodríguez	TOTAL
16120	067	Mª Asunción Álvarez Marcos	TOTAL
16120	068	Juan Antonio Castro Santos y 1	TOTAL
16120	069	Isidro Marcos Álvarez	TOTAL
16120	070	Amor Fernández Álvarez	TOTAL
16120	071	Avelino Fernández Álvarez	TOTAL
16120	072	Benita Balbuena Méndez	TOTAL

LISTA DE PARCELAS AFECTADAS SUR-29 VILLAQUILAMBRE			
POLIGONO	PARCELA	TITULARIDAD	TIPO DE AFECCIÓN
16120	073	Ana Mª Fernández Méndez	TOTAL
16120	079	Isidro Álvarez Marcos	TOTAL
16120	080	Santiago Martínez Flórez	TOTAL
14079	01	Raúl Alonso Alonso	TOTAL
14079	02	José Valbuena Celis	TOTAL
14079	03	Conversión Valbuena Méndez	TOTAL
14079	04	Mª Jesús I. Méndez Fernández	TOTAL
14079	05	Ángela G. Almuzara Valbuena y 4	TOTAL
14079	06	Eusebio Valbuena Méndez	TOTAL
14081	01	Federica Cañas López y 4	TOTAL
14081	02	Eugenia Bayón Álvarez	TOTAL
14081	03	Argelia Méndez Puertas	TOTAL
14081	04	Julio Marco Seco	TOTAL
14081	05	Mª Pilar Almuzara González	TOTAL
14081	06	Faustino Almuzara González y 1	TOTAL
12065	01	Belarmina Flórez Puente y Una	TOTAL
12065	02	Construcciones López Pérez SL	TOTAL
12065	03	Construcciones López Pérez SL	TOTAL
12065	04	Agustín Díez Alonso	TOTAL
12065	05	Consolación R. García Fernández	TOTAL
12065	06	Guadalupe Blanco Álvarez	TOTAL
12065	07	Martín Camblor Marcos y Uno	TOTAL
12065	08	Emilia Novoa Quesada	TOTAL
11074	39	Rosaura González Santos	TOTAL
11074	40	Ceferino Álvarez Álvarez y Dos	TOTAL
11074	41	Olegaria Álvarez Gordón	TOTAL

LISTA DE PARCELAS AFECTADAS SUR-29 VILLAQUILAMBRE			
POLIGONO	PARCELA	TITULARIDAD	TIPO DE AFECCIÓN
11074	42	Gregoria Álvarez Fernández	TOTAL
11074	43	Fredesvinda Flórez Flórez	TOTAL
11074	03	Mª Conciliación Valbuena Flórez	TOTAL
11074	04	Marcela Rodríguez Álvarez	TOTAL
11074	05	Salvador García Álvarez	TOTAL
11074	06	Aurora Blanco García	TOTAL
11074	07	Faustino Blanco García	TOTAL
11074	08	Consolación Álvarez Almuzara	TOTAL
11074	09	Julián Álvarez Almuzara	TOTAL
11074	10	Agustín Díez Alonso	TOTAL
11074	11	Manuel García Santos	TOTAL
11074	12	Valentina Flórez Menéndez	TOTAL
11074	13	Guadalupe y SP Blanco Álvarez	TOTAL
11074	14	Agustín Díez Alonso	TOTAL
11074	15	Francisco Flórez Méndez	TOTAL
11074	16	Manuel Flórez Puente	TOTAL
11074	17	Felipe Toribio Alonso	TOTAL
11074	18	Hortensia Flórez Puente	TOTAL
11074	19	Agustín Flórez Flórez y Dos	TOTAL
11074	20	Alejandro Flórez de la Puente	TOTAL
11074	21	Eleuterio González González	TOTAL
11074	22	Antonino Flórez Flórez	TOTAL
11074	23	Mª Teresa Iglesias Martínez y Tres	TOTAL
11074	24	Rosario Flóres Robles	TOTAL
11074	25	Manuel Flórez Fuente	TOTAL
11074	26	José Ramón González Gómez	TOTAL

LISTA DE PARCELAS AFECTADAS SUR-29 VILLAQUILAMBRE			
POLIGONO	PARCELA	TITULARIDAD	TIPO DE AFECCIÓN
11074	28	Lucas González Bayón	TOTAL
11074	29	Gerardo Flórez Marcos	TOTAL
11074	30	Pedro y Emeterio Morán Álvarez	TOTAL
11074	31	Cayo de Celis Álvarez	TOTAL
11074	32	Milagros de Celis Álvarez	TOTAL
11074	33	Rosaura González Santos	TOTAL
11074	34	Agustina González Santos	TOTAL
11074	35	Manuel García Santos y Dos	TOTAL
11074	38	Agustina González Santos y Tres	TOTAL
11039	01	Olvido Méndez Fernández	TOTAL
11039	02	Ángel Llanos González y 5 Hermanos	TOTAL
11039	03	Inmobiliaria Urbis SA	TOTAL
11039	04	Inmobiliaria Urbis SA	TOTAL
11039	05	Enrique Gómez-Argüello Millán	TOTAL
11039	06	Enrique Gómez de Argüello Ramos	TOTAL
08066	01	Luz Puertas González	TOTAL
08066	02	Pedro y Emeterio Morán Álvarez	TOTAL
08066	03	Mª Pilar García Morán	TOTAL

Título II. DETERMINACIONES EXISTENTES

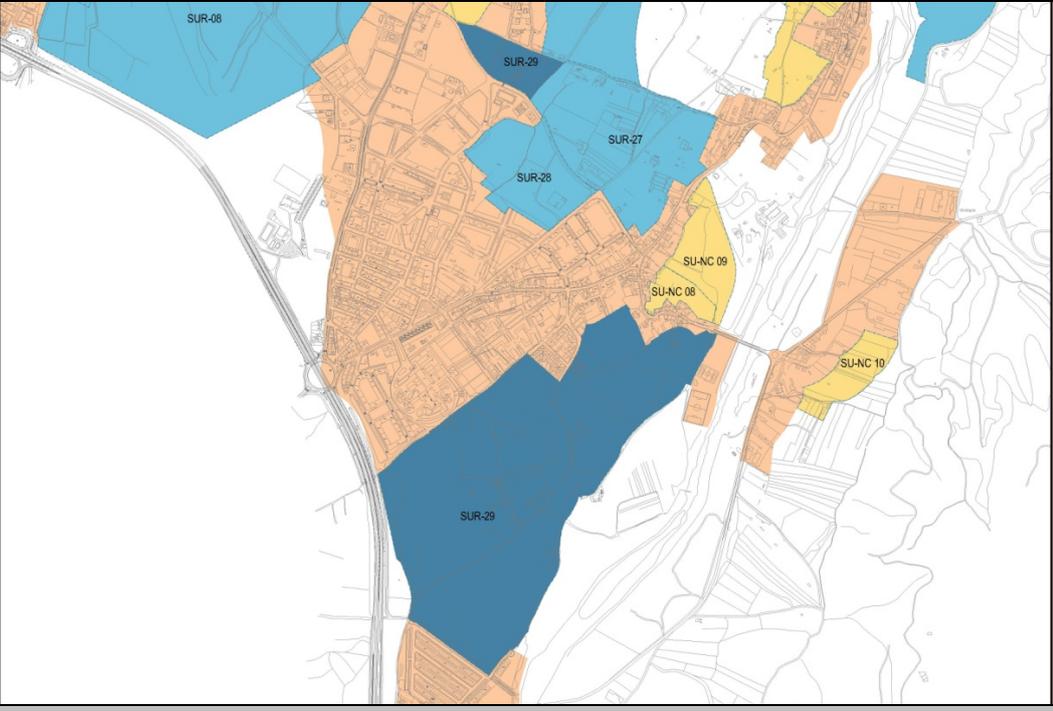
Capítulo 1. Planeamiento urbanístico y territorial vigente

El planeamiento vigente es el que conforma el marco del PGOU, que delimita y clasifica el SUR-29 como Sector de Suelo Urbanizable de uso global residencial.

En este orden de cosas, el marco urbanístico lo constituyen las directrices que para los sectores de uso residencial establece el PGOU. Adicionalmente, y ya desde el presente documento, se han establecido las

condiciones particulares de desarrollo de este sector. Así, habrá de cumplirse igualmente lo establecido en la ficha del sector incluida en el anexo correspondiente del PGOU.

En lo que respecta al planeamiento territorial, cabe reseñar que actualmente no existen directrices de planeamiento a escala supramunicipal que sean de aplicación para el desarrollo particular de este sector.

FICHA DE SECTOR			
Instrumento: Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre		Nº Sector: SUR-29	
Ordenación Detallada (si/no): si		Discontinuo (si/no): si	
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie Total (m²):	498.333,50	Superficie de SG incluidos (m²)	69.344,93
Índice de Edificabilidad Neto (m²/m²):	0,58082	Plazo para OD (años):	incluida en el PGOU
Uso Global: Residencial		Índice Variedad de uso (%):	20%
Usos Compatibles: Viario público, espacio libre, equipamiento, servicio urbano, terciario, talleres y garaje-aparcamiento		Usos Prohibidos: El resto	
Densidad Máxima Neta (Viv./Ha.):	40,65766	Densidad Mínima (Viv./Ha.):	20,00
Índice variedad tipológica (%):	20%	Índice integración social (%):	30%
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 11.551,13 m².			

Capítulo 2. Determinaciones de ordenación general

El PGOU recoge todas las determinaciones de ordenación general que afectan al sector SUR-29, las cuales no se repiten aquí puesto que no se considera necesario duplicar dicha información. Las consideraciones referentes a la ordenación general se detallan exhaustivamente en el libro de Memoria Vinculante.

PARTE 2. MEMORIA VINCULANTE

Título I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

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

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

- En primer lugar, por tratarse de una actuación con la tramitación iniciada, con todos los informes sectoriales emitidos, con aprobación inicial por parte del Ayuntamiento y con toda la documentación requerida y necesaria para la aprobación provisional, garantizando en todo momento que la actuación conjunta salvaguarda el interés público al que debe responder toda intervención urbanística
- En segundo término, al tramitarse globalmente, se asegura la coherencia de los objetivos que se persiguen con dicha actuación
- En tercer lugar, se considera prioritaria para el municipio la consolidación y cierre de la trama urbana municipal al este, en su zona más próxima al Termino Municipal de León.

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

1. La inclusión de las determinaciones de ordenación detallada en este sector se considera justificada, teniendo en cuenta su colindancia con la ciudad de León, en especial con sectores de suelo actualmente en desarrollo, lo que supone dar continuidad al crecimiento urbanístico de la capital.
2. El desarrollo del sector supondrá la ejecución de uno de los anillos viarios estructurantes pertenecientes a la Red Básica prevista por el PGOU, respondiendo así a la estructura general propuesta en el modelo territorial adoptado. Se considera de especial importancia para el municipio la obtención de los Sistemas Generales de Equipamientos y Vías Públicas previstos junto a la calle Remesón, que contribuirán a subsanar las carencias dotacionales de la zona, así como la consecución de espacio destinado para aparcamiento público en el límite norte del sector, junto al núcleo tradicional de Villaobispo, en el entorno de la Iglesia.

Título II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Con el presente sector se persiguen una serie de objetivos globales, que se recogen en la siguiente lista:

- Desarrollar el Sector para la producción de suelo de uso residencial, colindante con el suelo urbano de Villaobispo de las Regueras, y posibilitar con esta actuación el desarrollo de una zona con un elevado potencial con las debidas garantías de protección medioambiental y desarrollo armónico entre la naturaleza y el medio construido.
- Facilitar lo más posible el acceso y maniobrabilidad del tráfico rodado, tanto del Sector como en sus conexiones con el resto. Se pretende incorporar dos carriles-bici que completen los trazados que discurren por el resto del municipio y establezca una conexión con el mismo proyectado en el municipio colindante de León.
- Incorporar y resolver la totalidad de los viales señalados en el Plan General de Ordenación Urbana y las sugerencias de los Servicios Técnicos Municipales, dentro de los límites del Sector, asegurando la conexión del mismo con el resto del municipio.
- Que el Sistema Local de Espacios Libres Públicos actúe favoreciendo la transición con el medio ambiente circundante, evitando así las zonas residuales.
- También se pretende que el Sistema Local de Equipamientos se sitúe en zonas predominantes y en parcelas de superficies considerables, evitando las zonas residuales, concentrando y potenciando su uso.

Título III. ORDENACIÓN GENERAL

Como criterios de ordenación general, se han seguido los siguientes, siempre teniendo en cuenta la finalidad de lograr alcanzar los objetivos expuestos en el título anterior.

Capítulo 1. Estructura general

En primer lugar, se ha tenido en cuenta en todo momento la conexión del tráfico rodado con el resto del municipio, mejorando y facilitando el acceso y maniobrabilidad del mismo.

La propia delimitación del sector, con una topografía sin accidentes pronunciados, facilita una configuración de la implantación de parcelas muy libre, permitiendo rebajar los costes de urbanización, y facilitando 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 (habrá de jugarse con esta ventaja frente al suelo residencial existente en León, que resultará más caro).

Adicionalmente a lo anterior, se han tenido 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 los condicionantes referentes a medio ambiente, respetándose los montes de utilidad pública, masas arboladas, espacios incluidos en la Red Natura 2000, espacios y especies protegidas, vías pecuarias y otros elementos del medio natural legalmente a proteger. Se hace necesario respetar un hábitat natural de interés comunitario existente al norte del sector.

Capítulo 2. Red viaria

El sistema viario que estructura la propuesta se ha definido claramente como una solución de continuidad con el suelo urbano de la localidad de Villaobispo de las Regueras. Así, se ha dado continuidad a las alineaciones de los viarios de este último, continuándolos ya dentro del ámbito.

Se proyecta un boulevard central y varias vías longitudinales y transversales. El mencionado boulevard central se configura como eje definitorio de la actuación que, además de soportar la mayoría del tráfico, conectará las zonas públicas del Sector con el resto del municipio. El resto completa la circulación en anillo, permitiendo una circulación fluida y diversificada.

El viario proyectado, además de estructurarse en diferentes niveles según el tráfico que soporte, incluso con viales peatonales o de tráfico restringido a residentes, es el mínimo posible dentro de las necesidades existentes en el Sector y, por lo tanto, también serían mínimas las infraestructuras necesarias, así como su conservación.

En el límite oeste del sector, un único vial termina de estructurar esta parte para finalizar en una nueva rotonda, situada al suroeste, que permite la continuidad del funcionamiento viario municipal independiente del sector, en la medida que los vehículos pueden circular por el exterior del sector sin necesidad de realizar recorridos por el interior. Esto último resulta especialmente ventajoso si se tiene en cuenta que la vía actual tiene una traza muy tortuosa y es de escasa anchura, lo que no permite la adecuada circulación de vehículos.

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

Capítulo 3. Dotaciones urbanísticas

Las dotaciones urbanísticas del sector se han tratado de ubicar en las zonas en que resulten más ventajosas para su utilización. Así, las parcelas dedicadas a equipamientos se ha optado por situarlas en zonas predominantes y en parcelas de superficies considerables para los Equipamientos, evitando las zonas residuales, concentrando y potenciando su uso..

Los espacios libres se han dispuesto de manera que favorezcan la transición con el medio ambiente circundante, evitando así las zonas residuales. 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.

Capítulo 4. Estándares urbanísticos

Como criterio general también han de seguirse, obviamente, las determinaciones que a tal efecto establecen tanto la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) como el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (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.

4.1. Edificabilidad máxima

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.

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

Superficie total del Sector: 498.333,50 m²

Superficie de SSGG incluidos: 69.344,93 m²

Superficie neta: 428.988,57 m²

Índice de edificabilidad bruta: 0'50 m²e/m²s

Edificabilidad: 249.166,75m²e, desglosada en los siguientes usos:

USO	EDIFICABILIDAD
Residencial	199.333,40 m ²
Otros Usos	49.833,35 m ²
TOTAL	249.166,75 m²

El índice de edificabilidad media se calcula a continuación:

$$I = \frac{E_{total}}{S_{neta}} = \frac{249.166,75 m^2 e}{428.988,57 m^2 s} = 0,5808 m^2 e / m^2 s$$

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

4.2. Espacios libres públicos

El RUCyL establece, en su art.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:

249.166,75 m ² e x 20 m ² s/m ² e	=	49.833,35 m ² s
498.333,50 m ² s x 10%	=	49.833,35 m ² s
		49.833,35 m ² s

En el art. 38, 1c), de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, contempla como Dotaciones Urbanísticas al Servicio del Sector, definiendo los Espacios Libres Públicos al sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo.

Para su ubicación se ha tenido en cuenta lo dispuesto en cuanto a superficie y dimensiones el art. 105 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La forma y superficie de los todos los terrenos reservados para estos espacios libres públicos cumple holgadamente con el art. 105 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Es decir, se garantiza su adecuado soleamiento y su índice de permeabilidad o porcentaje destinado a plantación de especies vegetales no será inferior al cincuenta (50) por ciento.

Se evitan las zonas residuales, con una superficie mínima superior a 500,00 m² en la que puede inscribirse una circunferencia de radio veinte (20) metros de diámetro. En su interior se prevén áreas especiales reservadas para juegos infantiles, de superficie no menor de 200,00 m² y equipadas adecuadamente para su función.

También se proponen varias zonas verdes asociadas al viario o en zonas de transición con los límites de la actuación, que aumentan la superficie de espacios verdes (aunque no se han computado para el cumplimiento de las superficies mínimas del sistema local de espacios libres públicos) y esponjan aún más la superficie dedicada al uso residencial.

4.3. Equipamientos

El RUCyL establece, en su art.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:

249.166,75 m ² e x 15 m ² s/m ² e =		37.375,01 m ² s
498.333,50 m ² s x 5%	=	24.916,68 m ² s
		37.375,01 m ² s

4.4. Aparcamientos

El RUCyL establece, en su art.104.1, que la reserva de plazas de aparcamiento en suelo urbanizable será de “dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos una de ellas de uso público”.

Por tanto, la reserva mínima asciende a:

Totales:	249.166,75 m ² e x 2 plazas/m ² e	=	4.984 plazas
Uso público:	4.984 x 50%	=	2.492 plazas

A continuación justificaremos la reserva mínima de aparcamiento en m² (10m² por cada plaza de aparcamiento):

Totales:	4.984 plazas	49.840 m ² .
Uso público:	2.492 plazas	24.920 m ²

Se ha considerado que 1.965 plazas de uso público se ubicarán sobre vía pública, mientras que otras 602 plazas se ubicarán en playas de aparcamiento situadas en las parcelas de Sistema Local de Equipamiento EQ-9 y EQ-15.

Título IV. ORDENACIÓN DETALLADA

Capítulo 1. Red viaria

En la red viaria, además de los parámetros de ordenación general del título anterior, se ha procurado en todos los puntos no superar la pendiente del 6%.

En lo que respecta a las secciones de dichos viales, se han definido 9 secciones tipo en función de sus características y anchos:

Boulevard

Vial Tipo S1 de 54,5 m de anchura total, con aceras de 3,00 m en ambos lados, aparcamiento de 5,00 m en batería también a ambos lados y dos carriles de 3,50 m cada uno y una zona central de espacio libre público de 24,50 m de anchura. Su circulación será rodada y peatonal.

Mixtos

Vial Tipo S2 de 16,00 m de anchura total, con aceras de 2,00 m en ambos lados, aparcamiento de 2,50 m en línea también a ambos lados y dos carriles de 3,50 m cada uno. Su circulación será rodada y peatonal.

Vial Tipo S3 de 16,00 m de anchura total, con aceras de 2,00 m en ambos lados, aparcamiento de 5,00 m en batería también a un lado y dos carriles de 3,50 m cada uno. Su circulación será rodada y peatonal.

Vial Tipo S4 de 18,00 m de anchura total, con aceras de 3,00 m en ambos lados, aparcamiento de 2,50 m en batería también a ambos lados y dos carriles de 3,50 m cada uno. Su circulación será rodada y peatonal.

Vial Tipo S5 de 10,50 m de anchura total, con aceras de 2,00 m en ambos lados, aparcamiento de 2,50 m en línea a un lado y un carril de 4,00 m cada uno. Su circulación será rodada y peatonal.

Restringido (Residentes y Carga y Descarga o Servicios Públicos)

<i>Vial Tipo S6</i>	<i>de 16,00 m de anchura total, con aceras de 2,00 m en ambos lados, aparcamiento en línea de 2,50 m en uno de los lados, en batería de 5,50 m en el otro lado y un carril de 4,00 m. Su circulación será rodada y peatonal.</i>
<i>Vial Tipo S7</i>	<i>de 22 m de anchura total, con aceras de 3,00 m en ambos lados, aparcamiento de 5,00 m en batería en ambos lados y dos carriles de 3,50 m. Su circulación será rodada y peatonal.</i>
<i>Vial Tipo S8</i>	<i>de 23 m de anchura total, con aceras de 3,00 m en ambos lados, aparcamiento de 5,00 m en batería en ambos lados y dos carriles de 3,50 m. Su circulación será rodada y peatonal.</i>

Peatonal

<i>Vial Tipo S9</i>	<i>de 4,00 m ó 5,00 m de anchura total, en una única acera. Su circulación será peatonal.</i>
---------------------	---

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

La definición exacta de los firmes adecuados para cada uno de ellos se remite al correspondiente proyecto de urbanización.

En todo caso, las pavimentaciones se proyectarán con las características de calidad geométrica y de resistencia que requieren este tipo de áreas residenciales. Asimismo, se seguirán las “Especificaciones para materiales y equipos que se instalarán en las urbanizaciones del Ayuntamiento de Villaquilambre”.

En este orden de cosas, se incorporan al presente documento los preceptivos Estudio de Tráfico y Estudio de Protección de Ruidos, tal y como se explicita en el apartado correspondiente.

Capítulo 2. Uso residencial

En lo que respecta al parcelario de uso residencial, este se ha dispuesto, como ya se ha mencionado, eminentemente diseminado por todo el ámbito. Se ha procurado, en la medida de lo posible, ubicarlo en aquellas zonas en que, resultase más sencillo y económico la implantación de las viviendas. Al mismo tiempo, con esto se

ha logrado evitar con este proceso la ocupación por estos usos lucrativos de terrenos con cierto valor desde el punto de vista ambiental y paisajístico.

Las condiciones de dimensiones y superficies mínimas de las parcelas resultantes de la ordenación, la superficie destinada a viales y la obligada para Espacios Libres Públicos y Equipamientos y la densidad edificatoria máxima, condicionan el número máximo de parcelas.

Debido a que, a priori, la motivación para desarrollar el presente sector es generar suelo para uso residencial con polivalencia en lo que se refiere a las tipologías residenciales que allí se implanten, se ha tanteado, según la necesidad actual del municipio, y en el trabajo de reparcelación debería optarse por definir tamaños de parcelas que pudiesen albergar esa variedad tipológica.

Con dichos valores, que se estudiarán en el proyecto de reparcelación, se pretenderá dotar de gran versatilidad a este sector residencial, de modo que resulte atractivo tanto para empresas de grandes promociones; como para promotores particulares que pretendan ejecutar su vivienda.

Capítulo 3. Dotaciones urbanísticas

El Sistema Local de Espacios Libres, se disemina por el Sector, para dotar a todas las zonas de esos espacios de acuerdo con sus necesidades y que se encuentran integrados en la nueva trama. También se proponen varias zonas verdes asociadas al viario o en zonas de transición con los límites de la actuación, que aumentan la superficie de espacios verdes (aunque no se han computado para el cumplimiento de las superficies mínimas del sistema local de espacios libres públicos) y esponjan aún más la superficie dedicada al uso residencial.

Se ha previsto una reserva total de suelo para el sistema local de equipamientos de 55.249,83 m². Se sitúa un área destinada a equipamiento público vinculada a los corredores verdes previsto a lo largo del bulevar principal y el transversal. Asimismo, se proyectan otras dos parcelas de equipamiento público en la zona sur del sector, próximos a la Ronda Este de León. Por último se ha previsto un Sistema General de Equipamientos, en el núcleo de Villaobispo de las Regueras.

Capítulo 4. Servicios urbanos

4.1. Abastecimiento

Se prevé dotar al conjunto del sector de una solución de suministro de agua potable que garantice las dotaciones mínimas para los usos existentes.

El índice de ocupación media por vivienda se ha estimado en tres habitantes.

Para los proyectos de abastecimiento de aguas según la normativa vigente y para poblaciones de esta entidad, debe estimarse una dotación de 250 l/hab/día.

La urbanización del sector SUR 29 se abastecerá de la red general de abastecimiento del Ayuntamiento de Villaquilambre y del sondeo que se ejecutará en el Sector, concretamente el primero mediante la conexión con la red que discurre por las calles: Miguel Servet y Zarzales, que reciben el agua a partir de la red existente en la Calle El Vago, punto de entrega por el Ayuntamiento de León, con una dotación de 25 litros/segundo, quedando la calidad de las aguas garantizada por este organismo.

Esta conexión se realizará en dos puntos, creando una red mallada que permitirá una mayor garantía en el suministro.

La red se proyecta mediante un sistema de anillos que sirven perimetralmente a las parcelas, disponiendo además de la instalación de suministro a las bocas de riego e incendio, como se puede apreciar en el plano correspondiente.

Se disponen llaves de corte en los puntos de bifurcación para facilitar la reparación parcial con la menor afección del servicio.

La red general se ejecutará con tuberías de fundición dúctil para el diámetro 200 mm y el resto y las acometidas domiciliarias con polietileno.

El cálculo de la red se realiza mediante un programa informático, estando las velocidades mínima y máxima comprendidas entre 0,6 y 3 m/seg respectivamente.

El diámetro mínimo en la red de distribución será de 75 mm para poder servir correctamente a los hidrantes.

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 de diámetros superiores a 150 mm, con tubería de Fundición Dúctil UNE EN 545 y en los tramos de diámetros iguales a inferiores a 150mm con canalización de polietileno PE AD100 PN 10 Atmósferas y unión por electrofusión. En ramales de pequeño diámetro hasta 75 mm la unión de las tuberías se podrá realizar con 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 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 la canalizaciones de baja tensión eléctrica.

Se ha previsto dotar a la urbanización con una red contra incendios compuesta por hidrantes de incendio de 100mm 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.

4.2. Saneamiento

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

Si se observa el plano de estado actual de la red de saneamiento, encontramos tres colectores que atraviesan el sector SUR-29 de norte a sur, dos de ellos de diámetro 800 mm y otro de 600 mm situado al este del sector. Esos colectores están contruidos con tubería de hormigón centrifugado machihembrada, cuyas juntas de unión no ofrecen estanqueidad al agua, de ahí que en estos momentos se encuentran prácticamente en todo su recorrido, en carga, es decir el agua circula a tubo lleno, dificultando tremendamente cualquier conexión que se pretenda realizar.

Esos colectores funcionan como emisarios, dado que se encuentran próximos al vertido principal y recogen las aguas, no solamente de la localidad de Villaobispo, sino también de otras localidades del municipio de Villaquilambre, recogiendo a su vez por filtración, el nivel freático, que se encuentra aproximadamente a 1 metro de profundidad, y elevados caudales de las presas de riego que discurren por todo el sector. Existe un aliviadero que está funcionando de manera continua, construido en la Calle El Vago, se encuentra fuera del SUR-29 y desagua directamente al río.

Consideramos por tanto que deberán ser sustituidos por otros con tuberías de PVC corrugado de doble pared, con rigidez 8 KN/m² y junta elástica.

En la construcción de la redes interiores se utilizarán canalizaciones subterráneas de PVC corrugado doble pared rigidez 8 KN/m² (SN-8) para diámetros hasta 800 mm con unión por copa con junta elástica según norma UNE EN 1456 y UNE EN 13476. Para diámetros superiores se utilizará tubería de hormigón en masa con enchufe por campana HM serie C 9000 kP/m² de acuerdo al pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento del MOPT. En ambos casos la instalación será en zanja, de forma que la generatriz superior de la misma respecto al nivel del pavimento rematado quede a una profundidad igual o mayor a 1,50 metros para las canalizaciones de fecales y de 1,00 metros para las de pluviales. Estas zanjas irán localizadas en la zona destinada a aceras, aparcamientos o eje de viales, procurando la mejor accesibilidad a los pozos. Cuando por motivos justificados las canalizaciones no alcancen una profundidad superior a 1 metro, se reforzarán con envolvente de hormigón en masa.

Sobre la red de colectores se intercalarán los pozos de registro necesarios no distando en ningún caso más de 50 metros. Las acometidas domiciliarias se deben realizar en los pozos previstos intercalando en cada parcela una arqueta general de registro para cada red. Los pozos se dotarán de marcos tipo buzo del mismo material y calidad que las tapas, no inferior a 10 cm en calzada y serán de resistencia adecuada a norma UNE EN 124, con carga de rotura D400. Las tapas que se sitúen sobre vados deberán ir reforzadas, con carga de rotura C250.

Los sumideros para aguas pluviales serán de hormigón en masa contruidos in situ, con rejilla de fundición abatible antirrobo y capacidad C-250.

En todas las cabeceras de colectores de fecales se instalarán cámaras de descarga de 1 m³ de capacidad.

El cálculo de cada red se realizará considerando los aportes de aguas pluviales y fecales correspondientes según las siguientes hipótesis:

4.2.1. Aguas pluviales

Se proyecta una red de aguas pluviales con vertido directamente al Río Torío. Al tener que cruzar en algún punto concreto la red de saneamiento de fecales e incidir sobre ella por falta de cota, será necesario realizar algún sifón, que no dificultará el buen funcionamiento de la red de pluviales.

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

4.2.2. Aguas fecales

El caudal de aguas fecales se calculará para cada tramo de colector de acuerdo a las parcelas vertientes al mismo, y será equivalente al caudal de abastecimiento de agua.

Las tuberías serán de PVC corrugado de doble pared, con rigidez 8 KN/m² y junta elástica.

El trazado de los colectores se ajusta a los viales proyectados en el sector, debiendo modificarse únicamente el que cruza diagonalmente, desviándolo por la calle D, dado que se mantiene la Calle El Vago, y el tercero prácticamente define el límite del SUR 08, debiendo desviarse puntualmente en un tramo que incide sobre los viales previstos.

Estimamos que el caudal de aguas residuales se iguala al que proporciona la red de abastecimiento, y que se vierte a la red en un periodo de 10 horas.

4.3. Resolución del Ciclo del Agua

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

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

4.4. Red eléctrica

Estas instalaciones, serán objeto de la redacción de los proyectos específicos, por técnico especialista competente, el cual deberá aplicar la legislación vigente y toda la Normativa vinculante

Una vez estudiada la viabilidad por parte de Iberdrola, SAU, se contemplarán las actuaciones necesarias para el soterramiento de la citada LAAT-132KV, en una longitud aproximada de traza de 0,620 Km con línea subterránea de alta tensión HEPRZ1-76/132KV de 3(1x2000) mm² AL.

Una vez estudiada la viabilidad por parte de Iberdrola, SAU, se contemplarán las actuaciones necesarias para el soterramiento de la citada LAAT-45KV, en una longitud aproximada de traza de 0,300 Km con línea subterránea de media tensión HEPRZ1-26/45KV de 3(1x500) mm² AL.

Se deberán de considerar aquellas actuaciones que sean necesarias para soterrar todas las líneas aéreas que pudieran interferir en la presente actuación urbanística, lo cual será indicado en la contestación a la solicitud de suministro presentada con anterioridad.

Para el soterramiento de ambas líneas, se dejará una zona de servidumbre de tres (3) metros de ancho, con una profundidad de 1,50 m.

En cuanto a la red de distribución subterránea de baja tensión, se prevén canalizaciones bajo las aceras con tubería de corrugada exterior-lisa interior tipo DP de 160 mm, colocada en zanja con asiento de hormigón H-125, o sobre lecho de arena según proceda.

En los cruces de calles, quiebros y acometidas de cada portal, se dejarán arquetas de registro homologadas por la E.E., pudiendo incorporar arquetas prefabricadas de otros materiales siempre que se cuente con la autorización de la Compañía Eléctrica que en su día recepcionará las citadas instalaciones.

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 los 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:

- La potencia/vda en régimen básico será: 5.750 W.
- Para los ser-gen, ascensor ITA-1: 4.500 W.
- Ser-gen portal: 11 W/m².
- Locales: 100 W/m².
- Garajes: 20 W/m².

Todo ellos ha dado, como primera aproximación, que la potencia prevista resultante por conceptos de carga es:

- Bloques unifamiliares:	4.668,38 KW.
- Unifamiliares aisladas:	349,60 KW.
- Unifamiliares adosadas:	1.587,00 KW.
- Unifamiliares pareadas:	331,20 KW.
- Locales:	2.294,97 KW.
- Garajes:	1.492,60 KW.
TOTAL VIVIENDAS	10.723,77 KW.
- Equipamientos:	3.060,78 KW.
- Bombeos:	36,80 KW.
- Alumbrado viales-jardín:	153,90 KW.

Así pues, la incidencia en KVAS resulta ser de 6.959,88.

A la vista de la carga necesaria se estima que será necesaria la instalación de una STR-45/20 KV.

Se reservará una cuadrícula de unos 50x40 m ó 45x40 m, o una superficie que pueda tener aproximadamente unas dimensiones de ese orden. Se ubicará en el límite suroeste del sector SUR 29, donde se recogen las dos líneas de doble circuito, y donde se albergará toda la aparamenta eléctrica necesaria para la STR 45/20 KV de la siguiente configuración:

Sistema de 45 KV en "H" con 2L+2T+EB en SF6

Dos transformadores de 45/20 KV y 10 MVA de potencia cada uno.

Sistema de 20 KV, simple garra partida con dos módulos 4L+EB+BC en SF6

Desde la 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. Como mínimo resulta necesaria la instalación de 108 líneas para alimentar al conjunto del sector.

Para atender los suministros en Baja Tensión se propone la instalación de 9 centros de transformación de características normalizadas tipo prefabricado de hormigón de superficie, tres de PFU-4 y seis de PFU-5, para albergar 1x630KVAS ó 1x400KVAS y 2x630KVAS respectivamente, con toda su aparamenta eléctrica necesaria.

Toda la instalación de distribución de energía eléctrica será consensuada con la correspondiente compañía suministradora y se ejecutará de acuerdo a sus normas.

4.5. Red de alumbrado público

Esta instalación, será objeto de la redacción de proyecto específico, por técnico especialista competente, el cual deberá cumplir el reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (R.D. 842/2002 de 2 de agosto de 2002).

La energía eléctrica se tomará directamente de los CTS, que se han previsto para la electrificación completa de la actuación urbanística SUR 29, procurando mantener el nivel de aislamiento de los AM-AP, con respecto a evitar la interacción de las posibles influencias de corrientes de falta, fuga o erráticas que se pudieran producir en las Pat. respectivas, debiendo ser la distancia mínima entre ambas configuraciones de redes tierras de 15 m, los armarios de medida y mando, será apoyado sobre zócalo de hormigón que se colocará en las inmediaciones del CT correspondiente a la distancia referida.

La protección general se organiza desde tres AM-AP, situados aproximadamente en los puntos baricéntricos de las cargas.

Los conductores serán tetrapolares tipo RV-0.6/1KV de 3x35/16 mm² de Cu para la línea de alimentación a cada cuadro, realizando líneas independientes para las distintas zonas, obteniendo de esta forma un reparto equilibrado entre fases, siendo la tensión nominal de alimentación de 230/400 V.

El mando de esta instalación será automático mediante célula fotoeléctrica y reloj astronómico. También se pretenden dos niveles de flujo luminoso realizando el paso de un nivel a otro por medio de reloj astronómico, equipos de doble nivel, o de compensación por puntos de AEEE.

Las canalizaciones serán de 63-90 mm. de diámetro mínimo para derivación a puntos y canalización respectivamente, y el material utilizado será de poliolefina corrugado exterior- liso interior, su instalación cumplirá lo establecido en la ITC-BT 007, y 009.

Las canalizaciones discurrirán siempre por terrenos de dominio público, evitando los ángulos pronunciados.

Los cruces de calzadas se realizarán perpendiculares al eje longitudinal de la calzada.

Los tubos se instalarán a una profundidad mínima de 0,4 m. en zona de acera, y de 0,60 para el cruce, siendo hormigonada toda la anchura de la zanja, y situada al banda de señalización en todo la traza de la canalización.

La sección de los tubos será como mínimo 63-90 mm.

El tipo de alumbrado elegido es de VSAP alto factor con lámpara de descarga forma ovoide, E-40 de 60 W y 150 W, para JARDÍN-ZONA VERDE y VIALES respectivamente, siendo en un primer tanteo sobre 570 puntos.

La luminaria elegida para los viales, es cerrada con cierre exterior de vidrio, acta para lámparas de VSAP de 150 W cuyas características son las especificadas en las mediciones.

La luminaria elegida para las zonas peatonales, es cerrada con cierre exterior de vidrio, acta para lámparas CPO-TW60W, color a elegir según prescripciones del Departamento Técnico Municipal, con equipo de doble nivel.

4.6. Red de gas

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

El material empleado en la red de distribución será polietileno PE SDR 17.6, con diámetros de 110 y 63 mm.

La red interior se configura como una distribución en malla, con un anillo troncal de 110 mm que tendrá prolongación desde el suelo urbano de la localidad sobre el viario norte del ámbito y desde el que se alimentarán anillos secundarios en 63 mm. La ejecución de la red cumplirá las indicaciones de la empresa concesionaria del servicio y de Gas Natural.

4.7. Red de telecomunicaciones

La acometida a la red general de telefonía se fijará por consenso entre la empresa suministradora del servicio y el ayuntamiento. Inicialmente se preverá la conexión desde el suelo urbano de la localidad colindante.

Se dejará prevista una red de tuberías de PE corrugado doble pared, así como las arquetas de conexión y derivación necesarias para el posterior tendido por parte de la C.T.N.E., de las líneas telefónicas necesarias y de las líneas de telecomunicaciones adaptadas al R.D. 279/99. Las canalizaciones mínimas estarán formadas por 4 tubos de 125mm.

Las derivaciones a cada parcela se realizarán a partir de arquetas acondicionadas a tal fin.

La canalización de distribución irá enterrada 60 cm y estará separada como mínimo 20 cm de cualquier canalización eléctrica.

Los proyectos que se desarrollen con posterioridad se harán en base a las directrices que marque la compañía suministradora y al R.D. 401/2003.

Las edificaciones dispondrán de su propia infraestructura común de telecomunicaciones (I.C.T.), se excluyen toda posible red de I.C.T. comunitaria para el conjunto del ámbito en su integridad, por inviabilidad técnica.

Título V. CUADROS SÍNTESIS

CUMPLIMIENTO DE LEGISLACIÓN			
PARÁMETROS	SUR-29	Ley 5/1999 Ley de Urbanismo de Castilla y León Decreto 22/2004, de 29 de Enero Reglamento de Urbanismo de Castilla y León	VALORES CUMPLIMIENTO
SUPERFICIE BRUTA	498.333,50 m ²		
SUPERFICIE NETA	428.998,57 m ²		
SISTEMAS GENERALES	69.344,93 m ²		
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,5118 m ² /m ²		
EDIFICABILIDAD	249.166,75 m ² residencial	m ² edificables totales <= máximo	249.166,75 m ²
SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES	75.024,32m ²	20 m ² /100 m ² construibles o 10% Superficie Neta	49.833,35 m ²
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO	55.249,80 m ²	15 m ² /100 m ² construibles o 5% Superficie Neta	37.375,01 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO	5.059 plazas	2 plazas/100 m ² construibles	4.984 plazas
	2.567 plazas	Al menos 50% de Uso Público y 50% de Uso Privado	2.492 plazas
	173 plazas	ACCESIBILIDAD: 1 plaza/ 40 plazas	63 plazas

MANZANA	SUP.MANZANA	ORDENANZA	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	
					MÁX	MIN
M-1	1.682,61	AB-VE	B+6	4.055,09	48	24
M-2	1.718,37	AB-VE	B+6	4.141,27	58	28
M-3	1.873,67	AB-VE	B+5	4.515,54	64	31
M-4	3.624,88	AB-VE	B+5	8.735,96	114	56
M-5	5.348,49	AB-VE	B+6	12.889,86	100	49
M-6	5.400,00	AB-VE	B+6	13.014,00	130	64
M-7	4.959,63	AB-VE	B+6	11.952,71	104	51
M-8	5.440,95	AB-VE	B+6	13.112,69	92	45
M-9	5.400,00	AB-VE	B+6	13.014,00	80	39
M-10	5.735,99	AB-VE	B+6	13.823,74	108	53
M-11	3.355,14	UN-1	B+1	4.026,17	20	10
M-12	9.581,99	UN-1	B+1	11.498,39	58	28
M-13	1.731,46	AB	B+3	1.731,46	32	16
M-14	1.731,46	AB	B+3	1.731,46	32	16
M-15	1.731,46	AB	B+3	1.731,46	32	16

MANZANA	SUP.MANZANA	ORDENANZA	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	
					MÁX	MIN
M-16	1.731,46	AB	B+3	1.731,46	32	16
M-17	9.481,34	UN-1	B+1	11.377,61	58	28
M-18	3.335,75	UN-1	B+1	4.002,90	20	10
M-19	5.577,00	UN-1	B+1	6.692,40	12	6
M-20	3.245,10	UN-1	B+1	3.894,12	11	6
M-21	19.163,99	UN-1	B+1	22.996,79	67	32
M-22	3.600,00	UN-1	B+1	4.320,00	8	4
M-23	2.700,00	UN-1	B+1	3.240,00	6	3
M-24	1.822,45	UN-1	B+1	2.186,94	4	2
M-25	2.848,70	UN-1	B+1	3.418,44	6	3
M-26	4.059,00	UN-1	B+1	4.870,80	14	7
M-27	4.059,00	UN-1	B+1	4.870,80	14	7
M-28	4.059,00	UN-1	B+1	4.870,80	14	7
M-29	2.544,53	UN-2	B+1	2.035,62	18	9
M-30	9.777,74	UN-3	B+1	4.888,87	14	7
M-31	7.483,88	UN-3	B+1	3.741,94	12	6
M-32	7.714,49	UN-3	B+1	3.857,25	12	6
M-33	2.502,48	MC-1	B+2	6.453,18	24	12
M-34	4.642,96	AB	B+3	4.642,96	48	24
M-35	4.642,96	AB	B+3	4.642,96	48	24
M-36	5.942,99	AB	B+3	5.942,99	54	26
M-37	1.618,96	AB	B+3	1.618,96	20	10
M-38	1.624,10	MC-1	B+2	3.736,50	18	9
M-39	4.197,67	AB	B+3	4.197,67	70	34
M-40	2.037,19	AB	B+3	2.037,19	28	14
M-41	1.423,81	AB	B+3	1.423,81	22	11
M-42	1.500,00	AB	B+3	1.500,00	18	9
TOTAL	182.652,65			249.166,75	1.744	858
EL-1	16.498,19	EL				
EL-2	1.547,38	EL				
EL-3	1.556,82	EL				
EL-4	374,25	EL				
EL-5	461,47	EL				
EL-6	733,9	EL				
EL-7	1.952,96	EL				
EL-8	1.843,58	EL				
EL-9	1.194,17	EL				
EL-10	1.154,07	EL				

MANZANA	SUP.MANZANA		ORDENANZA	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	
						MÁX	MIN
EL-11	3.504,90		EL				
EL-12	1.154,07		EL				
EL-13	6.284,89		EL				
EL-14	3.702,23		EL				
EL-15	725,71		EL				
EL-16	2.197,14		EL				
EL-17	1.514,10		EL				
EL-18	1.564,03		EL				
EL-19	1.636,61		EL				
EL-20	1.379,75		EL				
EL-21	1.584,11		EL				
EL-22	1.422,60		EL				
EL-23	970,35		EL				
EL-24	681,9		EL				
EL-25	2.616,30		EL				
EL-26	2.095,21		EL				
EL-27	2.556,12		EL				
EL-28	5.326,26		EL				
EL-29	1.572,04		EL				
EL-30	731,12		EL				
EL-31	2.335,47		EL				
EL-32	603,81		EL				
TOTAL EL	En sector	Computable					
	78.847,23	73.475,51					
EQ-1	6.751,72		EQ				
EQ-2	2.602,18		EQ				
EQ-3	2.975,64		EQ				
EQ-4	734,92		EQ				
EQ-5	5.689,62		EQ				
EQ-6	5.682,60		EQ				
EQ-7	5.682,60		EQ				
EQ-8	6.411,25		EQ				
EQ-9	4.767,84		EQ				
EQ-10	392,65		EQ				
EQ-11	772,95		EQ				
EQ-12	925,53		EQ				
EQ-13	912,07		EQ				
EQ-14	662,97		EQ				

MANZANA	SUP.MANZANA	ORDENANZA	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	
					MÁX	MIN
EQ-15	10.285,26	EQ				
TOTAL EQ	55.249,80					
SG-EQ-1	6.847,69	SG-EQ				
SG-EQ-2	15.102,53	SG-EQ				
TOTAL SG-EQ	21.950,22					
SU-1	82,5	SU				
SU-2	82,5	SU				
SU-3	82,5	SU				
SU-4	82,5	SU				
SU-5	82,5	SU				
SU-6	82,5	SU				
SU-7	82,5	SU				
SU-8	82,45	SU				
SU-9	82,45	SU				
SU-10	44	SU				
SU-11	148,5	SU				
SU-12	756,95	SU				
SU-13	126	SU				
SU-14	127,74	SU				
SU-15	131,06	SU				
SU-16	70,4	SU				
SU-17	71,55	SU				
SU-18	3.196,25	SU				
TOTAL SU	5.414,85					
VP	106.824,04	VP				
TOTAL VP	117.488,74					
SG-VP	47.394,71	SG-VP				
TOTAL SG-VP	47.394,71					
TOTAL	498.333,50			249.166,75	1.744	858

PARTE 3. PLAN DE ETAPAS

En cumplimiento del artículo 49 del RUCyL, este documento fija el plazo para cumplir los deberes urbanísticos, a contar desde su entrada en vigor, con un máximo de diez años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos.

Como ya se ha indicado, el sistema de actuación lo determinará el preceptivo Proyecto de Actuación. Por tanto, desde el momento en que se desconoce cómo se realizará la gestión de esta actuación, no se considera conveniente dividir la gestión en distintas fases. Sí se contempla la posibilidad, no obstante, de ejecutar las obras de urbanización en diversas fases, según vaya existiendo demanda de suelo. Esta división se deja al albur del 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 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 del Plan General.
3. **Proyecto de Reparcelación:** Que habrá de ser presentado en un plazo máximo de UN (1) AÑO desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, en caso de que no se encuentre incluido dentro del Proyecto de Actuación.
4. **Proyecto de Urbanización:** Que habrá de ser presentado en un plazo máximo de UN (1) AÑO desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, en caso de que no se encuentre incluido dentro del Proyecto de Actuación.
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 autoriza 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.

PARTE 4. ESTUDIO ECONÓMICO

Para la implantación de los servicios urbanísticos y en correspondencia con lo establecido en la LUCyL se evaluarán a continuación los costes de implantación de dichos servicios.

Esta evaluación se considera orientativa en tanto no se desarrolle el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Se evalúa el coste total de ejecución con la inclusión en 23.680.528,59 € (S/IVA), desglosándose en los siguientes importes:

• Gastos de conexión y refuerzo de sistemas generales:	5.172.387,45 €
• Gastos de obras de urbanización:	17.358.141,14 €
• Gastos de gestión, honorarios técnicos y publicaciones:	1.150.000,00 €
• Gastos por indemnizaciones a propietarios y arrendatarios	248.270,00 €

Título I. GASTOS DE CONEXIÓN Y REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES

La valoración recoge una estimación del coste proporcional, según la previsión de potencia, que tendrá la implantación de la Subestación Transformadora dentro del ámbito, el coste del soterramiento de las líneas aéreas que atraviesan el ámbito, y el refuerzo de los sistemas generales.

A continuación se procede a realizar el desglose por capítulos de los gastos de conexión y refuerzo de sistemas generales:

01. RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA AT y MT	3.029.733,22 €
Soterramiento LSAT 132kV: 1480 ml. x 3 líneas x 200 €/ml.	809.858,58 €
Soterramiento LSAT 45kV: 1480 ml. x 3 líneas x 200 €/ml.	251.931,54 €
Participación en coste implantación STR 45/20 KV.	1.967.943,10 €
02. REFUERZO SISTEMAS GENERALES	2.142.654,23 €
<hr/>	
TOTAL P.E.M. GASTOS CONEXIÓN Y REFUERZO SIST. GRALES.	5.172.387,45 €

Título II. GASTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

A continuación se procede a realizar el desglose por capítulos de los gastos urbanización:

RESUMEN DEL PRESUPUESTO

01#	ABASTECIMIENTO	453.721,16
02#	SANEAMIENTO-RESIDUALES	963.066,75
03#	SANEAMIENTO-PLUVIALES	891.337,96
04#	PAVIMENTACION	5.457.000,40
05#	CARRIL BICI	63.811,04
06#	SEÑALIZACION	115.579,75
07#	JARDINERIA	1.713.401,01
08#	ENERGIA ELEC. - RED ALTA TENSION	520.758,92
09#	ENERGIA EL.-R.D. MEDIA Y BAJA T.	1.800.266,08
10#	ALUMBRADO PUBLICO	1.455.468,67
11#	INSTALACION TELEFONICA	210.024,08
12#	INSTALACION DE TV POR CABLE	94.991,91
13#	INSTALACION DE GAS	39.907,72
14#	SONDEO	307.563,96
15#	VARIOS	6.000,00
16#	COBIJAMIENTO PRESA BLANCA	460.032,34
17#	CONTROL DE CALIDAD	33.741,37
TOTAL EJECUCION MATERIAL		14.586.673,12
GASTOS GENERALES y BENEFICIO INDUSTRIAL (19%)		
TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA		17.358.141,14

Título III. GASTOS DE GESTIÓN, HONORARIOS TÉCNICOS Y PUBLICACIONES

En este apartado se encuentran incluidos todos los honorarios técnicos, gastos de publicación, de registro, notaría, publicaciones en boletines y prensa que sean precisos para el desarrollo del presente ámbito.

En particular, cabe hacer mención expresa a que en este apartado se encuentran incluidos los honorarios correspondientes a la elaboración de Estudio de Impacto Ambiental, Estudio de Protección de Ruido, Estudio de Tráfico y todos aquellos similares que sean requeridos para el completo desarrollo.

Título IV. GASTOS POR INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS

En el presente caso, de acuerdo con los datos recabados para la información urbanística, cabe dejar constancia de pequeñas construcciones, incompatibles con la ejecución del planeamiento, cuya indemnización se estima según la tabla adjunta.

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

INDEMNIZACIONES		
CONCEPTO	IMPORTE	%
Construcciones	248.270,00 €	100,00%
	248.270,00 €	100,00%

Título V. COSTE TOTAL

Para realizar una valoración del coste total, además de tener en cuenta los gastos de las obras de urbanización y de la conexión y refuerzo a sistemas generales, es necesario determinar a cuánto ascienden los gastos destinados a gestión de todo el proceso, los honorarios técnicos y el coste de las publicaciones obligatorias.

Por ello, se resume a continuación el desglose total de la inversión, incluyendo todos los gastos que se pueden generar:

Gastos de conexión y refuerzo de sistemas generales:	5.172.387,45 €
Gastos de obras de urbanización:	17.358.141,14 €

Gastos de gestión, honorarios técnicos y publicaciones:	1.150.000,00 €
Gastos por indemnizaciones a propietarios y arrendatarios	248.270,00 €
TOTAL GASTOS	23.928.798,59 €

TOTAL PRESUP. (18% IVA)	28.235.982,34 €
--------------------------------------	------------------------

El coste estimado de ejecución de las obras de urbanización, la realización de la conexión y refuerzo a los sistemas generales, y los gastos de gestión, honorarios técnicos y publicaciones, arroja un montante total de VEINTITRÉS MILLONES NOVECIENTOS VENTIOCHO MIL, SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTIMOS DE EURO. (23.928.798,59 €) (Sin IVA).

Título VI. GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO

La garantía del exacto cumplimiento de los compromisos anteriormente expuestos, se hará conforme con lo estipulado en el art. 202 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, según resulta de los servicios y ejecución de las obras de urbanización de este Sector, de acuerdo con la evaluación establecida en esta Ordenación Detallada.

Título VII. MEDIOS ECONÓMICOS DISPONIBLES

Los medios económicos disponibles para llevar a cabo la redacción de esta Ordenación Detallada, Proyecto de Urbanización, etc., así como los costos de urbanización en ejecución de la Ordenación Detallada, son los recursos propios de los promotores, como personas físicas y jurídicas, así como los créditos hipotecarios o de otro tipo que pueden obtenerse para este tipo de actuaciones, sirviendo los propios terrenos a urbanizar, como garantía de dichos créditos y de la financiación necesaria que en su momento se pueda solicitar a las entidades bancarias.

Título VIII. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Capítulo 1. Objeto

La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Capítulo 2. Justificación

El desarrollo de la presente actuación urbanística, prevé por tanto la construcción de 1.744 viviendas, correspondiendo la implantación de infraestructuras a quienes desarrollen cada una de las diferentes Unidades de Ejecución.

Teniendo en cuenta la ubicación y dimensionamiento de los diferentes servicios municipales, no se prevé puesta en marcha de infraestructuras adicionales ni prestación de nuevos servicios específicos, procediéndose a ampliar las prestaciones de servicios ya existentes a medida que se desarrollen cada una de las actuaciones.

En concreto, se considera que dicha ampliación de servicios generará el siguiente impacto sobre la Hacienda Local:

- Gasto adicional por ampliación de zonas verdes	37.242,18 €.
- Mantenimiento de señalización horizontal y vertical	10.645,30 €.
- Mantenimiento anual de firmes de calzada	20.316,05 €.
- Mantenimiento anual de los firmes de pavimento	36.558,34 €.
- Manteniendo anual del alumbrado público	22.681,25 €.
- Abastecimiento de agua	21.355,37 €.

- Saneamiento	37.198,93 €.
- Limpieza viaria	51.706,07 €.
- Recogida de basura	35.000,00 €.

La previsión del montante total de gastos ascendería a 272.703,49 €.

Tal como se comentaba con anterioridad, el desarrollo de esta actuación urbanística supondría la construcción de 1.744 viviendas.

Del padrón de IBIU del ejercicio 2009 para el municipio de Villaquilambre, se deduce que el recibo medio por unidad catastral residencial ascendía a 205,60 €.

Por tanto, únicamente la recaudación derivada de IBIU generaría ingresos suficientes para hacer frente a dichos costes de mantenimiento.

Ingresos: 1.744 viviendas x 205,60 € =	358.566,40 €.
Gastos:	272.703,49 €.
Ingresos – Gastos =	85.862,91 €.

Capítulo 3. Conclusión

Considerando únicamente una fuente de ingresos para la Hacienda Local derivada del desarrollo de la acción urbanística reseñada, se concluye que dicha actuación es económicamente sostenible para el Ayuntamiento de Villaquilambre.

Por lo tanto, el suelo destinado a usos productivos, residencial y equipamientos privados, es adecuado y suficiente para el desarrollo que se pretende.

PARTE 5. ORDENANZAS REGULADORAS

Título I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Objeto y naturaleza jurídica

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

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

Artículo 2. Ámbito territorial

El ámbito territorial de aplicación de la presente Ordenación Detallada coincide con el sector urbanizable SUR-29 que el Plan General de Ordenación Urbana define en sus planos de ordenación.

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

Artículo 3. Alcance

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

Artículo 4. Obligatoriedad

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

Artículo 5. Vigencia

De acuerdo con lo establecido en los artículos 60 y 61 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, el acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan General, y con él, del presente anexo, deberá publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León y en su página WEB, o en su defecto en la página WEB de la Diputación Provincial, produciéndose su entrada en vigor a partir de la fecha de publicación de dicho acuerdo, y mantendrá su vigencia indefinidamente, sin perjuicio de eventuales modificaciones, tal y como se establece en el artículo 56 de la citada Ley.

Artículo 6. Efectos

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

Artículo 7. Modificaciones

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

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

Artículo 8. Contenido documental y determinaciones

La presente Ordenación Detallada presenta el siguiente contenido documental:

- Parte 1. Memoria Informativa
- Parte 2. Memoria Vinculante
- Parte 3. Plan de Etapas
- Parte 4. Estudio Económico
- Parte 5. Ordenanzas Regulatoras (de la edificación y uso del suelo)
- Parte 6. Estudio de Tráfico
- Parte 7. Estudio de protección del Ruido
- Parte 8. Planos de Información
- Parte 9. Planos de Ordenación.

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

Artículo 9. Normas de interpretación

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

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

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

Título II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 10. Clasificación del suelo

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

Artículo 11. Calificación del suelo

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

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

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

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

MC-1	Edificación en Manzana Cerrada
AB-VE	Edificación Abierta con Volumetría Especial
AB	Edificación Abierta
UN	Edificación Unifamiliar. Tipología Vivienda Agrupada o Aislada
EL	Sistema Local de Espacios Libres
EQ	Sistema Local de Equipamientos
SU	Sistema Local de Servicios Urbanos
SG-EQ	Sistema General de Equipamientos
VP	Red de vías públicas

Artículo 12. Usos pormenorizados

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

- Vivienda Unifamiliar
- Vivienda Colectiva
- Talleres
- Sanitario – asistencial
- Sociocultural – Educativo
- Deportivo
- Comercial
- Religioso
- Administrativo
- Hotelero
- Espectáculos y Recreativos
- Garaje - Aparcamiento

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

Artículo 13. Condiciones del planeamiento general

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

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

SECTOR SUR-29

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: URBANIZABLE

Superficie estimada: 498.333,50 m²

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR:

DETERMINACIONES SOBRE USOS:

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO:

Densidad de edificación:	
Índice:	0,58052 m ² constr./m ² suelo
Absoluto:	249.166,75 m ²

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

Red viaria (m ² suelo):	47.394,71
Espacios Libres (m ² suelo):	0,00
Equipamientos (m ² suelo):	21.950,22
Servicios Urbanos (m ² suelo):	0,00
Espacios Protegidos (m ² suelo):	0,00
TOTALES (m ² suelo):	69.344,93

Estos parámetros se señalan sin perjuicio de las adaptaciones superficiales que sea preciso introducir en el presente documento como consecuencia del estudio topográfico a realizar, así como la modificación realizada en orden a excluir una de las fincas afectadas.

Artículo 14. Aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General

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

Título III. CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO**Artículo 15. Unidades de Actuación**

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

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

Artículo 16. Cálculo del Aprovechamiento Medio

El aprovechamiento medio del sector se obtiene según la tabla adjunta de acuerdo con los criterios señalados en el artículo 107 del Reglamento; Se suman todos los aprovechamientos lucrativos fijados en el sector, homogeneizando la edificabilidad al uso predominante, y dividiéndolo entre la superficie total del mismo, teniendo en cuenta que existe superficie 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 art. 107.1.c en cuanto a los coeficientes de ponderación se estima como coeficiente la unidad.

Superficie del sector	498.333,50 m ² s
Dotación afecta a su destino*	11.551,13 m ² s
Aprovechamiento lucrativo ponderado	249.166,75 m ² eh
Aprovechamiento medio	0,5118 m ² eh/m ² s

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

Artículo 17. Cálculo de la Cesión Municipal

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

Luego, una vez calculado el Aprovechamiento Lucrativo total, que en este caso es de 249.166,75 m², al Ayuntamiento habrá que ceder 249.166,75 m² x 10% = 24.916,68 m² construibles.

Artículo 18. Cálculo del Aprovechamiento Patrimonializable

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

0,5118 m²/m² de suelo x 90% = 0,46067 m² patrimonializables / m² de suelo de origen con aprovechamiento

Artículo 19. Plazos para el cumplimiento de deberes

En lo que se refiere a los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos, el Plan General recoge un plazo de cuatro años desde la entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento. Según lo establecido en el artículo 21 de la LUCyL y 49 del RUCyL, 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 20. Reparcelación. Parcelaciones urbanísticas

Conforme a lo previsto en el artículo 240 del RUCyL, el Proyecto de Actuación que desarrolle el presente documento contendrá, como mínimo, las bases para la reparcelación de las fincas. El Proyecto de Actuación conteniendo las determinaciones completas sobre reparcelación, o, en su caso, el de Reparcelación, podrán desarrollar cualquier tipo de estructura parcelaria siempre que se respeten las condiciones de la ordenanza zonal

correspondiente a la calificación asignada. En particular, no se podrán adjudicar parcelas de resultado que no se adecúen en superficie u otras condiciones que se señalen a las de parcela mínima establecidas para cada zona de ordenanza.

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

Artículo 21. Licencias y autorizaciones

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

Artículo 22. Usos y construcciones fuera de ordenación o incompatibles

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

Parcela 16120/31	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 9,00 m ² .
Parcela 16120/38	Tres edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 95,00 m ² .
Parcela 16120/59	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 180,00 m ² .
Parcela 16120/63	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 120,00 m ² .
Parcela 16120/70	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 110,00 m ² .
Parcela 14081/04	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 300,00 m ² .
Parcela 11074/08	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 12,00 m ² .
Parcela 11074/14	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 37,00 m ² .

Parcela 11074/17	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 110,00 m ² .
Parcela 11074/19	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 100,00 m ² .
Parcela 11074/20	Cinco edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 340,00 m ² .
Parcela 11074/21	Tres edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 125,00 m ² .
Parcela 11074/23	Tres edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 376,00 m ² .
Parcela 12065/02	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 50,00 m ² .
Parcela 12065/05	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 50,00 m ² .
Parcela 12065/07	Tres edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 230,00 m ² .
Parcela 12065/08	Una edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 13,00 m ² . Además posee un pozo.

Artículo 23. Normas generales de la edificación

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

Artículo 24. Normas generales de los usos

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

de normativa supletoria y complementaria, las determinaciones contenidas en el Título V, "*Normas Generales de los Usos*".

Artículo 25. Normas generales de la urbanización

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

Las determinaciones completas sobre urbanización podrán venir desarrolladas en el propio Proyecto de Actuación o bien, en forma de Proyecto de Urbanización independiente, debiéndose concretar, en cualquier caso, todos los aspectos relativos a la obra de urbanización, con expresa justificación del cumplimiento de las normas técnicas establecidas en el Plan General.

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

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

Título IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Artículo 26. Ordenanzas Particulares de Zona. Generalidades

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

MC-1 Edificación en Manzana Cerrada

AB-VE	Edificación Abierta con Volumetría Especial
AB	Edificación Abierta
UN	Edificación Unifamiliar. Tipología Vivienda Agrupada o Aislada
SU	Sistema Local de Servicios Urbanos
VP	Red de vías públicas

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

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

Sección 1ª. Ordenanza MC-1

Artículo 27. Definición

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

Se caracteriza porque las edificaciones forman manzanas con alineación a vial, reservando en la mayor parte de los casos patios de manzana.

Artículo 28. Ámbito de aplicación

Coincide con las parcelas señaladas como MC-1 en los Planos de Ordenación. Se corresponde con las zonas colindantes con el suelo urbano en el noreste del Sector.

Artículo 29. Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación

1. Tipología edificatoria: Edificación alineada a vial.

2. **Altura máxima y número de plantas:** La altura máxima de la edificación y el número máximo de plantas vendrán determinados por el ancho oficial de la vía a la que de fachada la edificación, según el siguiente cuadro:

Ancho de calle	Altura máxima de la edificación
$A < 9'00 \text{ m}$	PB+1 / 7'50 m
$9'00 \text{ m} \leq A < 12'00 \text{ m}$	PB+2 / 10'50 m
$12'00 \text{ m} \leq A$	PB+3 / 13'50 m

Por encima de esta 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:

1. 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 será de 4'50 metros, medidos desde la cara superior del último forjado, hasta la línea de cumbrera de la cubierta.
2. 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.
3. 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 ó paneles solares, no siendo posible en ningún caso la construcción de elementos tales como buhardillas susceptibles de ser incorporados a las estancias del edificio.

3. **Ocupación de parcela:**

Se permitirá la ocupación íntegra de la parcela neta bajo rasante y en planta baja para usos distintos de los residenciales.

En planta baja para usos residenciales y en plantas superiores, cualquiera que sea su uso, la ocupación vendrá determinada por la aplicación de un fondo máximo de 12'00 metros, con las precisiones y salvedades contenidas en los planos de ordenación.

La superficie de las parcelas no ocupada sobre rasante por la edificación deberá encontrarse debidamente tratada como requisito previo a la obtención de la licencia de primera ocupación.

Además, la superficie de las parcelas que resultare exterior a la alineación a vial reflejada en los planos de ordenación de este Plan General deberá ser cedida al Ayuntamiento de Villaquilambre en las condiciones normativamente establecidas.

4. **Edificabilidad:** será la indicada en los Planos de Ordenación y que así se refleja en las Tablas adjuntas a esta Normativa.

5. Fondo máx. de edificación: 12'00 metros en plantas de piso, con las precisiones y salvedades contenidas en los planos de ordenación.
6. Pendiente máxima de cubierta: 60%.
7. Retranqueos a los viales y Espacios Libres Públicos: Los señalados en los planos de ordenación. Vendrán definidos por la alineación privada o alineación de la edificación.
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.
9. Vuelos sobre viales: Se atenderá a lo estipulado por el PGOU a tal efecto

Artículo 30. Condiciones de Uso

1. Uso pormenorizado principal: Vivienda Colectiva
2. Usos compatibles: Los posibles usos pormenorizados son los recogidos en las tablas de los artículos 88 y 90 de la Normativa Urbanística del Plan General, siempre dentro de la intensidad máxima que para ellos se fija en la presente ordenanza y en los cuadros generales de la ordenación detallada:
 - Vivienda Unifamiliar
 - Talleres
 - Industria Compatible
 - Sanitario
 - Sociocultural – Educativo
 - Deportivo
 - Comercial
 - Religioso
 - Administrativo
 - Hotelero
 - Espectáculos y Recreativos
 - Garaje – Aparcamiento
 - Espacios Libres Públicos
 - Abastecimiento de agua
 - Saneamiento y depuración
 - Suministro de energía eléctrica
 - Recogida y tratamiento de residuos urbanos
3. Computabilidad de usos: Se estará a lo dispuesto al respecto en las Condiciones Generales de la Edificación señaladas en la Normativa Urbanística del presente PGOU.
4. Parámetros reguladores de usos: Los que sean de aplicación según la Normativa del PGOU

Artículo 31. Condiciones de aparcamiento

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

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

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

Artículo 32. Condiciones de Parcelación

1. Condición de parcela mínima: superficie mínima de 150,00m² y una forma tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 10,00 metros de diámetro:
2. Frente mínimo de parcela: fachada mínima de 10,00 metros

Artículo 33. Otras Condiciones

1. Condiciones estéticas de la edificación.

- 1.1. Tratamiento de paramentos exteriores de la edificación:

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

- 1.1.1. 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.
- 1.1.2. Fachadas interiores a espacios libres privados: son las fachadas de la edificación con frente al límite de parcela. Si bien su tratamiento no tiene porque 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.
- 1.1.3. 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.

- 1.2. En las edificaciones adosadas que comparten medianerías no podrán superarse los 2 m. de diferencia, entre alturas en la vertical medianera.

Sección 2ª. Ordenanza AB-VE

Artículo 34. Definición

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

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

Artículo 35. Ámbito de aplicación

Coincide con las parcelas señaladas como AB-VE en los Planos de Ordenación. Se corresponde con las zonas colindantes con la Ronda Este de León, en el oeste del Sector.

Artículo 36. Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación

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

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

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

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

3. Ocupación de parcela:

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

En las plantas sobre rasante toda la edificación quedará comprendida dentro del sólido capaz formado por la aplicación de la altura máxima de la edificación al polígono definido por los retranqueos regulados en el punto 7 del presente artículo.

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

Artículo 37. Condiciones de Uso

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

- Sociocultural – Educativo
- Deportivo
- Comercial
- Religioso
- Administrativo
- Hotelero
- Espectáculos y Recreativos
- Garaje – Aparcamiento
- Espacios Libres Públicos
- Abastecimiento de agua
- Saneamiento y depuración
- Suministro de energía eléctrica
- Recogida y tratamiento de residuos urbanos

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

4. **Parámetros reguladores de usos:** Los que sean de aplicación según la N.U. del PGOU

Artículo 38. Condiciones de aparcamiento

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

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

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

Artículo 39. Condiciones de Parcelación

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

2 **Frente mínimo de parcela:** fachada mínima de 25,00 metros

Artículo 40. Condiciones de cierre de parcela

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

Artículo 41. Otras Condiciones

1. Condiciones estéticas de la edificación.

2.1. Tratamiento de paramentos exteriores de la edificación:

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

Sección 3ª. Ordenanza AB

Artículo 42. Definición

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

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

Artículo 43. Ámbito de aplicación

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

Artículo 44. Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación

2. Tipología edificatoria: Edificación aislada.

2. Altura máxima y número de plantas: La altura máxima de la edificación será de 4 plantas y 13,50 metros.

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

Sobre esta altura máxima de la edificación sólo se permite la construcción del último forjado horizontal, de la cubierta y de los elementos de instalaciones necesarios para el adecuado funcionamiento del edificio, incluyendo, caso de resultar necesario, el acceso a la cubierta desde las zonas comunes del edificio, que

no computará a efectos de determinación de la superficie construida, sin que se admita ningún uso privativo de ese espacio.

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

3. Ocupación de parcela:

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

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

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

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

4. **Edificabilidad:** será la indicada en los Planos de Ordenación y que así se refleja en las Tablas adjuntas a esta Normativa.
5. **Pendiente máxima de cubierta:** 30%.
6. **Retranqueos:** Vendrán definidos por la alineación privada o alineación de la edificación. En plantas bajo rasante la edificación deberá retranquearse al menos 3'00 metros de todos sus linderos en cualquiera de los casos, pudiendo ocupar de forma íntegra el interior del perímetro definido. En plantas sobre rasante la proyección sobre el plano de todos los elementos edificados, incluyendo cuerpos volados de cualquier tipo, deberá quedar incluida dentro del perímetro definido por la traslación al interior de la parcela de 3'00 metros de la línea de alineación a vial y de un medio de la altura de lo edificado al resto de los linderos, con un mínimo de 5'00 metros
7. **Vuelos sobre viales:** Se atenderá a lo estipulado por el PGOU a tal efecto.
8. **Aprovechamiento Bajo Rasante:** El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

Artículo 45. Condiciones de Uso

1. **Uso pormenorizado principal:** Vivienda Colectiva
2. **Usos compatibles:** Los posibles usos pormenorizados son los recogidos en las tablas de los artículos 88 y 90 de la Normativa Urbanística del Plan General, siempre dentro de la intensidad máxima que para ellos se fija en la presente ordenanza y en los cuadros generales de la ordenación detallada:
 - Vivienda Unifamiliar
 - Talleres
 - Industria Compatible
 - Sanitario
 - Sociocultural – Educativo
 - Deportivo
 - Comercial
 - Religioso
 - Administrativo
 - Hotelero
 - Espectáculos y Recreativos
 - Garaje – Aparcamiento
 - Espacios Libres Públicos
 - Abastecimiento de agua
 - Saneamiento y depuración
 - Suministro de energía eléctrica
 - Recogida y tratamiento de residuos urbanos
3. **Computabilidad de usos:** Se estará a lo dispuesto al respecto en las Condiciones Generales de la Edificación señaladas en la Normativa Urbanística del presente PGOU.
4. **Parámetros reguladores de usos:** Los que sean de aplicación según la N.U. del PGOU

Artículo 46. Condiciones de aparcamiento

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

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

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

Artículo 47. Condiciones de Parcelación

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

Artículo 48. Condiciones de cierre de parcela

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

Artículo 49. Otras Condiciones

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

Sección 4ª. Ordenanza UN

Artículo 50. Definición

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

Se caracteriza por definir edificaciones de escasa altura destinadas al uso residencial unifamiliar, tanto aisladas como agrupadas.

Se contemplan tres grados diferenciados dentro de esta zona de ordenanza:

- Grado 1, de aplicación en aquellas zonas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo UN-1.
- Grado 2, de aplicación en aquellas zonas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo UN-2.
- Grado 3, de aplicación en aquellas zonas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo UN-3.

Artículo 51. Ámbito de aplicación

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

Artículo 52. Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación

3. Tipología edificatoria: Edificación agrupada en los Grados 1 y 2 y edificación aislada en el Grado 3.
2. **Altura máxima y número de plantas:** La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7,00 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:

1. Se iniciará 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.
2. 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.
3. 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 ó paneles solares, no siendo posible en ningún caso la construcción de elementos tales como buhardillas susceptibles de ser incorporados a las estancias del edificio.

3. **Ocupación de parcela:**

Se permitirá la ocupación íntegra bajo rasante de la superficie resultante de la aplicación directa de las condiciones de retranqueo, sin computar por ello a efectos de cálculo de la ocupación.

Sobre rasante, toda la edificación, incluidos vuelos, quedará comprendida dentro del sólido capaz formado por la aplicación de la altura máxima de la edificación a la planta definida por la traslación al interior de la parcela de los linderos y de los retranqueos obligatorios, excepción hecha a las edificaciones auxiliares.

La ocupación máxima de la parcela, incluyendo las edificaciones auxiliares no podrá superar los siguientes límites sobre la parcela bruta en función del grado:

- En Grado 1 el 60%.
- En Grado 2 el 50%.
- En Grado 3 el 40%.

No se permitirá la alteración sustancial del terreno en las zonas no ocupables, prohibiéndose de forma expresa los vaciados o los rellenos masivos en estas áreas.

4. **Edificabilidad:** será la indicada en los Planos de Ordenación y que así se refleja en las Tablas adjuntas a esta Normativa.

Se fija la edificabilidad máxima para la zona de ordenanza en forma de coeficiente aplicado sobre la parcela bruta, en función de los diversos grados:

- En Grado 1: 1'20 m²/m².
- En Grado 2: 0'80 m²/m².
- En Grado 3: 0'50 m²/m².

5. **Pendiente máxima de cubierta:** 60%.
6. **Retranqueos a los viales y Espacios Libres Públicos:** Los señalados en los planos de ordenación. Vendrán definidos por la alineación privada o alineación de la edificación.
7. **Retranqueos a linderos:** Será obligatorio un retranqueo de al menos tres (3) metros.

En los grados 1 y 2 no será preceptivo el retranqueo a los linderos laterales. En caso de que exista, tendrá una dimensión mínima de 3'00 metros, y se tratará la medianería que se origine en la parcela colindante con calidad de fachada.

En el grado 3 sí será preceptiva la existencia del retranqueo lateral, que tendrá una dimensión mínima de 3'00 metros. Esta última obligación podrá soslayarse en los siguientes casos:

- Que exista adosada al lindero en la parcela colindante edificación residencial de carácter no auxiliar que no esté declarada fuera de ordenación por este Plan General, al objeto de ocultar la visión de la medianera preexistente.
- Que se de la ejecución simultánea con la parcela ó parcelas colindantes, con diseños unitarios o coordinados, que no originen nuevas medianerías vistas.
- Que exista compromiso de los colindantes inscrito en el Registro de la Propiedad de la construcción adosada a la medianería que se origina, que provisionalmente se tratará con calidad de fachada, al objeto de su ocultación posterior.

Las zonas de retranqueo lateral y posterior podrán ser ocupadas por edificaciones auxiliares, físicamente diferenciadas de la edificación principal al menos en 2'00 metros, destinadas a albergar trasteros, almacenes o estancias de esparcimiento, sin que puedan superar en ningún punto una altura máxima de 3'00 metros sobre la cota de referencia. De estas edificaciones auxiliares, toda la superficie cubierta, esté o no cerrada, computará a efectos de cálculo de edificabilidad y de ocupación.

8. **Vuelos sobre viales:** Se atenderá a lo estipulado por el PGOU a tal efecto.

9. **Aprovechamiento Bajo Rasante:** El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

Artículo 53. Condiciones de Uso

1. **Uso pormenorizado principal:** Vivienda Unifamiliar

2. **Usos compatibles:** Los posibles usos pormenorizados son los recogidos en las tablas de los artículos 88 y 90 de la Normativa Urbanística del Plan General, siempre dentro de la intensidad máxima que para ellos se fija en la presente ordenanza y en los cuadros generales de la ordenación detallada:

- Vivienda Colectiva
- Talleres
- Industria Compatible
- Sanitario
- Sociocultural – Educativo
- Deportivo
- Comercial
- Religioso
- Administrativo
- Hotelero
- Espectáculos y Recreativos
- Garaje – Aparcamiento
- Espacios Libres Públicos
- Abastecimiento de agua
- Saneamiento y depuración
- Suministro de energía eléctrica
- Recogida y tratamiento de residuos urbanos

El uso de Vivienda Colectiva se permitirá en esta zona de ordenanza exclusivamente en tipologías propias de la vivienda unifamiliar, de forma que al menos los accesos peatonales a las viviendas se produzcan a través de un espacio común privado conectado a la vía pública, asimilable a calle, al aire libre, sin que el número total de viviendas por parcela pueda superar las 4 unidades, en régimen de propiedad horizontal o asimilable. Cada una de las divisiones cumplirá con respecto al espacio común, caso de existir, las condiciones de fachada mínima y de superficie mínima de parcela establecidas para esta ordenanza.

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

4. **Parámetros reguladores de usos:** Los que sean de aplicación según la N.U. del PGOU

Artículo 54. Condiciones de aparcamiento

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

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

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

Artículo 55. Condiciones de Parcelación

1. **Condición de parcela mínima:**

Grado 1: superficie mínima de 120,00m² y una forma tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 6,00 metros de diámetro.

Grado 2: superficie mínima de 180,00m² y una forma tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 9,00 metros de diámetro:

Grado 3: superficie mínima de 250,00m² y una forma tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 12,00 metros de diámetro:

- 2 **Frente mínimo de parcela:**

Grado 1: fachada mínima de 6,00 metros

Grado 2: fachada mínima de 9,00 metros

Grado 3: fachada mínima de 12,00 metros

Artículo 56. Condiciones de cierre de parcela

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

Artículo 57. Otras Condiciones

1. **Condiciones estéticas de la edificación.**

1.1 Tratamiento de paramentos exteriores de la edificación:

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

- 1.1.1 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.
- 1.1.2 Fachadas interiores a espacios libres privados: son las fachadas de la edificación con frente al límite de parcela. Si bien su tratamiento no tiene porque 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.
- 1.1.3 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.

1.2 En las edificaciones adosadas que comparten medianerías no podrán superarse los 2 m. de diferencia, entre alturas en la vertical medianera.

Sección 7ª. Ordenanza SU

Artículo 58. Definición

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

Artículo 59. Ámbito de aplicación

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

Artículo 60. Condiciones generales para SU

1. **Condiciones tipológicas:** Las condiciones de implantación del sistema vendrán dadas en función de las necesidades del servicio, con las siguientes limitaciones:
 - Ocupación máxima de parcela: Total.

- Altura máxima edificación: 4,00 m.
 - Intensidad máxima de uso (edificabilidad): Según Cuadros Generales.
2. **Condiciones de Uso:** Los usos permitidos son los comprendidos dentro del concepto de “*Servicios Urbanos*”, y de forma específica, Centros de Transformación eléctrica.
 3. **Condiciones estéticas y de implantación:** Salvo razones justificadas, los Centros de Transformación eléctrica deberán implantarse con carácter subterráneo. En caso de que se deban implantar en superficie, los equipos deberán disponerse garantizando una adecuada integración urbana, debiendo preverse, si fuera necesario, una envolvente arquitectónica que asegure un correcto impacto ambiental y estético.
 4. **Otras condiciones:** En lo no recogido expresamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en la Normativa Urbanística del PGOU. que correspondan, específicamente las de los artículos. 50 a 51 y 305 a 312.

Sección 8ª. Ordenanza VP

Artículo 61. Definición

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

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

Artículo 62. Ámbito de aplicación

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

Artículo 63. Condiciones generales para la red de vías públicas VP

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

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

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

El Proyecto de Urbanización deberá desarrollar en detalle las determinaciones técnicas y condiciones de la red viaria, con sujeción a lo señalado en la presente Ordenación Detallada y en el Plan General, debiendo dar cumplimiento asimismo a lo preceptuado en la Ley y Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como a las condiciones del Plan General que le sean de aplicación del uso de "Garaje-aparcamiento", regulado en los artículos 131 a 140 de la Normativa Urbanística

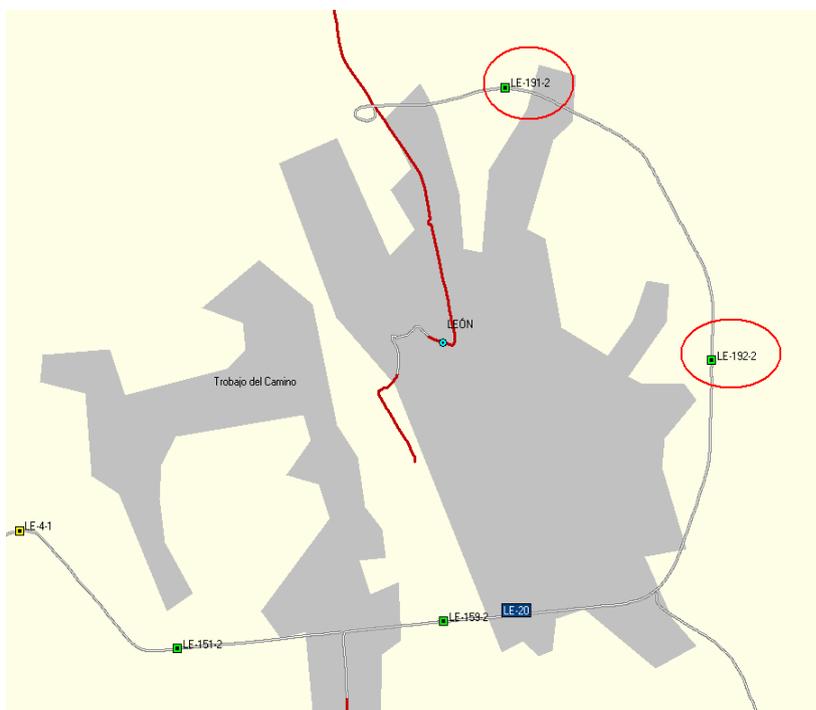
PARTE 6. ESTUDIO DE TRÁFICO

Capítulo 1. Datos de partida.

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

- Intensidad media diaria anual: Número de vehículos que pasan por una sección durante un año, dividido por 365. Se conoce normalmente como IMD, y puede considerarse como la intensidad de tráfico que corresponde al día medio del año.
- Intensidad horaria punta: Número de vehículos que pasan por una sección durante la hora que se considera representativa de las condiciones de mayor circulación.

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



Vía	Estación	IMD ₂₀₀₈ (v/d)*	% pesados	IMD _{p2008} (vp/d)*	IH30/IMD ₂₀₀₈
LE-20	LE-191-2	26.943	6,5 %	1.751	7,8 %
LE-20	LE-192-2	37.778	7,3 %	2.758	7,6 %

* Valores totales para la suma de ambas calzadas.

A partir de estos valores, obtenemos el valor medio de los diferentes parámetros, que será el empleado en los cálculos:

VALOR MEDIO	IMD ₂₀₀₈ (v/d)*	% pesados	IMD _{p2008} (vp/d)*	IH30/IMD ₂₀₀₈
	32.361	6,97 %	2.255	7,7 %

1.1. Cálculo del valor de IMD_{PA}:

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

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

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

VPC: porcentaje de vehículos pesados en el carril de proyecto, respecto al número total de vehículos pesados en la calzada (suponemos que el total de los camiones circulan por el carril de proyecto, siendo ésta la hipótesis más desfavorable, entonces su valor será 0,5 al ser una vía con dos calzadas).

Vía	IMD ₂₀₀₈ (v/d)	VP	VPC	IMD _{P2008} (v/d)	IMD _{P2008} carril de proyecto (v/d)
LE-20	32.361	6,97%	0,5	2.255	1.128

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

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

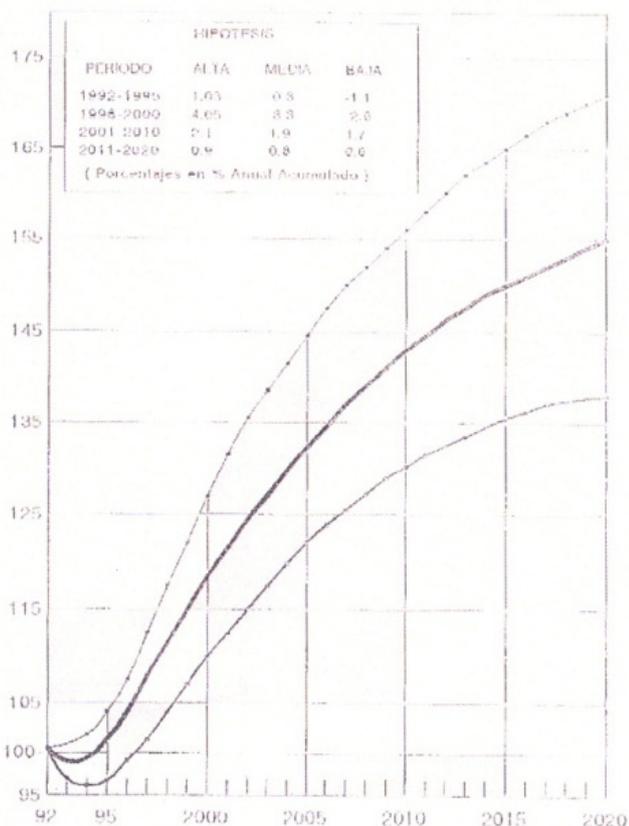
$$\text{IMD}_{2014} = (1+r)^n \times \text{IMD}_{2008}, \text{ siendo } r=3\% \text{ y } n=6 \text{ para } 2014$$

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

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

Vía	IMD ₂₀₀₈ (v/d)	IMD _{p2008} (vp/d)	IMD ₂₀₁₄ (v/d)	IMD ₂₀₁₅ (v/d)	IMD _{p2014} (v/d)	IMD _{p2015} (v/d)	IMD _{p2014} carril de proyecto (v/d)	IMD _{p2015} carril de proyecto (v/d)
LE-20	32.361	2.255	38.641	39.800	2.693	2.773	1.346	1.386

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



Previsión de crecimiento de tráfico total interurbano en la red de carreteras del estado

En función de la tabla categorías de tráfico pesado T00 a T2 de la Norma 6.1.-1C "Secciones de firme",

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

Obtenemos:

Vía	IMD _{P2008}	Categoría	IMD _{P2014}	Categoría	IMD _{P2015}	Categoría
LE-20	1.128	T1	1.346	T1	1.386	T1

Capítulo 2. Cálculo de capacidad y nivel de servicio

Para la obtención de la Capacidad y los niveles de servicio se ha seguido la metodología del Manual de Capacidad de Carreteras, versión española de la Highway Capacity Manual, preparada por la Asociación Técnica de Carreteras'

Entendemos por capacidad el máximo número de vehículos que tienen una probabilidad razonable de atravesar la sección durante un periodo de tiempo en unas determinadas condiciones de la carretera y del tráfico, por otro lado el nivel de servicio es una medida puramente cualitativa que tienen cuenta varios factores como la velocidad, tiempo de recorrido, la seguridad, comodidad de conducción y costes de funcionamiento. Asimismo se denomina intensidad de servicio a la tasa horaria máxima para cada nivel de servicio a la que se puede razonablemente esperar que las personas o vehículos puedan atravesar un punto o tramo uniforme de un carril o carreta durante un periodo dado de tiempo en las condiciones prevalecientes de la carreta, el tráfico y los sistemas de control.

Se consideran 6 niveles de servicio, siendo el A el representante de las mejores condiciones y F, el de las peores (régimen inestable). La capacidad máxima de la vía se alcanza en el nivel E.

Si dibujamos una curva de distribución horaria en la que en abscisas representamos el tráfico horario como porcentaje de la intensidad media diaria (IMD) y en coordenadas el número de horas en el año con tráfico mayor que el indicado obtendríamos una curva decreciente en la que hasta las 100 horas de mayor intensidad el valor va disminuyendo al aumentar la frecuencia con que se sobrepasan dichos valores de intensidad. Se produce un codo para frecuencias entre hora 10 la 50. La máxima intensidad horaria suele estar comprendida entre un 10 y un 25% de la IMD. En España es práctica habitual para la realización de proyectos utilizar el valor de la hora 30.

En las carreteras de tráfico uniforme a lo largo del año, con tráfico de fin de semana poco importante, puede considerarse que la intensidad de tráfico en la hora 30 equivale a una cifra comprendida entre el 9% y el 13% de la IMD. Donde existe una ligera punta de verano, del 13 al 15%. Si esta punta es importante se alcanza el 20% y en vías de carácter fundamentalmente turístico o de recreo se llega a superar el 25%.

De acuerdo con los datos de las estaciones consideradas, el valor de la intensidad en la hora 30 sería aproximadamente el 7,7% del valor de la IMD. Se adopta como valor de referencia, del lado de la seguridad un 10 % de la IMD.

Vía	IMD ₂₀₀₈ (v/d)	IMD ₂₀₁₄ (v/d)	IMD ₂₀₁₅ (v/d)	IH30 ₂₀₀₈ (v/d)	IH30 ₂₀₁₄ (v/d)	IH30 _{P2015} (v/d)
LE-20	32.361	38.641	39.800	3.236	3.864	3.980

Estos valores se corresponden a las dos calzadas. Considerando un reparto 70/30, resulta, para la calzada de análisis:

Vía	IH30 ₂₀₀₈ (v/d)	IH30 ₂₀₁₄ (v/d)	IH30 _{P2015} (v/d)
LE-20	2.265	2.704	2.786

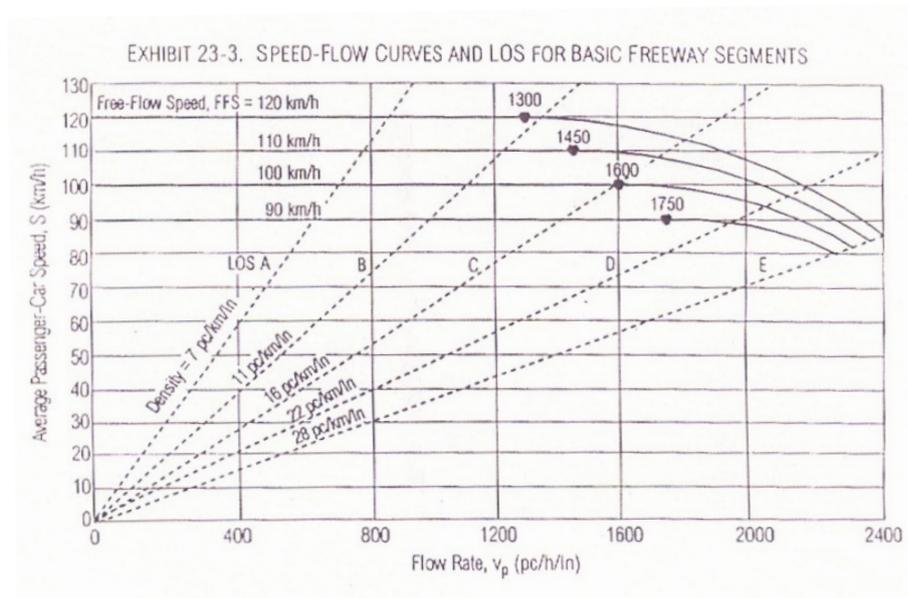
2.1. Capacidad y nivel de servicio LE-20 (ronda este de León)

Vamos a calcular la capacidad de la vía siguiendo el Manual de Capacidad, para ello calculamos la Intensidad de Servicio mediante la expresión:

$$IS_i = IMS_i \times N \times f_A \times f_{VD} \times f_C$$

siendo i el nivel de servicio.

Entrando en la gráfica 23.3 *speed-flow curves and los for Basic freeway segments*. Mejorada en el Manual de capacidad de 2001, obtenemos para una velocidad de 70 km/h una $IMS_A = 500$ veh/h/c (vehículos por hora y carril).



N : Número de carriles (2 carriles)

f_A : De la tabla 3.2. Factor de ajuste por reducción de anchura de carril y despeje lateral, tomando el valor para una anchura de carril de 3,5 m obtenemos $f_A = 0,94$

TABLA 3.2.- FACTOR DE AJUSTE POR REDUCCIÓN DE ANCHURA DE CARRIL Y DE DESPEJE LATERAL						
Distancia de la calzada al obstáculo* (m)	Factor de ajuste					
	Obstáculos en un lado			Obstáculos en ambos lados		
	Anchura de carril (m)					
	$\geq 3,60$	3,30	3,0	$> 3,60$	3,30	3,00
$\geq 1,80$	1,00	0,95	0,90	1,00	0,95	0,90
1,20	0,99	0,94	0,89	0,98	0,93	0,88
0,60	0,97	0,92	0,88	0,95	0,90	0,86
0	0,92	0,88	0,84	0,86	0,82	0,78

* Se pueden interpolar para otras anchuras de carril y distancias a los obstáculos

$$f_{VP} = \frac{1}{1 + \%V_C(E_C - 1) + \%V_R(E_R - 1)}$$

Entrando en la tabla 3.3. Equivalente en vehículos ligeros de camiones, vehículos de recreo y autobuses para carreteras de dos carriles en tramos de condiciones geométricas normales. Para un tipo de terreno llano obtenemos unos valores de $E_C = 1,5$, $E_R = 1,2$. Suponemos que el porcentaje de camiones y autobuses es un 25% y el porcentaje de vehículos de recreo suponemos que es un 25% (esta hipótesis es muy conservadora ya que sólo la mitad de los vehículos sería turismo), por tanto:

$$f_{VP} = \frac{1}{1 + 0,25(1,5 - 1) + 0,25(1,2 - 1)} = 0,89$$

TABLA 3.3. QUIVALENTES EN VEHÍCULOS LIGEROS EN SEGMENTOS GENERALES DE AUTOPISTA			
Categoría	Tipo de Terreno		
	Llano	Ondulado	Montañoso
E _C para camiones y autobuses	1,5	3,0	6,0
E _C para vehículos de recreo	1,2	2,0	4,0

f_c : Entrando en la tabla 3.7. Factor de ajuste por el tipo de población de conductores utilizamos el valor para día laboral pendular (usuarios habituales), entonces tendremos $f_c=1,00$.

TABLA 3.7 FACTOR DE AJUSTE POR EL TIPO DE POBLACIÓN DE CONDUCTORES	
Tipo de Tráfico	Factor de ajuste (f_c)
Día laboral pendular (usuarios habituales)	1,00
Recreo y otros	0,75 - 0,99

Sustituyendo $IS_A = IMS_A \times N \times f_A \times f_{VP} \times f_c = 500 \times 2 \times 0,94 \times 0,885 \times 1,00 = 837$ (vehículos por hora)

Vamos a considerar ahora un factor corrector por hora punta, en el que se tiene en cuenta la hora punta del día, para obtener este valor se realizaría un aforo de una hora en la hora punta, anotando los datos por cuartos de hora, dividiendo el volumen aforado entre el producto del valor del cuarto de hora mayor por 4 obtendremos dicho factor, tomamos un valor de 0,75 del lado de la seguridad, ya que este factor suele estar entre 0,8 y 0,95.

Entonces tenemos: $837 \text{ (vh/h)} \times 0,75 = 627 \text{ (vh/h)}$

Si suponemos un nivel de servicio B tendremos para una velocidad de 70 km/h una $IMS_B = 750 \text{ vh/h/c}$ (vehículos por hora y carril)

Entonces $IS_B = 1.255 \text{ vh/h}$

Teniendo en cuenta el factor corrector por hora punta, entonces tenemos $1.255 \text{ (vh/h)} \times 0,75 = 941 \text{ (vh/h)}$

Si suponemos un nivel de servicio C tendremos para una velocidad de 70 km/h una $IMS_C = 1050 \text{ vh/h/c}$ (vehículos por hora y carril).

Entonces $IS_C = 1.757 \text{ vh/h}$

Teniendo en cuenta el factor corrector por hora punta, entonces tenemos $1.757 \text{ (vh/h)} \times 0,75 = 1.318 \text{ (vh/h)}$.

Si suponemos un nivel de servicio D tendremos para una velocidad de 70 km/h una $IMS_D = 1500 \text{ vh/h/c}$ (vehículos por hora y carril).

Entonces $IS_D = 2.510$ vh/h

Teniendo en cuenta el factor corrector por hora punta, entonces tenemos 2.510 (vh/h) \times $0,75 = 1.882$ (vh/h).

Si suponemos un nivel de servicio E tendremos para una velocidad de 70 km/h una $IMS_E = 2.000$ vh/h/c (vehículos por hora y carril).

Entonces $IS_E = 3.346$ vh/h/c

Teniendo en cuenta el factor corrector por hora punta, entonces tenemos 3.346 (vh/h) \times $0,75 = 2.510$ (vh/h).

Resumiendo los anteriores en una tabla tendremos:

Nivel de servicio	IMS_i (vh/h/c)	N	F_a	F_{vp}	F_c	F_{hp}	IS_i (vh/h)
A	500	2	0,94	0,89	1	0,75	627
B	750	2	0,94	0,89	1	0,75	941
C	1.050	2	0,94	0,89	1	0,75	1.318
D	1.500	2	0,94	0,89	1	0,75	1.882
E	2.000	2	0,94	0,89	1	0,75	2.510

Capítulo 3. Desarrollo del estudio.

Una vez que tenemos los datos sin tener en cuenta el efecto del desarrollo del sector SUR-29, analizamos cómo afecta al tráfico el desarrollo del sector urbanístico en dos situaciones:

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

3.1. Durante el año de construcción:

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

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

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

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

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

$$T = H \times \frac{110 \times 1,75}{10 \times 250} \text{ Vehículos } \frac{\text{pesados}}{\text{día}}$$

En nuestro caso el número de viviendas máximo del sector es de 1.744, por tanto

$$T = 1.744 \times \frac{110 \times 1,75}{10 \times 250} = 134,29 \cong 135 \text{ Vehículos } \frac{\text{pesados}}{\text{día}}$$

Por tanto la IMD se incrementa en 135 vehículos pesados por día. Suponiendo que los 135 circulan por la LE-20 Ronda Este de León y además por el carril de proyecto (caso más desfavorable) seguimos manteniendo las mismas categorías de tráfico.

	Sin desarrollo urbanístico		Con desarrollo urbanístico	
Vía	IMD _{p2014}	Categoría	IMD _{p2014}	Categoría
LE-20	1.346	T1	1.481	T1

En cuanto al nivel de servicio, suponiendo el caso más desfavorable en el que todos los camiones circularan por la misma vía en la hora punta, incrementaríamos en 135 vehículos/hora, lo que apenas supone un empeoramiento del nivel de servicio.

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

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

Suponemos 1,5 vehículos tipo turismo por vivienda, entonces tendremos un total de 1.744 x 1,5 = 2.616 vehículos.

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

Vía	IMD ₂₀₀₈ (v/d)	IMD ₂₀₁₄ (v/d)	IMD ₂₀₁₅ (v/d)	IH30 ₂₀₀₈ (v/d)	IH30 ₂₀₁₄ (v/d)	IH30 _{P2015} (v/d)
LE-20	32.361	38.641	39.800	3.236	3.864	3.980

Para calcular el reparto de los 2.616 vehículos/día originados por la actuación en el año 2015, suponemos que se van a repartir de la siguiente forma:

- Acceso a otras vías diferentes de la LE-20 (por ejemplo a León por Calle La Serna atravesando la Glorieta de Villaobispo accediendo desde el polígono al pueblo y cruzando la LE-20 hacia León por dicha glorieta, acceso a la carretera de Santander...) 30%.
- Acceso a la LE-20: 70%.

Por otro lado suponemos que todos los vehículos realizan un viaje de ida y otro de vuelta. Por tanto tendremos $2.616 \times 0,7 \times 2$ vehículos/día = 3.662 veh/día.

Vía	% reparto vehículos nuevos	Nº vehículos en la zona a urbanizar	Nº viajes día	Incremento vehículos (v/d)
LE-20	70,00%	2.616	2	3.662

Este incremento de vehículos se verá afectado por las mismas circunstancias que el tráfico existente, por lo que los factores correctores para obtener los niveles de servicio se mantendrán y por tanto la nueva IMD con desarrollo urbanístico será:

	Sin desarrollo urbanístico	Con desarrollo urbanístico
Vía	IMD ₂₀₁₅	IMD _{p2015}
LE-20	39.800	43.462

Si comparamos la IMD (vehículos/día) sin tener en cuenta la actuación urbanística y teniéndola en cuenta observamos que se produce un incremento del 8,4%. El incremento de vehículos en la hora punta tomará un valor similar ya que las circunstancias que afectan a la vía se mantienen.

Así pues, el tráfico en la hora punta será, conforme a un factor de hora punta del 10% y un reparto por calzadas del 70/30:

	Sin desarrollo urbanístico	Con desarrollo urbanístico
Vía	IH30 ₂₀₁₅ calzada pésima	IMD _{p2015} calzada pésima
LE-20	2.786	3.042

Comparando estos valores con la intensidad de servicio, se aprecia cómo en ambos casos la infraestructura presenta un nivel de servicio F

Nivel de servicio	IMSi (vh/h/c)	N	F _a	F _{vp}	F _c	F _{hp}	ISi (vh/h)
A	500	2	0,94	0,89	1	0,75	627
B	750	2	0,94	0,89	1	0,75	941
C	1.050	2	0,94	0,89	1	0,75	1.318
D	1.500	2	0,94	0,89	1	0,75	1.882
E	2.000	2	0,94	0,89	1	0,75	2.510

Para comprobar si en nuestro caso estamos por debajo de la intensidad de saturación debemos obtener el valor de esta mediante la expresión:

$$IS = IS_0 \times N \times f_A \times f_{VD} \times f_{LW} \times f_{MD} \times f_{MC}$$

En donde:

IS = Intensidad de saturación para el grupo de carriles estudiado, expresado como total de todos los carriles del grupo de carriles en las condiciones prevalecientes, en v/hv

IS₀ = Intensidad de saturación ideal por carril, valor utilizado normalmente: 1.900 v/hv/c

N = Número de carriles del grupo de carriles

F_A = Factor de ajuste por anchura de carril. (Tabla 9-5).

TABLA 9-5. FACTOR DE AJUSTE POR ANCHURA MEDIA DE CARRIL (f_A)

ANCHURA MEDIA DE CARRIL A (M)	FACTOR DE ANCHURA DE CARRIL, f _A
2,4	0,867
2,7	0,900
3,0	0,933
3,3	0,967
3,6	1,000
3,9	1,033
4,2	1,067
4,5	1,100
4,8	1,133

NOTA: $f_A = 1 + \frac{A-3,6}{9}$ A ≥ 2,40 m (si A > 4,80m puede considerarse analizarlo como dos carriles).

Por tanto f_A = 0,98

f_{VP} = Factor de corrección por la proporción de vehículos pesados en la corriente de circulación (tabla 9-6).

TABLA 9-6. FACTOR DE AJUSTE POR VEHICULOS PESADOS (f_{VP})

PORCENTAJE DE VEHICULOS PESADOS, % VP	FACTOR DE VEHICULOS PESADOS, f_{VP}
0	1,000
2	0,980
4	0,962
6	0,943
8	0,926
10	0,909
15	0,870
20	0,833
25	0,800
30	0,769
35	0,741
40	0,714
45	0,690
50	0,667
75	0,571
100	0,500

NOTA: $f_{VP} = \frac{100}{100 + \% VP (E_c - 1)}$ $0 \leq \% VP \leq E_c = 2,0$

Por tanto $f_{VP} = 0,885$

f_i = Factor de ajuste por la inclinación del acceso (tabla 9-7)

TABLA 9-7. FACTOR DE AJUSTE POR INCLINACION DE LA RASANTE (f_i)

INCLINACION, % i		FACTOR DE INCLINACION
TIPO	PORCENTAJE	
Bajada	- 6 o inferior	1,030
	- 4	1,020
	- 2	1,010
A nivel	0	1,000
Subida	+ 2	0,990
	+ 4	0,980
	+ 6	0,970
	+ 8	0,960
	+ 10 o superior	0,950

Por tanto $f_i = 1$

f_c = Factor de ajuste por la existencia de un carril de estacionamiento adyacente al grupo de carriles y por la actividad de estacionamiento en ese carril, en nuestro caso no hay que aplicarlo.

f_{BB} = Factor de ajuste por efecto de los autobuses locales que paran dentro de la zona de influencia de la intersección, en nuestro caso no hay que aplicarlo.

f_{MD} = Factor de ajuste por giros a la derecha en el grupo de carriles, en nuestro caso no hay que aplicarlo.

f_{MI} = Factor de ajuste por giros a la izquierda en el grupo de carriles, en nuestro caso no hay que aplicarlo.

Por tanto tendremos:

$$IS = IS_0 \times N \times f_A \times f_{VP} \times f_{he} \times f_{MB} \times f_{Mc} = 1.900 \times 2 \times 0,98 \times 0,88 = 3.277 \frac{\text{veh}}{\text{h}} \text{ para la saturación}$$

En nuestro caso tenemos 3.042 (veh/h) (con desarrollo urbanístico) por tanto estamos por debajo de la intensidad de saturación.

Para interpretar los resultados analíticos obtenidos, debemos tener en cuenta que en el desarrollo de este estudio se ha sido especialmente conservador, y que únicamente se pretendía comprobar la repercusión de la implantación del desarrollo urbanístico del sector SUR-29, sobre el tráfico existente.

Por tanto para determinar la intensidad horaria real existente en la LE-20, sería necesario realizar un estudio de mayor envergadura, en el que se controlara la distribución horario de los flujos durante un largo periodo de tiempo. Con esto queremos aclarar que tanto los cálculos de capacidad de las vías como del tráfico generado por el sector urbanístico son muy conservadores. Así mismo, en el caso de la circulación discontinua, se debe tener en cuenta que la utilización de los valores de la intensidad de saturación prevaleciente obtenidos in situ arrojaría unos resultados más precisos que los logrados mediante el procedimiento de cálculo descrito.

Capítulo 4. Conclusiones

Tras analizar los incrementos de tráfico derivados del desarrollo del sector SUR-29, partiendo de hipótesis siempre conservadoras, se concluye que:

- La afección en cuanto a la categoría de tráfico (y por tanto el incremento de solicitudes a la que se va a someter a las vías) es mínima y no cambia la clasificación de las mismas atendiendo a la Norma 6.1.- IC "Secciones de firme" del Ministerio de Fomento.

Vía	Sin desarrollo urbanístico		Con desarrollo urbanístico	
	IMDp ₂₀₁₄	Categoría	IMDp ₂₀₁₄	Categoría
LE-20	1.346	T1	1.481	T1

- El incremento en la intensidad de tráfico no representa un valor especialmente significativo. Indicar, en cualquier caso, que la vía se encontraría en un nivel de servicio F, cerca de la saturación. Indicar también cómo el estudio realizado ha planteado valores conservadores de los parámetros de cálculo, a

fin de establecer la influencia del desarrollo urbanístico en la LE-20 del lado de la seguridad. Por tanto, para analizar de forma estricta el estado futuro de la LE-20 será preciso llevar a cabo un estudio más detallado que analice la evolución real de la carretera en un periodo de tiempo mucho más prolongado.

Capítulo 5. Anexo fotográfico

Se incluyen a continuación una serie de fotografías de la zona objeto de este estudio.



Vista general de la zona de actuación en sentido Asturias (Norte) desde la LE-20 (ronda este de León)



Vista de la futura ubicación de la glorieta situada dentro del sector en la esquina suroeste.



Vista de la zona de actuación situada entre C/ Miguel Servet y Ronda este de León (al fondo de la fotografía)



Tramo de la LE-20 (ronda este de León) que linda con la zona de actuación



Tramo de la LE-20 (ronda este de León) que linda con el sector. Vista en sentido Valladolid.



Vista desde la LE-20 (ronda este de León) de la zona de actuación hacia el sureste



Detalle de la señalización de limitación de velocidad a 70 km/h

PARTE 7. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL ACÚSTICO

Capítulo 1. Metodología empleada

Se ha modelado la zona comprendida por el sector y su entorno, en el software de simulación acústica CADNA-A. Mediante esta herramienta se evalúa el comportamiento de la propagación acústica para diferentes situaciones, la pre-operacional y la posible post-operacional (adoptando las medidas correctoras que se crea conveniente adoptar).

1.1. Definiciones

- Presión Sonora ponderado A (en Pascales):

Es el valor cuadrático medio calculado, medido con el filtro de ponderación "A" definida en la publicación IEC 651.

- Nivel de Presión Sonora (en dB):

$$L_p = 10 \log \left(\frac{p}{p_0} \right)^2$$

Donde "p" es el valor cuadrático medio de la presión sonora (en pascales) y "p₀" es la presión sonora de referencia (20 µPa).

- Nivel de Presión Sonora Ponderado A (en dBA):

$$L_{pA} = 10 \log \left(\frac{p_A}{p_0} \right)^2$$

- Niveles Percentiles (LN):

Es el nivel de presión sonora que excede el N % del intervalo de tiempo considerado.

- Nivel de Presión Sonora Equivalente ponderado A (en dBA):

$$L_{pEqA} = 10 \log \left(\frac{1}{t_2 - t_1} \int_{t_1}^{t_2} \frac{p_A^2}{p_0^2} dt \right)$$

1.2. Modelo Predictivo:

Para la realización de los cálculos se ha utilizado el software de predicción CADNA-A. El algoritmo de cálculo utilizado corresponde con el método de cálculo recomendado por la DIRECTIVA 2002/49/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 25 de junio de 2002 sobre evaluación y gestión del ruido ambiental (Anexo II de la Directiva) así como con el Real Decreto 1513/2005 (de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental).

Para ruido de tráfico rodado: el método nacional de cálculo francés "NMP-Routes-96 (SETRA-CERTULCPC-CSTB)", mencionado en la "Resolución de 5 de mayo de 1995, relativa al ruido de las infraestructuras viarias, Diario Oficial de 10 de mayo de 1995, artículo 6" y en la norma francesa "XPS 31-133".

Por lo que se refiere a los datos de entrada sobre la emisión sonora, esos documentos se remiten a la "Guía del ruido de los transportes terrestres, apartado previsión e niveles sonoros, CETUR 1980". Esta última publicación hace referencia a las distintas expresiones analíticas y ábacos para predecir los niveles sonoros producidos por el tráfico rodado, con sus limitaciones. En la parte IV, epígrafe 2.1.1. (Página 90), se indica que se puede implementar la expresión definida por el CSTB (fuente lineal = distribución lineal de fuentes puntuales), esta es la utilizada por el CADNA-A (nivel de potencia sonora puntual):

$$LW = LW_{VL} + 10 \log \left(\frac{\text{flujo} + \text{flujo} \times \%PL^{(EQ - 1)} / 100}{V_{50}} \right) - 30$$

Donde:

- LW_{VL} = la potencia acústica de un vehículo ligero
- Flujo = número de vehículos por hora por carril
- %PL = porcentaje de vehículos pesados
- EQ = equivalencia de vehículo ligero - vehículo pesado
- V₅₀ = velocidad de los flujos de vehículos

La potencia acústica de un vehículo ligero se obtiene a partir de la siguiente fórmula:

$$LW_{VL} = 46 + 30 \log V_{50} + C$$

Con V₅₀ = 30 de V₅₀ < 30

C = 0 en el caso de tráfico fluido

C = 2 en el caso de tráfico intermitente

C = 3 en el caso de tráfico creciente

El factor de equivalencia vehículo ligero - vehículo pesado se da en la tabla 3 del estándar francés - NF s.31.085-.

1.3. Marco Legislativo

El término municipal que se incluye en la zona de estudio carece de ordenanza municipal vigente en materia de ruido, por lo que hay que tener en cuenta lo comentado en los siguientes puntos.

1.3.1. Normativa estatal

La norma que resulta de aplicación en el territorio nacional es la Ley 37/2003 del Ruido, que es la que regula la realización de los mapas de ruido (desarrollada por el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre).

Los tipos de áreas acústicas que define la Ley de Ruido, sin establecer valores límite y objetos de calidad acústica para cada una de ellas, son las siguientes:

ÁREAS ACÚSTICAS	
Clase	Usos principales
a	Predominio residencial
b	Industrial
c	Industrial
d	Terciario (salvo anterior)
e	Sanitario, docente, cultural
f	SG Infraestructuras de transportes, Equipamientos públicos
g	Espacios Naturales que requieran protección

Tabla 1.- Áreas acústicas según la ley de ruido 37/2003

De acuerdo a dicha ley, las administraciones competentes para delimitar estas áreas acústicas, así como los valores límite y objetivos de calidad acústica en cada área definida, son las Comunidades Autónomas, en este caso la de Castilla y León.

1.3.2. Normativa autonómica

Para establecer las áreas de recepción acústica se ha considerado el uso al que está destinado el suelo y cómo se clasifican las distintas zonas según el Decreto 3/1995 de enero de 1995, por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas por sus niveles sonoros y de vibraciones de la Junta de Castilla y León.

De acuerdo al artículo 6 del Decreto 3/1995, en el ambiente exterior, con excepción de los procedentes al tráfico, no se podrá producir ningún ruido que sobrepase los niveles que se indican en la tabla 3. En aquellos casos en los que la zona de ubicación de la actividad o instalación no corresponda a ninguna de las zonas establecidas, se aplicará la más próxima en razones de analogía funcional o equivalente necesidad de protección del ruido ambiente.

Tipo de zona urbana	Niveles máximos en dBA	
	Día	Noche
a) Zona con equipamiento sanitario, asistenciales, docente y de bienestar social	45	35
b) Zona de viviendas y oficinas	55	45
c) Zonas con actividades comerciales y servicios terciarios	65	55
d) Zonas industriales y de almacenes	70	55

Tabla 2.- Niveles de ruido en el ambiente exterior según el Decreto 3/1995

Se entiende por el día, el periodo comprendido entre las 8 h t 22 h, excepto en zonas sanitarias que será entre 8 h. y 21 h. El resto de las horas del total de 24, integrarán el periodo de noche.

1.3.3. Consideraciones

Como se ha comentado en el apartado anterior, el ruido procedente del tráfico se exime de la legislación aplicable en el caso que concierne al presente estudio.

De todas formas, considerando que el motivo del estudio es reflejar los niveles de ruido existentes en una zona en donde se enmarcan áreas con diversas sensibilidades acústicas, siendo la más sensible las zonas de viviendas, tendremos en cuenta los niveles de ruido expuestos en la tabla 2 a la hora de recomendar la adopción de medidas correctoras en caso de considerarse apropiado. Dichos valores se corresponden con los niveles de ruido para el ambiente exterior que fija el Decreto de Castilla y León, y por tanto, si el ruido procedente del tráfico supera dichos límites, en las zonas afectadas se estarían superando los niveles de ruido para ambiente exterior fijados por la normativa.

A su vez cabe destacar, que en el borrador del proyecto de real decreto, por el que se aprueba el reglamento general de desarrollo y ejecución de la ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, se establecen unos objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas. Dichos índices se muestran a continuación:

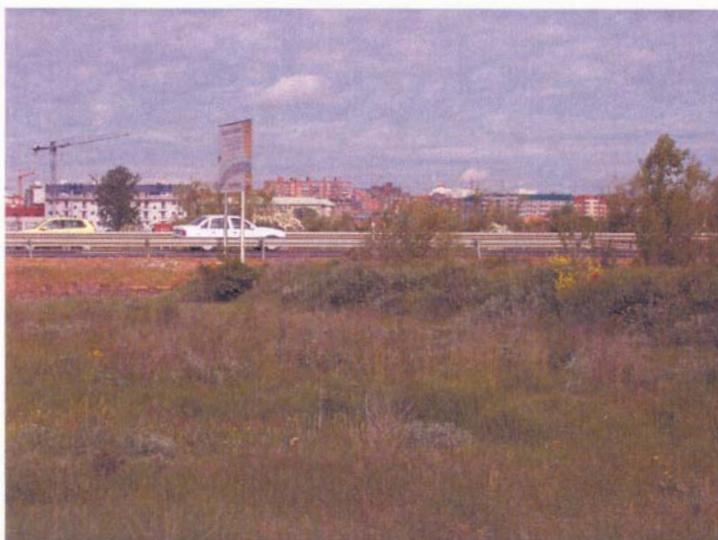
Tipo de área acústica	Índices de ruido	
	L _{Aeq,d}	L _{Aeq,n}
e) Zona del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	55	45
a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	50
d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado de c)	65	55
c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	58
b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	60

Tabla 3.- Valores límite de inmisión de ruido aplicables a infraestructuras viarias, ferroviarias y aeroportuarias

Dichos valores se han obtenido del borrador de proyecto del real decreto por el que se desarrolla el reglamento de la ley de ruido (tabla A1 del anexo III) por lo que hasta que no salga a la luz el definitivo, no se puede considerar de obligatorio cumplimiento, pero sí como valores límite a tener en cuenta en el diseño de la adopción de medidas correctoras.

Capítulo 2. Análisis de la situación pre-operacional

La fuente de ruido que se ha considerado para la realización del presente estudio es la característica de la circulación por la carretera LE-20 a su paso por la zona sometida a estudio



Carretera LE-20 (León al fondo)

CARRETERA LE-20 (datos facilitados por la unidad de carreteras de León):

Se tienen en cuenta los siguientes datos de tráfico correspondientes al año 2008.

- IMD: 32.361 vehículos/día
- Porcentaje de vehículos pesados: 13,81%

Las velocidades de circulación tenidas en cuenta son las siguientes:

	LE-20
Vehículos ligeros	70 Km/h

Vehículos pesados	70 Km/h
-------------------	---------

Tabla 4.- Velocidades de circulación

A su vez se ha considerado genéricamente la siguiente relación de distribución de tráfico por día/noche y del tipo de vehículos:

Vehículos ligeros: 80% día / 20% noche

Vehículos pesados: 80% día / 20% noche

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

2.1. Resultados: mapas sonoros

Para la situación pre-operacional se presentan varios mapas sonoros: para el periodo diurno y para el periodo nocturno. Estos periodos horarios se han definido de la siguiente manera: desde las 8 a.m. hasta las 22 horas se considera día y el resto de las horas, noche.

De acuerdo al tercer punto del segundo anexo del Real decreto 1513, la altura del punto de evaluación de los índices de ruido depende de su aplicación:

- En las proximidades de edificios se evalúa a una altura sobre el nivel del suelo de 4 metros en la fachada más expuesta.
- Las zonas donde no existen viviendas o se trata de zonas rurales con edificaciones de una planta, se elige una altura de 1,5 metros sobre el nivel del suelo.

Teniendo en cuenta las características de la zona bajo estudio, los mapas sonoros presentados en el Capítulo 5 se han calculado a una altura de 4 metros, dada la presencia de edificaciones.

Para obtener los diversos mapas sonoros se han tenido en cuenta la reflexión de orden segundo (es decir, sonido directo y las dos primeras reflexiones), y cuando se evalúa los niveles sonoros ambientales que inciden en las fachadas de edificios pertenecientes al "SUR-29" se han realizado los cálculos de tal manera que no haya que aplicar ninguna corrección.

El enrejillado de cálculo ("gris" que se ha empleado en la obtención de los distintos mapas sonoros es de 5 x 5 metros (separación de los receptores que intervienen en los cálculos).

Por tanto, los mapas sonoros (MS1-pre y MS2-pre) se han calculado a una altura de 4 metros sobre el suelo. El parámetro representado es el L_{eqT} para cada uno de los dos periodos horarios considerados. Los niveles sonoros representados en el plano se dividen en la leyenda en franjas de 5 dB. Por lo tanto, en el MS1-pre se representa el $L_{Aeq,d}$, mientras que en el MS2-pre se presenta el L_{eqn} .

Capítulo 3. Análisis de la situación post-operacional (con medidas correctoras)

A raíz de los resultados obtenidos en los mapas correspondientes a la situación pre-operacional, y teniendo en cuenta los niveles expuestos en las tablas 2 y 3, y dada la presencia de viviendas, consideramos conveniente reducir los niveles de ruido. Cabe destacar que se tratan de valores recomendados, ya que como se ha comentado anteriormente, según el artículo 6 del Decreto 3/1995 se exime el ruido en el ambiente exterior procedente del tráfico, así como también la ley del ruido no fija valores límites definitivos en la fecha actual (la de elaboración del presente estudio).

Esta nueva situación es idéntica a la expuesta en el apartado anterior, teniendo en cuenta la presencia de una pantalla acústica intercalada entre la vía de circulación LE-20 (ronda este), y el sector "SUR-29"

Por lo tanto se han considerado 1 pantalla acústica ubicada a 1 metro del borde la carretera LE-20. La altura de la pantalla simulada es de 4 metros, ya que una altura superior se considera inviable desde el punto de vista constructivo.

3.1. Resultados: mapas sonoros

Al igual que en la situación pre-operacional, se presentan varios mapas sonoros: para el periodo diurno y para el periodo nocturno. Estos periodos horarios se han definido de la siguiente manera: desde las 8 a.m. hasta las 22 horas se considera día y el resto de las horas, noche. Los respectivos mapas sonoros se adjuntan en Capítulo 5I.

Teniendo en cuenta las características de la zona bajo estudio, se han calculado los mapas sonoros a una altura de 4 metros. A su vez, en los cálculos realizados y presentados en los diversos mapas sonoros, se han considerado las reflexiones hasta de segundo orden.

El enrejillado de cálculo ("gris" que se ha empleado en la obtención de los distintos mapas sonoros es de 5 x 5 metros (separación de los receptores que intervienen en los cálculos).

Por tanto, se presentan los mapas sonoros: MS1-post y MS2-post. El parámetro representado es el L_{eq} para cada uno de los dos periodos horarios considerados. Los niveles sonoros representados en el plano se dividen en la leyenda en franjas de 5 dB.

Los mapas sonoros MS1-post y MS2-post, se han calculado a una altura de 4 metros. Por lo tanto, en los mismos se puede observar la reducción de los niveles sonoros comparándolos con los mapas MS1-pre y MS2-pre, obtenidos a una altura equivalente a una edificación de una planta (aproximadamente 4 metros).

Capítulo 4. Conclusiones

A raíz de los cálculos obtenidos en los diversos mapas sonoros, se trata de una zona algo problemática en cuanto a posible afección de ruido se refiere, dada la proximidad y el elevado flujo de la vía de circulación LE-20 (ronda este).

Observando los cálculos obtenidos en los mapas sonoros MS1-pre y MS2-pre, observamos que para la zona del sector SUR-29 (perímetro marcado por una línea), se superan los 60 dBA para el periodo diurno y se superan los 55 dBA para el periodo nocturno, en las zonas más próximas a la carretera.

Se podrían adoptar medidas correctoras de manera que se redujeran los niveles sonoros transmitidos a dicha zona. En el capítulo 4 se tiene en cuenta la instalación de pantallas acústicas de 4 metros de altura, aunque otra opción totalmente válida es la construcción de una elevación del terreno, de manera que se comporte como un obstáculo a la propagación del ruido procedente de la carretera.

En la imagen que se muestra a continuación viene reflejado el efecto de una pantalla de 4 metros de altura, en las viviendas más desfavorables (la más próxima a la vía).



Corte transversal con y sin pantalla en periodo diurno leyenda de acuerdo a los mapas.

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

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

Tabla 5.- Valores de aislamiento acústico a ruido aéreo D entre un recinto protegido y el exterior, en función del índice de ruido día L_d .

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

Para concluir, destacar que al no existir límites de niveles sonoros fijados por la normativa aplicable en el caso que concierne al presente estudio, la adopción de medidas correctoras se recomienda para mejorar el confort acústico en el ambiente exterior (y en el interior), así como para cumplir con normativas que entrarán en vigor en las próximas fechas, pero no son de obligatorio cumplimiento en la actualidad.

En caso de que se considere oportuno instalar las pantallas acústicas (ya sea sobre el terreno actual o sobre una futura elevación del mismo), estas deben de cumplir el requisito de presentar una densidad superior a 25 kg/m². A su vez, la instalación de las mismas tiene que estar supervisada por personal competente que aseguren un correcto funcionamiento de las mismas.

Capítulo 5. Mapas sonoros

5.1. Situación pre-operacional

5.1.1. Mapa sonoro MS1-pre, periodo diurno, altura de evaluación 4 metros

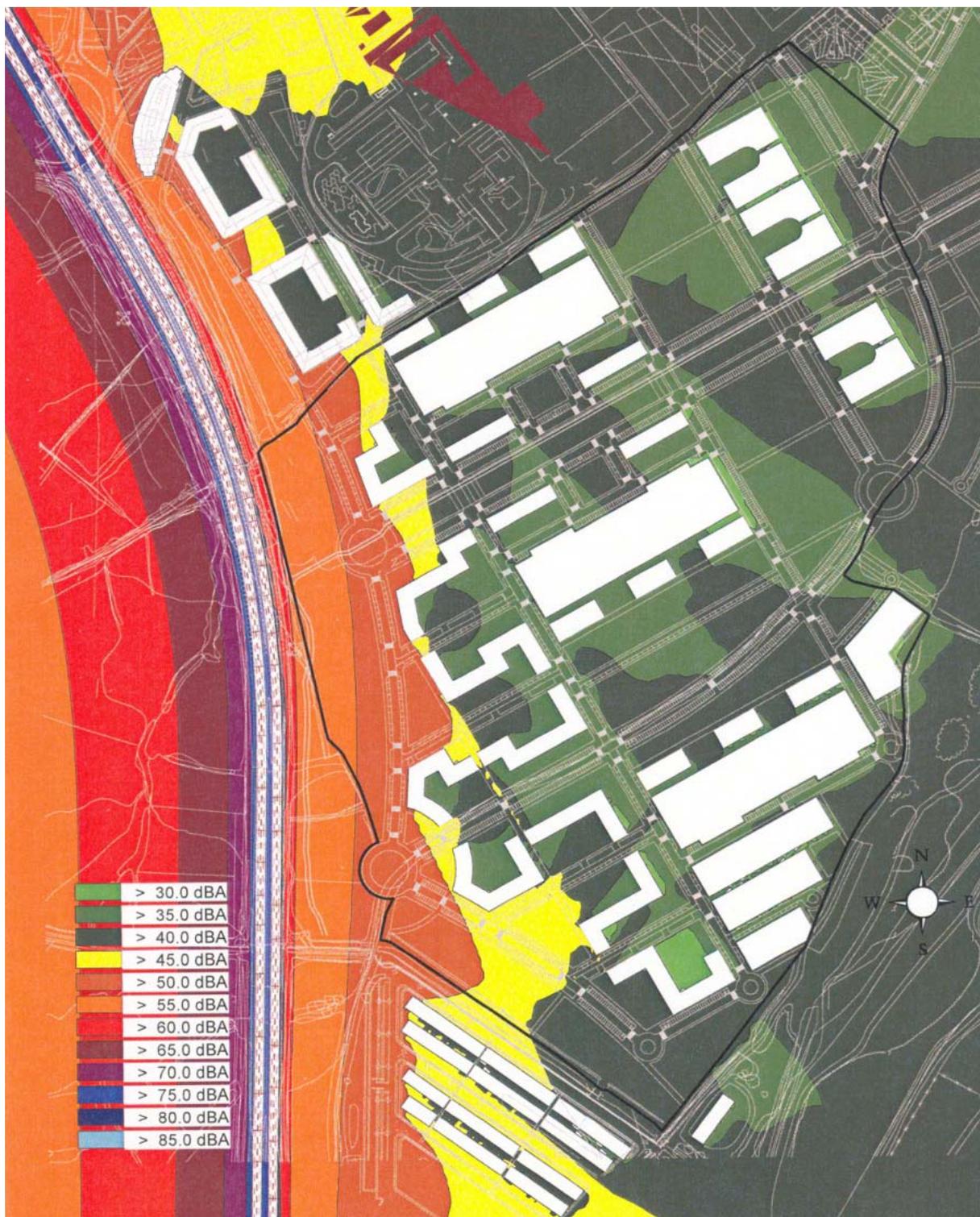


5.1.2. Mapa sonoro MS2-pre, periodo nocturno, altura de evaluación 4 metros

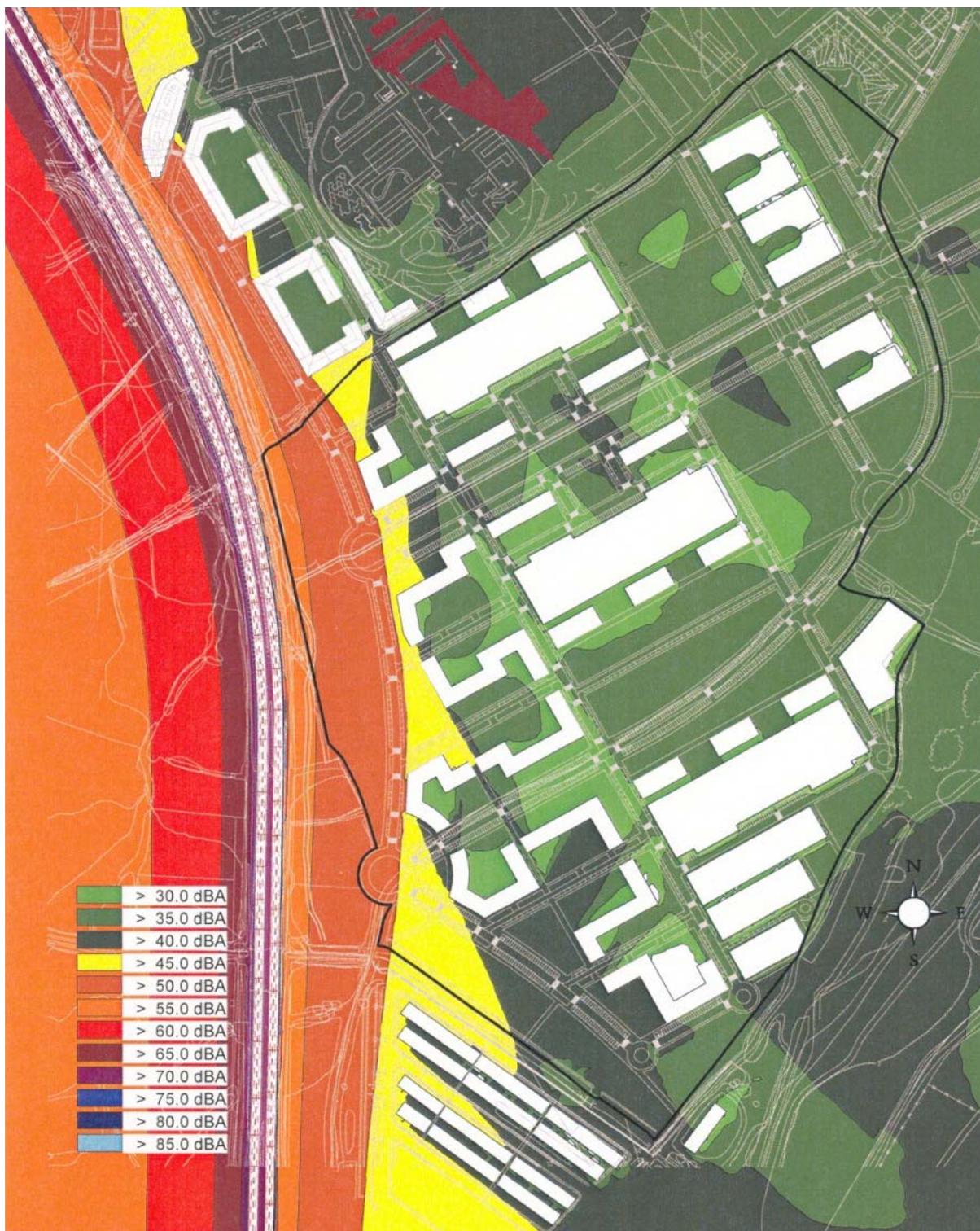


5.2. Situación post-operacional (medidas correctoras)

5.2.1. Mapa sonoro MS1-post, periodo diurno, altura de evaluación 4 metros

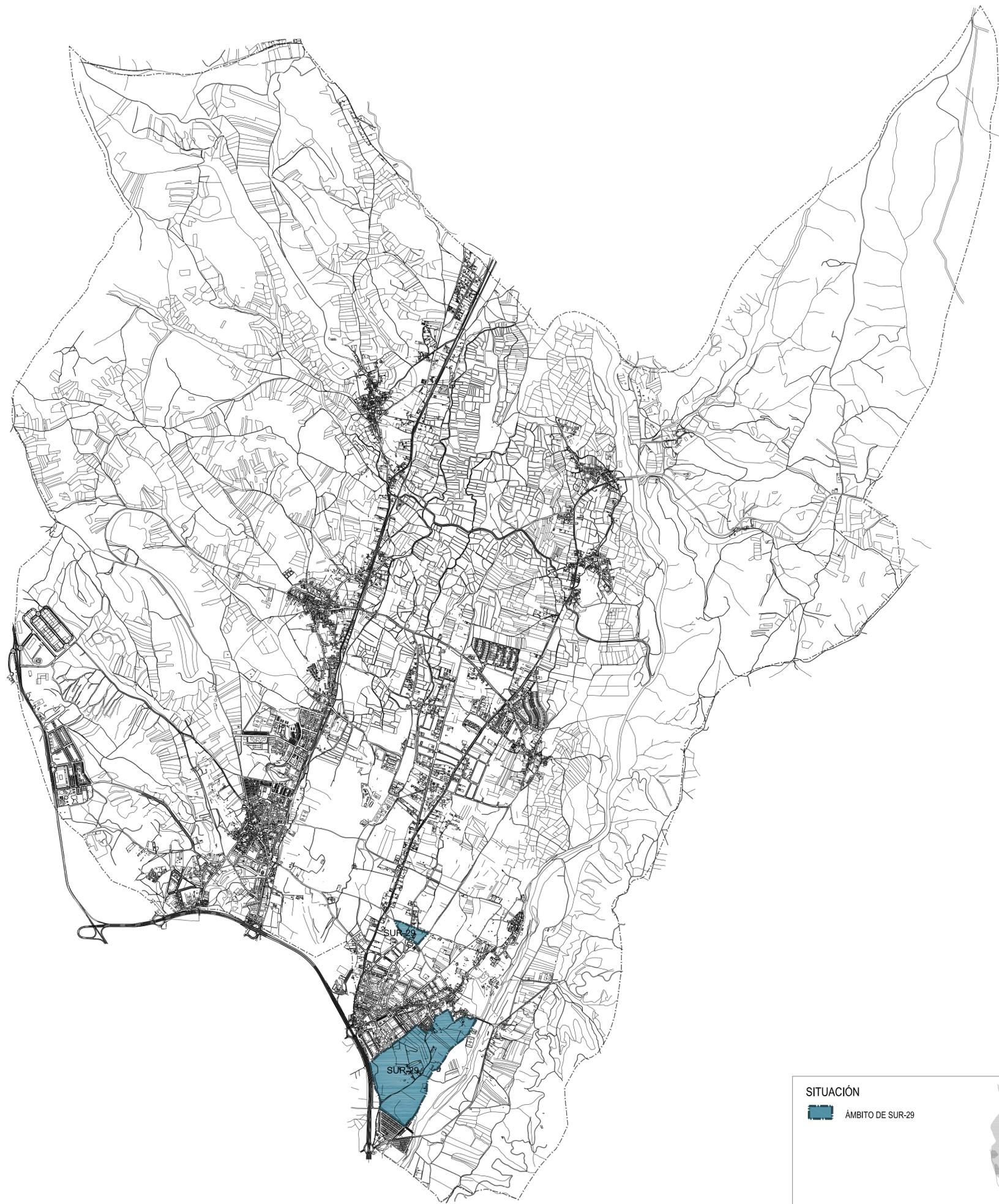


5.2.2. Mapa sonoro MS2-post, periodo nocturno, altura de evaluación 4 metros



PARTE 8. PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI.01. Plano de Situación.
- PI.02. Estado actual y afecciones existentes.
- PI.03. Planeamiento vigente
- PI.04. Plano Topográfico
- PI.05. Información catastral
- PI.06. Red de abastecimiento existente
- PI.07. Red de saneamiento existente
- PI.08. Red eléctrica existente
- PI.09. Red de saneamiento



SITUACIÓN
ÁMBITO DE SUR-29

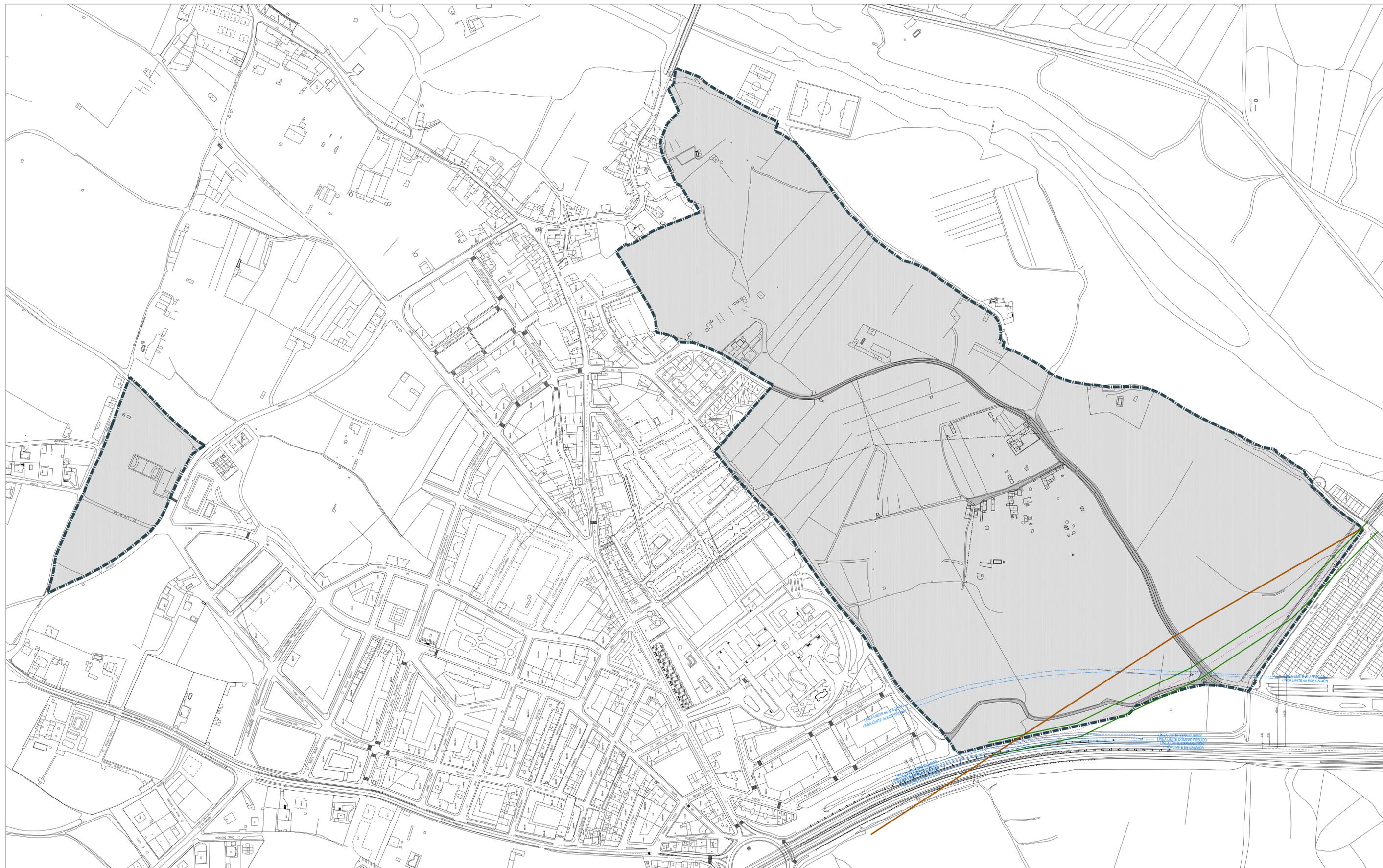


 AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE
Plan General de Ordenación Urbana

Anexo 09 a la Normativa. OD SUR-29 I.01
Ordenación detallada del sector SUR-29
Plano de Situación

APROBACIÓN DEFINITIVA

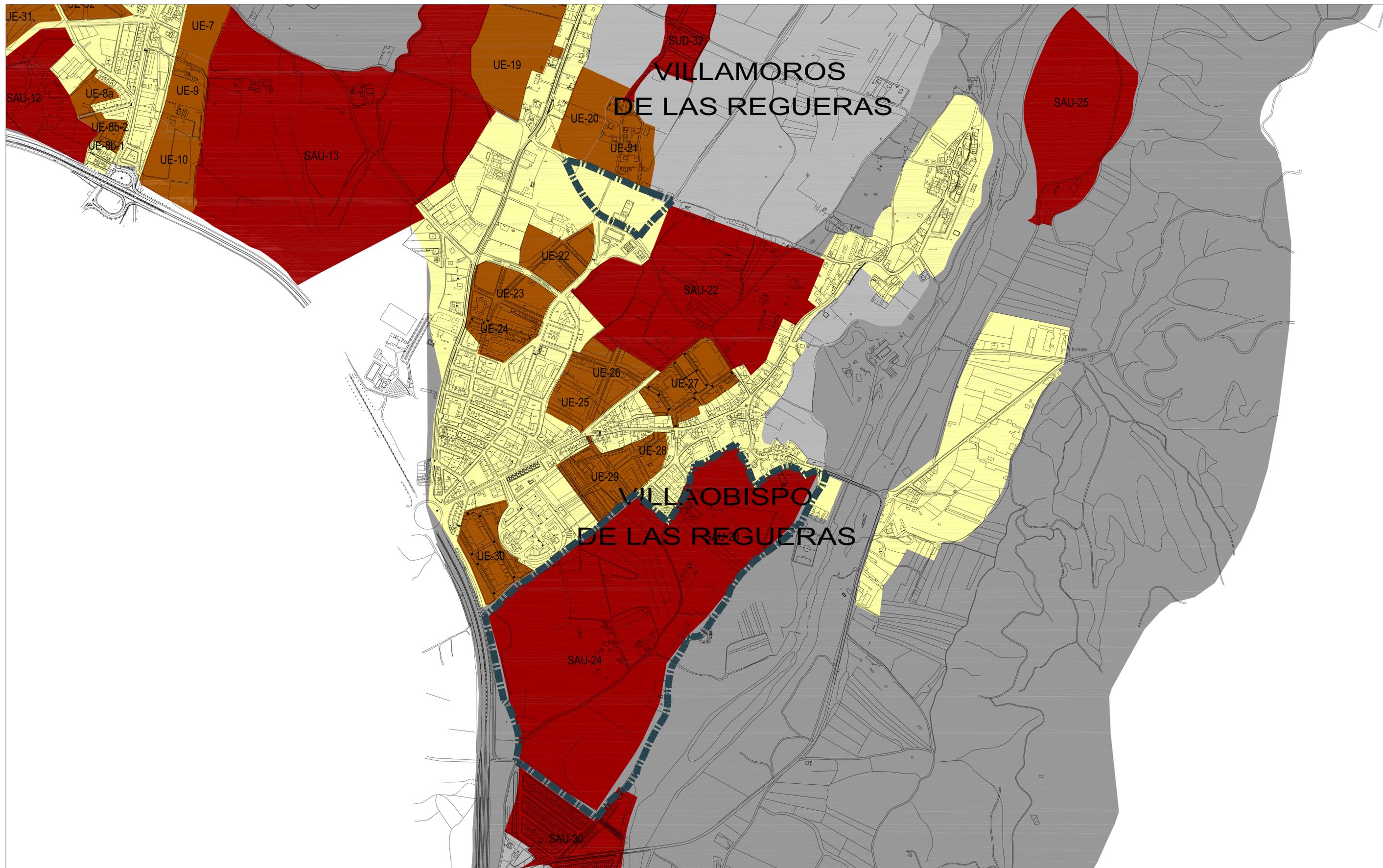
escala 1:40.000
Año 2011



ESTADO ACTUAL Y AFECIONES EXISTENTES

- LÍMITE DEL SECTOR SUR-29
- CONSTRUCCIONES EXISTENTES
- CALLES EXISTENTES
- L.M.T. 45 Kv
- L.A.T. 136 Kv
- AFECCIÓN L.A.T.

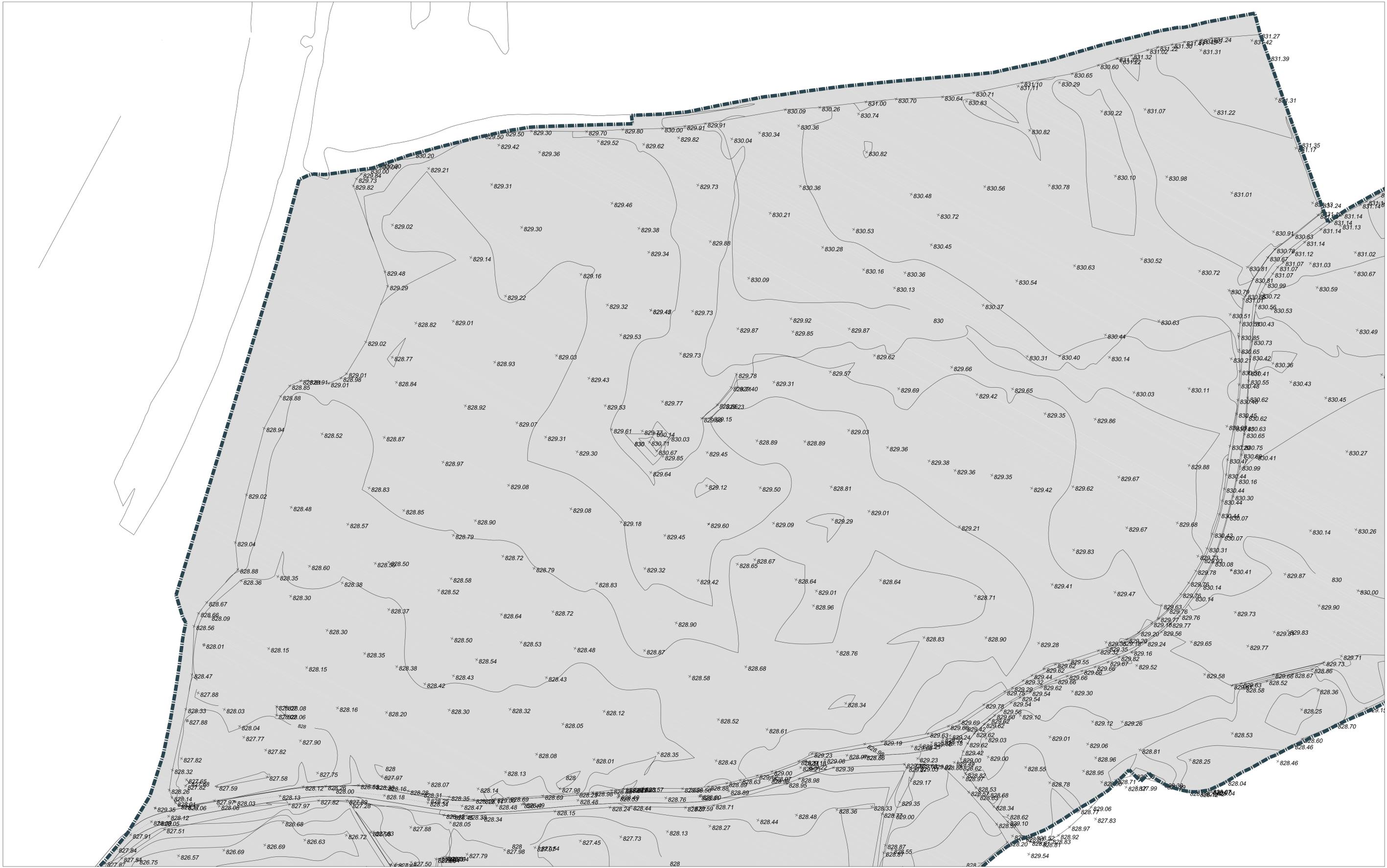




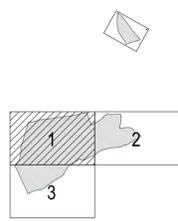
PLANEAMIENTO VIGENTE

-  LÍMITE DEL SECTOR SUR-29
-  SUELO URBANO
-  UNIDADES DE EJECUCIÓN (UE)
-  SUELO APTO PARA URBANIZAR (SAU-SUZ)
-  SUELO NO URBANIZABLE COMÚN
-  SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO





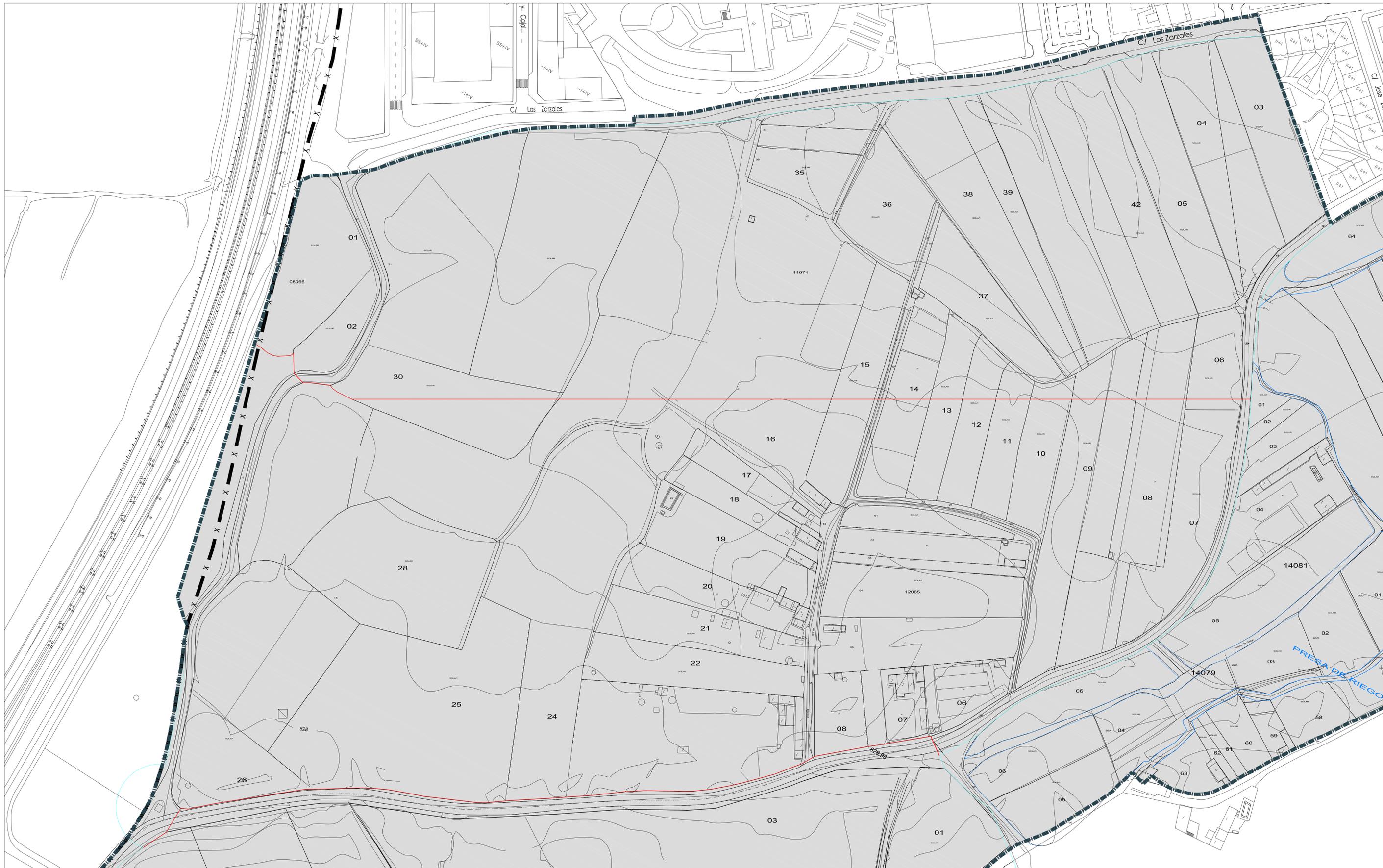
TOPOGRAFÍA
 ■■■■■■■■■■ LIMITE DEL SECTOR SUR-29



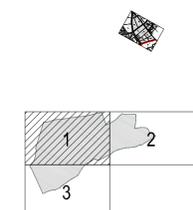
 AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE
 Plan General de Ordenación Urbana

Anexo 09 a la Normativa. OD SUR-29 I.04.1
 Ordenación detallada del sector SUR-29
 Topografía

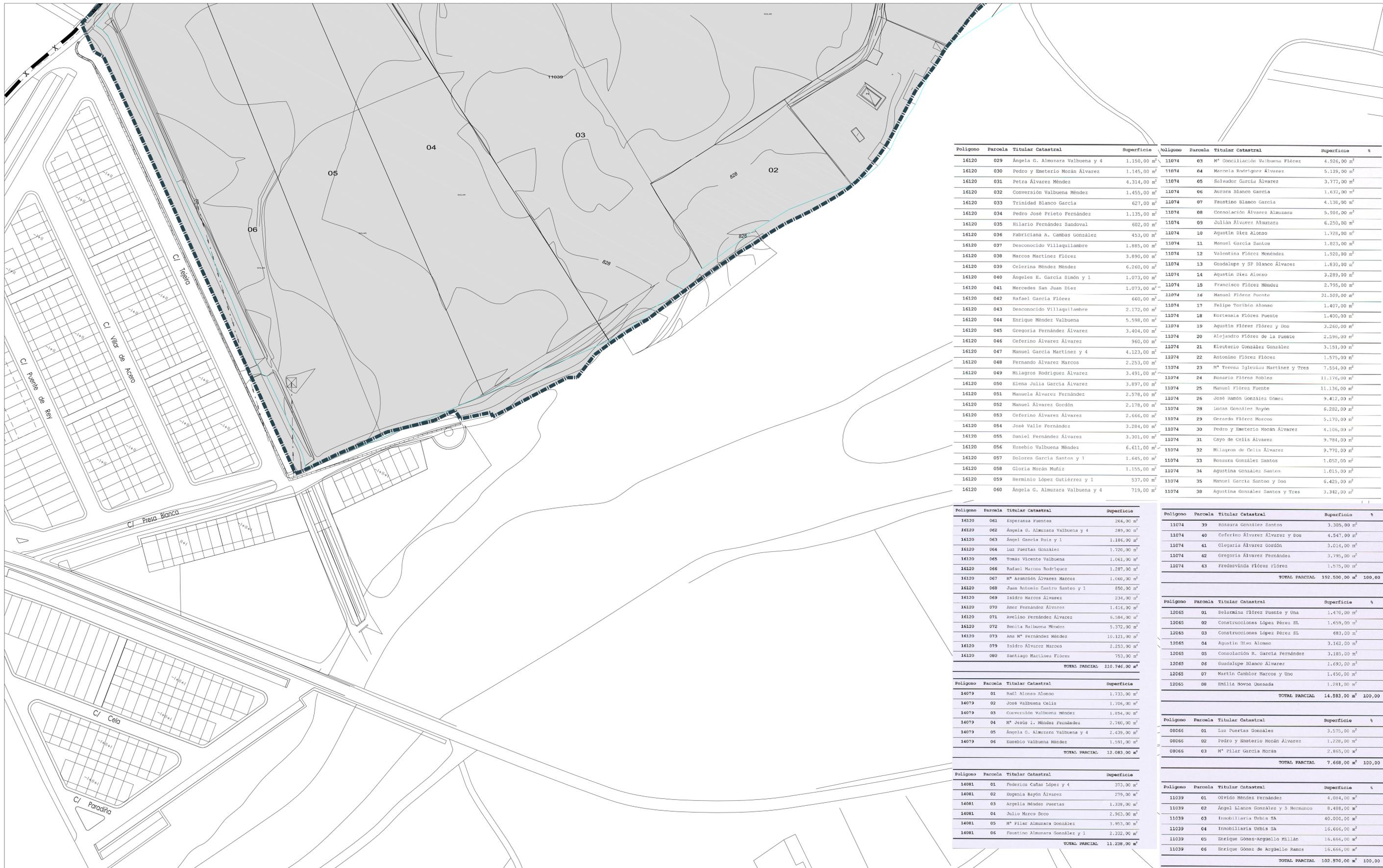
APROBACIÓN DEFINITIVA escala 1:2.000
Año 2011



INFORMACIÓN CATASTRAL
 - - - - - LÍMITE DEL SECTOR SUR-29
 ——— LÍNEA LÍMITE DE POLÍGONO
 [000] NÚMERO PARCELA
 [000] NÚMERO DE POLÍGONO



AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE
 Plan General de Ordenación Urbana
 Anexo 09 a la Normativa. OD SUR-29 I.05.1
 Ordenación detallada del sector SUR-29
 Información Catastral
 escala 1:2.000
 APROBACIÓN DEFINITIVA Año 2011



Polygono	Parcela	Titular Catastral	Superficie
16120	029	Angela G. Almuzara Valbuena y 4	1.150,00 m ²
16120	030	Pedro y Emeterio Morán Álvarez	1.145,00 m ²
16120	031	Petra Álvarez Méndez	4.314,00 m ²
16120	032	Conversión Valbuena Méndez	1.455,00 m ²
16120	033	Trinidad Blanco García	627,00 m ²
16120	034	Pedro José Prieto Fernández	1.135,00 m ²
16120	035	Hilario Fernández Sandoval	602,00 m ²
16120	036	Fabriciana A. Cambas González	453,00 m ²
16120	037	Desconocido Villaquilambre	1.885,00 m ²
16120	038	Marcos Martínez Flórez	3.890,00 m ²
16120	039	Celerina Méndez Méndez	6.260,00 m ²
16120	040	Ángeles E. García Simón y 1	1.073,00 m ²
16120	041	Mercedes San Juan Díez	1.073,00 m ²
16120	042	Rafael García Flórez	660,00 m ²
16120	043	Desconocido Villaquilambre	2.172,00 m ²
16120	044	Enrique Méndez Valbuena	5.598,00 m ²
16120	045	Gregoria Fernández Álvarez	3.404,00 m ²
16120	046	Ceferino Álvarez Álvarez	960,00 m ²
16120	047	Manuel García Martínez y 4	4.123,00 m ²
16120	048	Fernando Álvarez Marcos	2.253,00 m ²
16120	049	Milagros Rodríguez Álvarez	3.491,00 m ²
16120	050	Elena Julia García Álvarez	3.897,00 m ²
16120	051	Manuela Álvarez Fernández	2.578,00 m ²
16120	052	Manuel Álvarez Gordón	2.178,00 m ²
16120	053	Ceferino Álvarez Álvarez	2.666,00 m ²
16120	054	José Valle Fernández	3.284,00 m ²
16120	055	Daniel Fernández Álvarez	3.301,00 m ²
16120	057	Dolores García Santos y 1	1.645,00 m ²
16120	058	Gloria Morán Muñiz	1.155,00 m ²
16120	059	Herminio López Gutiérrez y 1	537,00 m ²
16120	060	Angela G. Almuzara Valbuena y 4	719,00 m ²

Polygono	Parcela	Titular Catastral	Superficie
16120	061	Esperanza Fuentes	266,00 m ²
16120	062	Angela G. Almuzara Valbuena y 4	289,00 m ²
16120	063	Ángel García Ruiz y 1	1.186,00 m ²
16120	064	Luz Puertas González	1.720,00 m ²
16120	065	Tomás Vicente Valbuena	1.061,00 m ²
16120	066	Rafael Marcos Rodríguez	1.287,00 m ²
16120	067	M ^a Asunción Álvarez Marcos	1.066,00 m ²
16120	068	Juan Antonio Castro Santos y 1	850,00 m ²
16120	069	Isidro Marcos Álvarez	234,00 m ²
16120	070	Amor Fernández Álvarez	1.416,00 m ²
16120	071	Avelino Fernández Álvarez	6.584,00 m ²
16120	072	Benita Balbuena Méndez	5.372,00 m ²
16120	073	Ana M ^a Fernández Méndez	10.121,00 m ²
16120	079	Isidro Álvarez Marcos	2.253,00 m ²
16120	080	Santiago Martínez Flórez	753,00 m ²
TOTAL PARCIAL			110.746,00 m²

Polygono	Parcela	Titular Catastral	Superficie
14079	01	Raúl Alonso Alonso	1.733,00 m ²
14079	02	José Valbuena Celis	1.706,00 m ²
14079	03	Conversión Valbuena Méndez	1.854,00 m ²
14079	04	M ^a Jesús I. Méndez Fernández	2.760,00 m ²
14079	05	Angela G. Almuzara Valbuena y 4	2.439,00 m ²
14079	06	Eusebio Valbuena Méndez	1.991,00 m ²
TOTAL PARCIAL			12.083,00 m²

Polygono	Parcela	Titular Catastral	Superficie
14081	01	Federica Cañas López y 4	373,00 m ²
14081	02	Bogena Bayón Álvarez	279,00 m ²
14081	03	Argelia Méndez Puertas	1.338,00 m ²
14081	04	Julio Marco Seco	2.963,00 m ²
14081	05	M ^a Pilar Almuzara González	3.953,00 m ²
14081	06	Faustino Almuzara González y 1	2.332,00 m ²
TOTAL PARCIAL			11.238,00 m²

Polygono	Parcela	Titular Catastral	Superficie
11074	03	M ^a Conciliación Valbuena Flórez	4.926,00 m ²
11074	04	Marcela Rodríguez Álvarez	5.129,00 m ²
11074	05	Salvador García Álvarez	3.777,00 m ²
11074	06	Aurora Blanco García	1.637,00 m ²
11074	07	Faustino Blanco García	4.138,00 m ²
11074	08	Consolación Álvarez Almuzara	5.904,00 m ²
11074	09	Juliana Álvarez Almuzara	6.250,00 m ²
11074	10	Agustín Díez Alonso	1.728,00 m ²
11074	11	Manuel García Santos	1.823,00 m ²
11074	12	Valentina Flórez Méndez	1.928,00 m ²
11074	13	Guadalupe y SF Blanco Álvarez	1.830,00 m ²
11074	14	Agustín Díez Alonso	3.289,00 m ²
11074	15	Francisco Flórez Méndez	2.795,00 m ²
11074	16	Manuel Flórez Fuente	31.509,00 m ²
11074	17	Felipe Toribio Alonso	1.407,00 m ²
11074	18	Mortensia Flórez Fuente	1.400,00 m ²
11074	19	Agustín Flórez Flórez y Dos	3.260,00 m ²
11074	20	Alejandro Flórez de la Fuente	2.596,00 m ²
11074	21	Eleuterio González González	3.151,00 m ²
11074	22	Antonio Flórez Flórez	1.575,00 m ²
11074	23	M ^a Teresa Iglesias Martínez y Tres	7.554,00 m ²
11074	24	Rosario Flórez Robles	11.176,00 m ²
11074	25	Manuel Flórez Fuente	11.136,00 m ²
11074	26	José Ramón González Gómez	9.412,00 m ²
11074	28	Lucas González Bayón	6.282,00 m ²
11074	29	Gerardo Flórez Moxco	5.170,00 m ²
11074	30	Pedro y Emeterio Morán Álvarez	4.106,00 m ²
11074	31	Cayo de Celis Álvarez	9.784,00 m ²
11074	32	Milagros de Celis Álvarez	9.778,00 m ²
11074	33	Rosaura González Santos	1.052,00 m ²
11074	34	Agustina González Santos	1.015,00 m ²
11074	35	Manuel García Santos y Dos	6.425,00 m ²
11074	38	Agustina González Santos y Tres	3.342,00 m ²

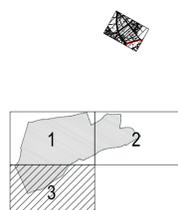
Polygono	Parcela	Titular Catastral	Superficie
11074	39	Rosaura González Santos	3.305,00 m ²
11074	40	Ceferino Álvarez Álvarez y Dos	4.547,00 m ²
11074	41	Olegaria Álvarez Gordón	3.014,00 m ²
11074	42	Gregoria Álvarez Fernández	3.795,00 m ²
11074	43	Fredavinda Flórez Flórez	1.875,00 m ²
TOTAL PARCIAL			192.500,00 m² 100,00

Polygono	Parcela	Titular Catastral	Superficie
12065	01	Belarmina Flórez Fuente y Una	1.470,00 m ²
12065	02	Construcciones López Pérez SL	1.659,00 m ²
12065	03	Construcciones López Pérez SL	683,00 m ²
12065	04	Agustín Díez Alonso	3.162,00 m ²
12065	05	Consolación R. García Fernández	3.185,00 m ²
12065	06	Guadalupe Blanco Álvarez	1.693,00 m ²
12065	07	Martín Cambor Marcos y Uno	1.450,00 m ²
12065	08	Emilia Novoa Quesada	1.281,00 m ²
TOTAL PARCIAL			14.583,00 m² 100,00

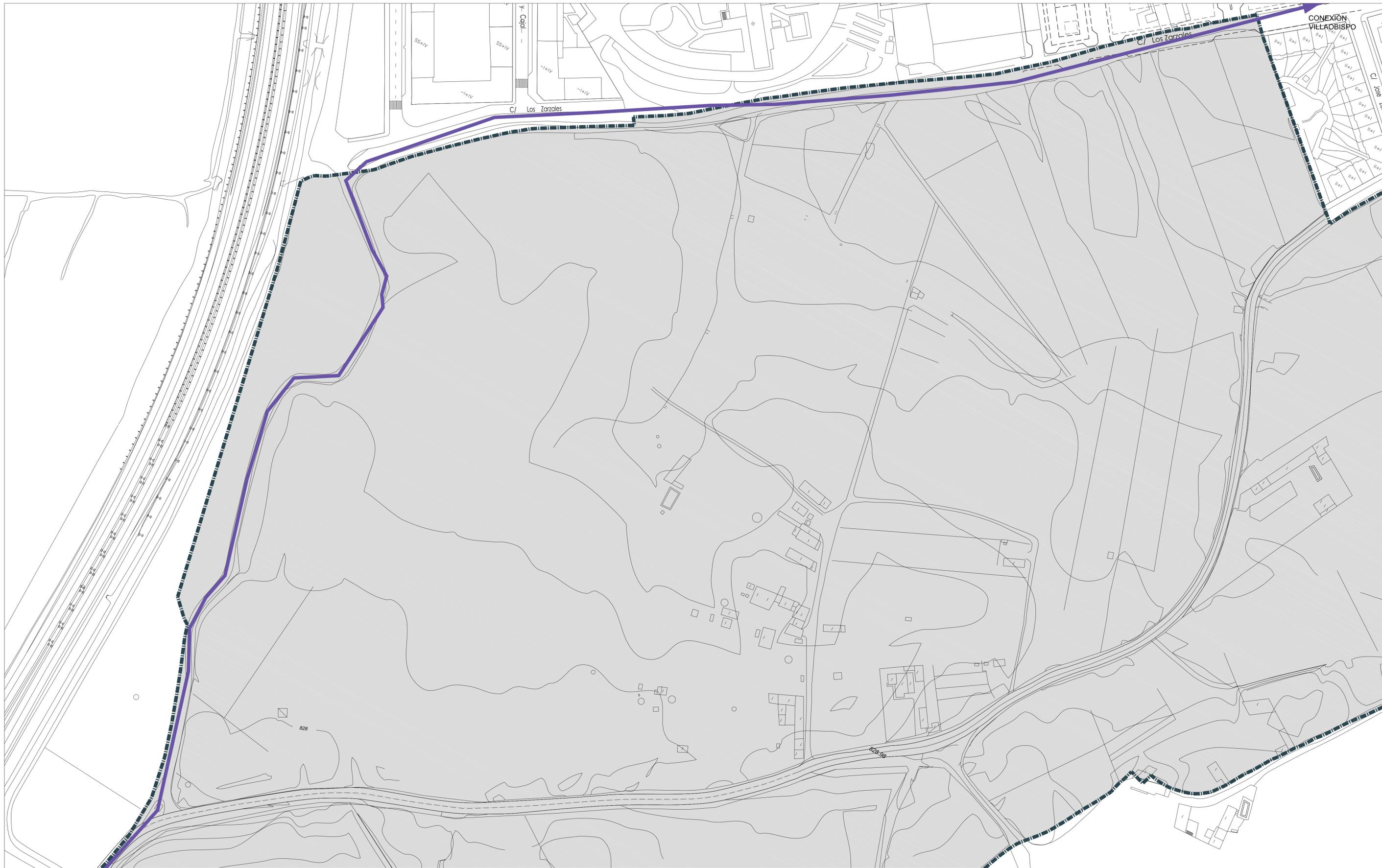
Polygono	Parcela	Titular Catastral	Superficie
08066	01	Luz Puertas González	3.575,00 m ²
08066	02	Pedro y Emeterio Morán Álvarez	1.228,00 m ²
08066	03	M ^a Pilar García Morán	2.855,00 m ²
TOTAL PARCIAL			7.658,00 m² 100,00

Polygono	Parcela	Titular Catastral	Superficie
11039	01	Olvido Méndez Fernández	4.084,00 m ²
11039	02	Ángel Llanos González y 5 Hermanos	8.488,00 m ²
11039	03	Inmobiliaria Urbis SA	40.000,00 m ²
11039	04	Inmobiliaria Urbis SA	16.666,00 m ²
11039	05	Enrique Gómez-Arguello Millán	16.666,00 m ²
11039	06	Enrique Gómez de Arguello Ramos	16.666,00 m ²
TOTAL PARCIAL			102.570,00 m² 100,00

INFORMACIÓN CATASTRAL
 ■■■■■■■■■■ LÍMITE DEL SECTOR SUR-29
 ———— LÍNEA LÍMITE DE POLÍGONO
 [] NÚMERO PARCELA
 [] NÚMERO DE POLÍGONO

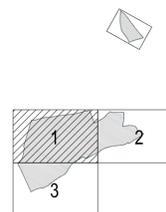


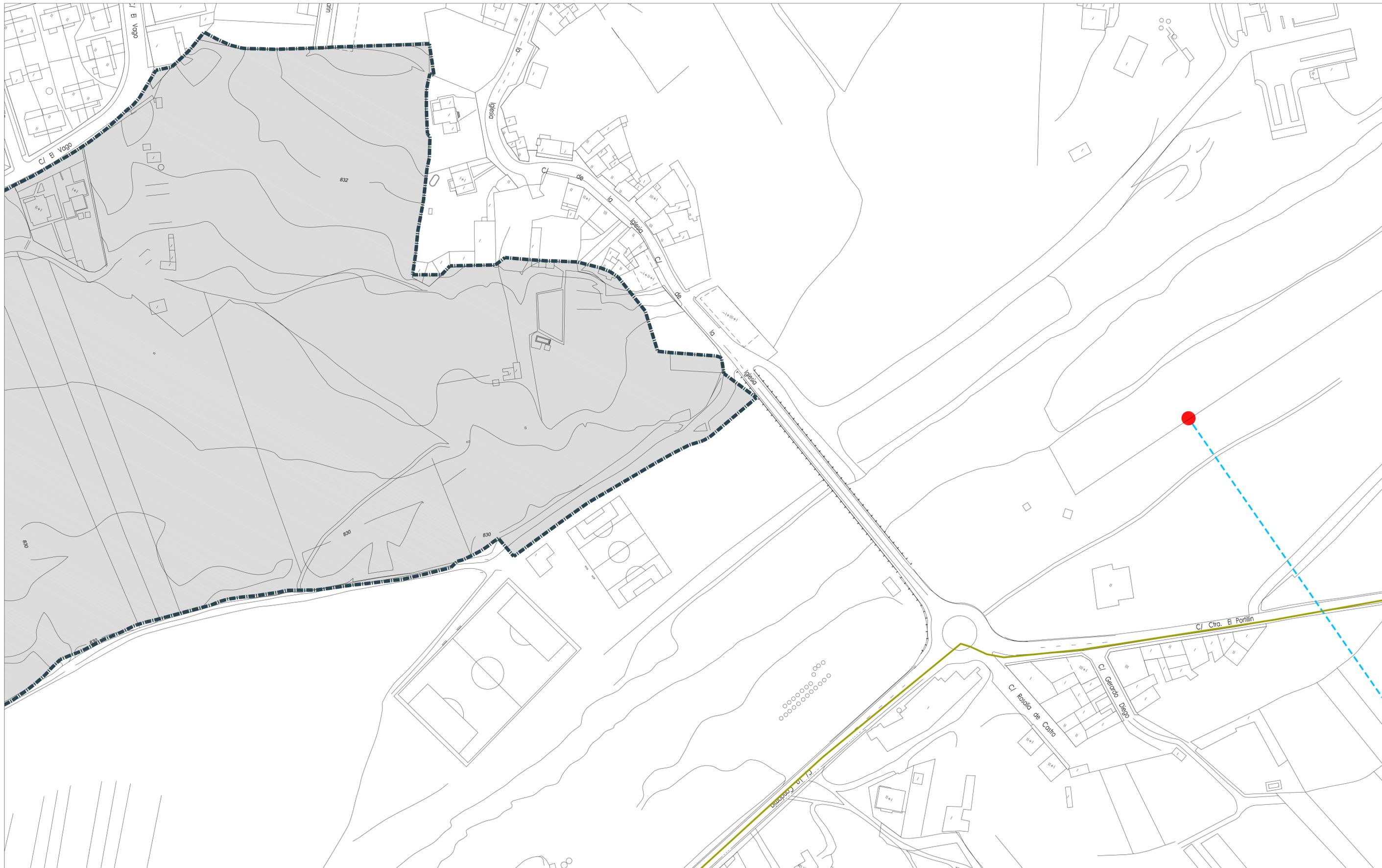
AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE
 Plan General de Ordenación Urbana
 Anexo 09 a la Normativa. OD SUR-29 I.05.3
 Ordenación detallada del sector SUR-29
Información Catastral
 escala 1:2.000
 APROBACIÓN DEFINITIVA Año 2011



RED DE ABASTECIMIENTO

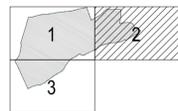
-  LIMITE DEL SECTOR SUR-29
-  SONDEO
-  RED DE SUMINISTRO
-  LÍNEA DE CAPTACIÓN EXISTENTE
-  RED PRIMARIA MUNICIPAL EXISTENTE
-  RED SECUNDARIA MUNICIPAL EXISTENTE

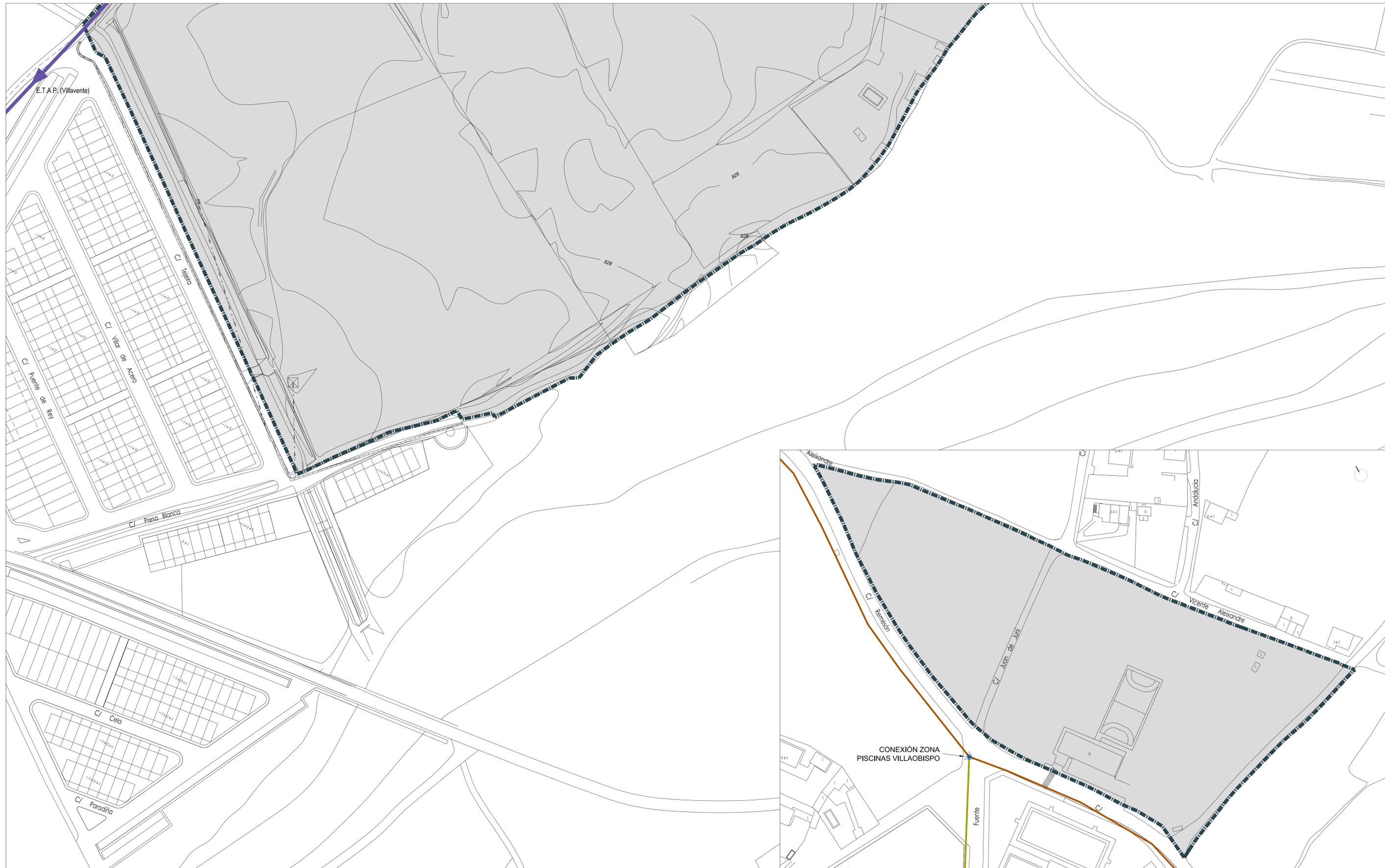




RED DE ABASTECIMIENTO

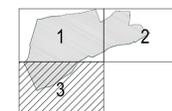
-  LIMITE DEL SECTOR SUR-29
-  SONDEO
-  RED DE SUMINISTRO
-  LÍNEA DE CAPTACIÓN EXISTENTE
-  RED PRIMARIA MUNICIPAL EXISTENTE
-  RED SECUNDARIA MUNICIPAL EXISTENTE

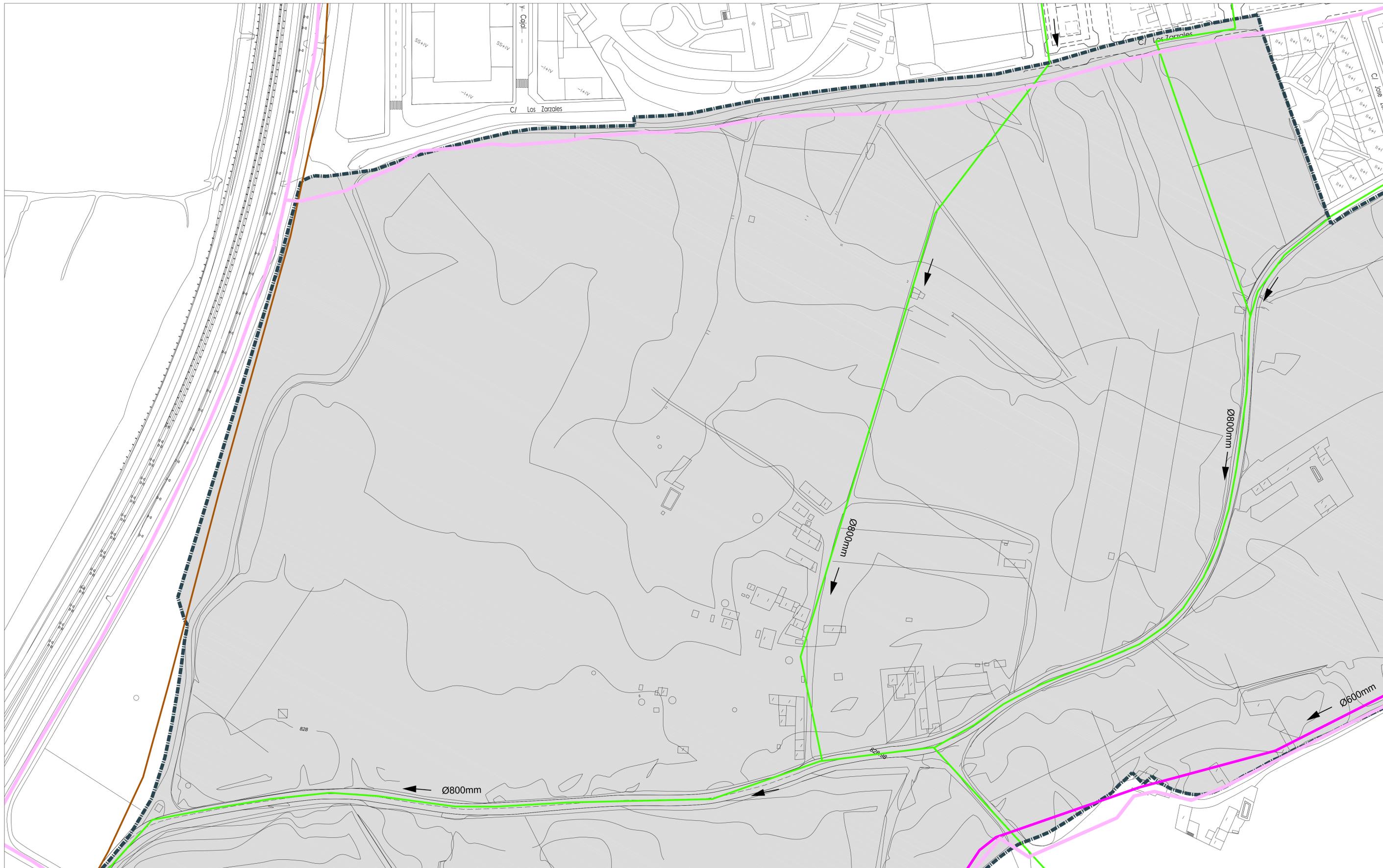




RED DE ABASTECIMIENTO

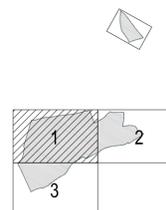
-  LIMITE DEL SECTOR SUR-29
-  SONDEO
-  RED DE SUMINISTRO
-  LÍNEA DE CAPTACIÓN EXISTENTE
-  RED PRIMARIA MUNICIPAL EXISTENTE
-  RED SECUNDARIA MUNICIPAL EXISTENTE

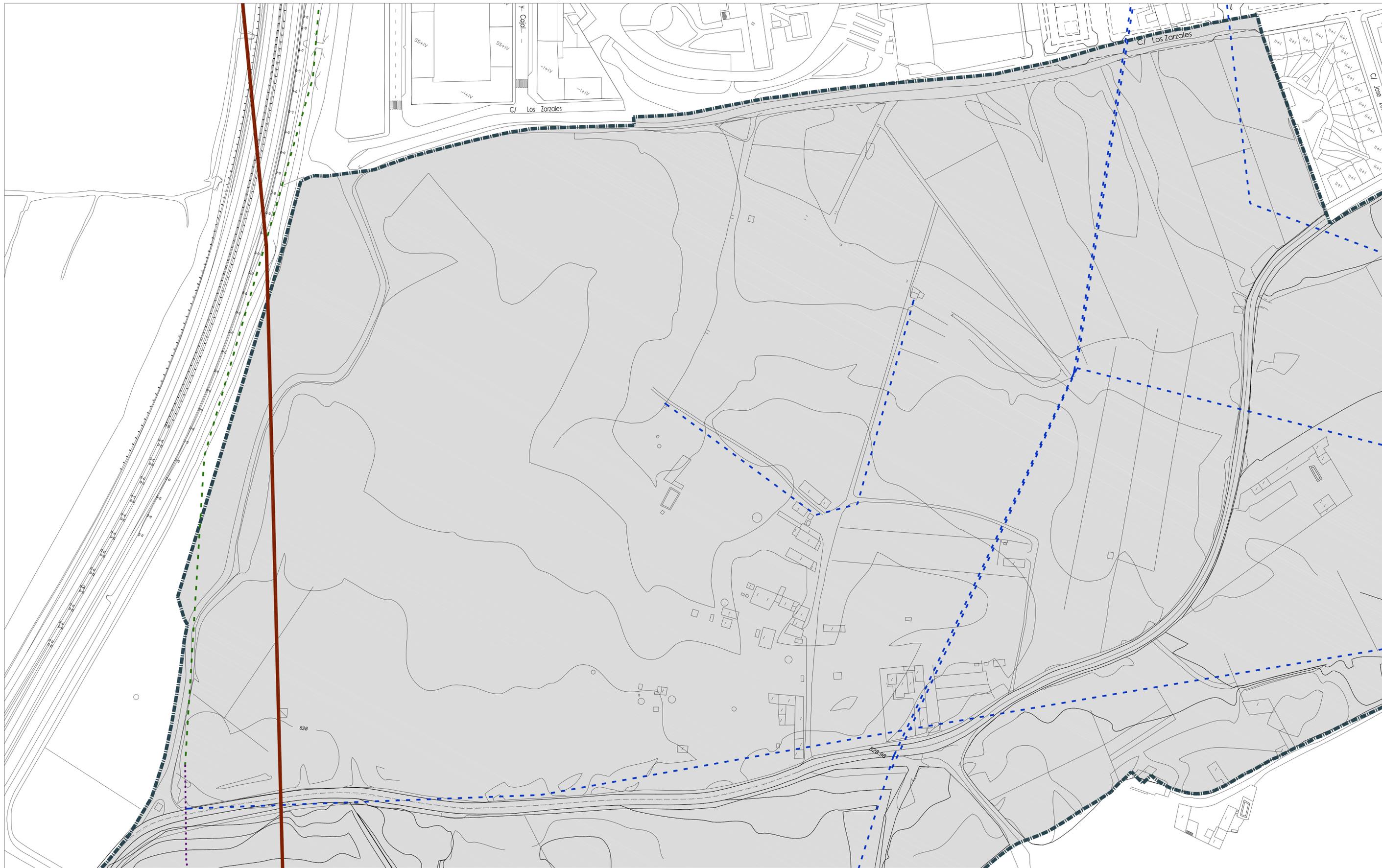




RED DE SANEAMIENTO

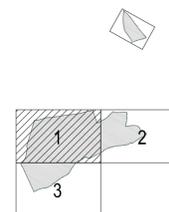
-  LIMITE DEL SECTOR SUR-29
-  SANEAMIENTO FECALES GENERAL
-  SANEAMIENTO FECALES LOCAL PRIMARIA
-  SANEAMIENTO FECALES LOCAL SECUNDARIA
-  SANEAMIENTO PLUVIALES (PRESAS)





RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

-  LÍMITE DEL SECTOR SUR-29
-  LÍNEA DE ALTA TENSIÓN AÉREA EXISTENTE
-  LÍNEA DE MEDIA TENSIÓN 45 KV AÉREA EXISTENTE
-  RED DE MEDIA TENSIÓN ENTERRADA EXISTENTE
-  LÍNEA DE BAJA TENSIÓN 13 KV AÉREA EXISTENTE

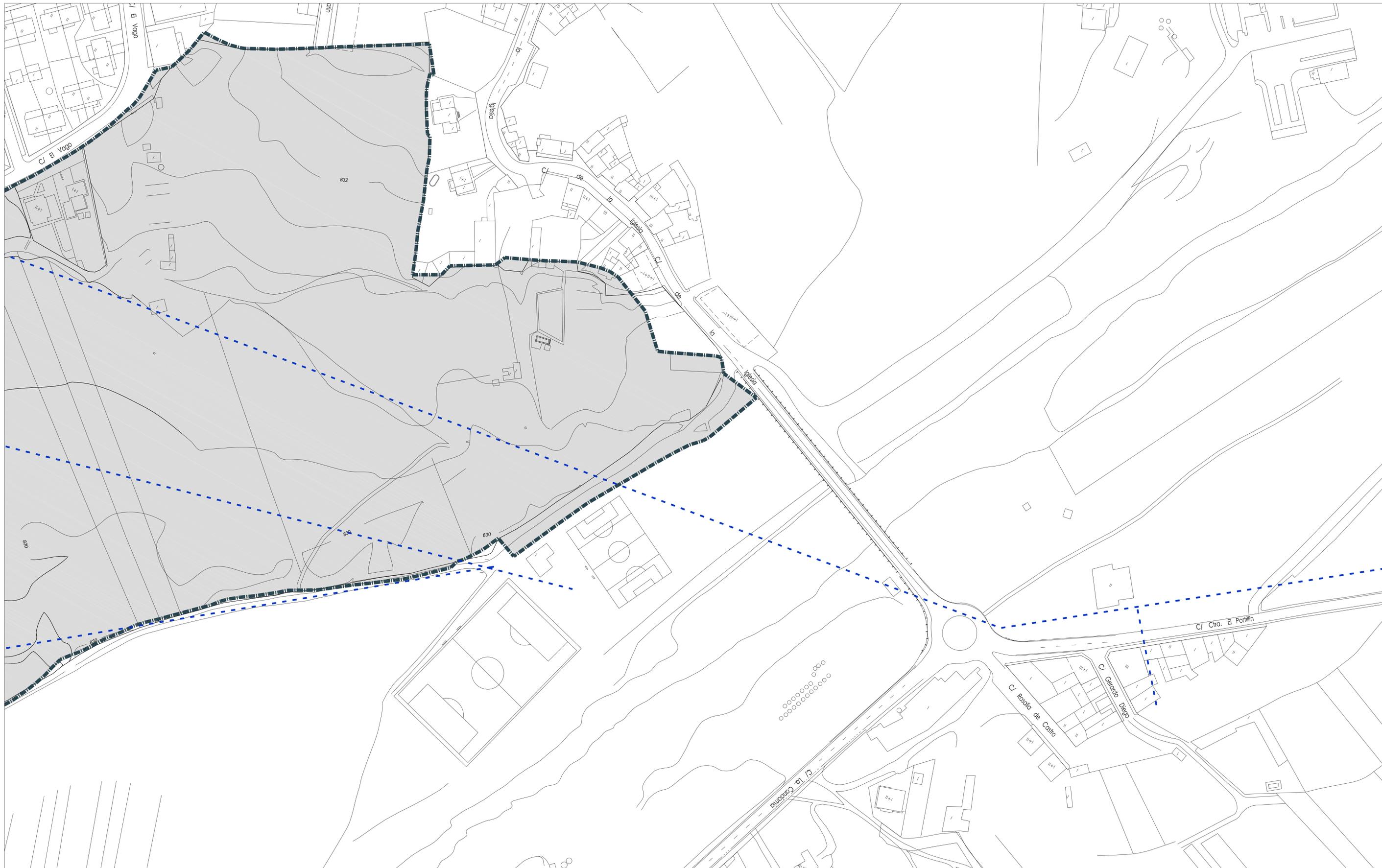


AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE
Plan General de Ordenación Urbana

Anexo 09 a la Normativa. OD SUR-29 I.08.1
Ordenación detallada del sector SUR-29
Red de Energía Eléctrica

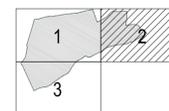
APROBACIÓN DEFINITIVA

escala 1:2.000
Año 2011



RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

-  LÍMITE DEL SECTOR SUR-29
-  LÍNEA DE ALTA TENSIÓN AÉREA EXISTENTE
-  LÍNEA DE MEDIA TENSIÓN 45 KV AÉREA EXISTENTE
-  RED DE MEDIA TENSIÓN ENTERRADA EXISTENTE
-  LÍNEA DE BAJA TENSIÓN 13 KV AÉREA EXISTENTE



AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE

Plan General de Ordenación Urbana

Anexo 09 a la Normativa.
Ordenación detallada del sector SUR-29

OD SUR-29 I.08.2

Red de Energía Eléctrica

APROBACIÓN DEFINITIVA

escala 1:2.000

Año 2011

