



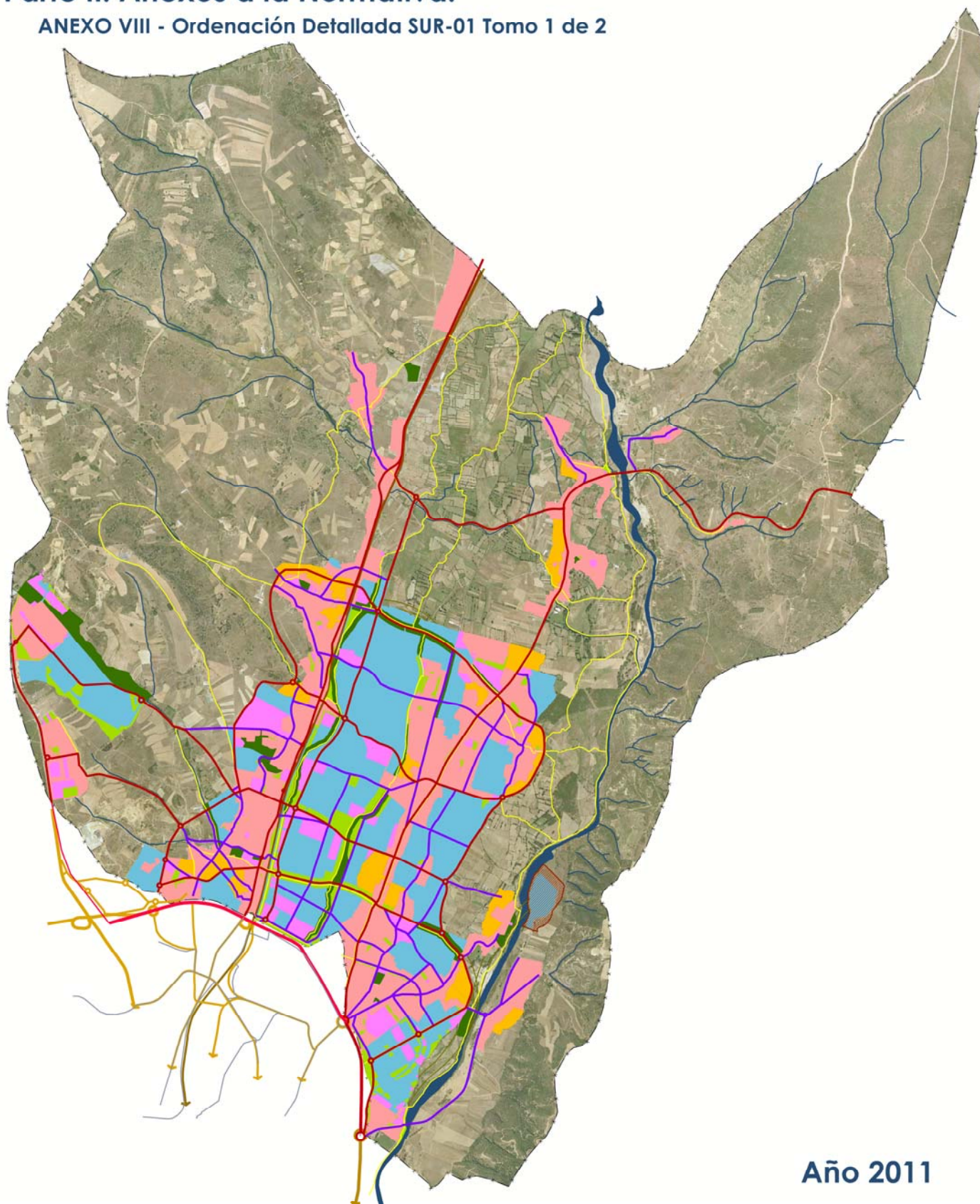
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAQUILAMBRE

Ayuntamiento de Villaquilambre

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

Aprobación DEFINITIVA

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



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 VIII.

**ORDENACIÓN DETALLADA CORRESPONDIENTE AL
SECTOR URBANIZABLE SUR-01**

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

TÍTULO I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	1
Capítulo 1. Características físicas y territoriales.....	1
1.1. Hidrología	1
1.2. Paisaje.....	1
1.1. Topografía.....	2
1.2. Flora	2
1.3. Fauna.....	2
1.4. Clima	3
1.5. Geología y geotecnia.....	5
1.6. Geomorfología.....	7
Capítulo 2. Usos del suelo existentes	8
Capítulo 3. Evaluación de impacto ambiental.....	9
Capítulo 4. Afecciones del ámbito	9
4.1. Carreteras	9
4.2. Líneas eléctricas	11
Capítulo 5. Estructura de la propiedad.....	13
TÍTULO II. DETERMINACIONES EXISTENTES.....	14
Capítulo 1. Planeamiento urbanístico y territorial vigente	14
Capítulo 2. Determinaciones de ordenación general	15

PARTE 2. MEMORIA VINCULANTE	16
--	-----------

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	16
TÍTULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	17
TÍTULO III. ORDENACIÓN GENERAL	17
Capítulo 1. Estructura general.....	17
Capítulo 2. Red viaria	18
Capítulo 3. Dotaciones urbanísticas.....	19
Capítulo 4. Estándares urbanísticos.....	19
4.1. Edificabilidad.....	19
4.2. Espacios libres públicos.....	20
4.3. Equipamientos	21
4.4. Aparcamientos	21
4.5. Índice de variedad de uso	21
TÍTULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA.....	23
Capítulo 1. Red viaria	23
Capítulo 2. Uso industrial	24

Capítulo 3. Dotaciones urbanísticas.....	25
Capítulo 4. Servicios urbanos	25
4.1. Abastecimiento	25
4.2. Saneamiento.....	27
4.3. Resolución del Ciclo del Agua.....	30
4.4. Red eléctrica.....	30
4.5. Red de alumbrado público.....	31
4.6. Red de gas.....	33
4.7. Red de telecomunicaciones.....	33
TÍTULO V. CUADROS SÍNTESIS	35
PARTE 3. PLAN DE ETAPAS	37
PARTE 4. ESTUDIO ECONÓMICO.....	38
TÍTULO I. GASTOS DE CONEXIÓN Y REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES	38
TÍTULO II. GASTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	39
TÍTULO III. GASTOS DE GESTIÓN, HONORARIOS TÉCNICOS Y PUBLICACIONES	41
TÍTULO IV. COSTE TOTAL.....	41
TÍTULO V. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	41
PARTE 5. ORDENANZAS REGULADORAS	43
TÍTULO I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL	43
Artículo 1. Objeto y naturaleza jurídica.....	43
Artículo 2. Ámbito territorial.....	43
Artículo 3. Alcance	43
Artículo 4. Obligatoriedad	43
Artículo 5. Vigencia.....	44
Artículo 6. Efectos.....	44
Artículo 7. Modificaciones.....	44
Artículo 8. Contenido documental y determinaciones	44
Artículo 9. Normas de interpretación	45
TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	45
Artículo 10. Clasificación del suelo	45
Artículo 11. Calificación del suelo	46
Artículo 12. Usos pormenorizados.....	46
Artículo 13. Viveros de empresas.....	47
Artículo 14. Condiciones del planeamiento general	47

Artículo 15. Aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General.....	48
TÍTULO III. CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO	49
Artículo 16. Unidades de Actuación.....	49
Artículo 17. Cálculo del Aprovechamiento Medio	49
Artículo 18. Cálculo de la Cesión Municipal	49
Artículo 19. Cálculo del Aprovechamiento Patrimonializable	49
Artículo 20. Plazos para el cumplimiento de deberes.....	50
Artículo 21. Reparcelación. Parcelaciones urbanísticas.....	50
Artículo 22. Licencias y autorizaciones.....	50
Artículo 23. Usos y construcciones fuera de ordenación o incompatibles	50
Artículo 24. Normas generales de la edificación	50
Artículo 25. Normas generales de los usos	51
Artículo 26. Normas generales de la urbanización	51
TÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA	52
Artículo 27. Ordenanzas Particulares de Zona. Generalidades	52
Sección 1ª. Ordenanza NA-G-SUR-01	53
Artículo 28. Definición	53
Artículo 29. Ámbito de aplicación.....	53
Artículo 30. Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación	53
Artículo 31. Condiciones de Uso.....	55
Artículo 32. Condiciones de aparcamiento	55
Artículo 33. Condiciones de Parcelación	56
Artículo 34. Otras Condiciones	56
Sección 2ª. Ordenanza EQ	58
Artículo 35. Definición	58
Artículo 36. Ámbito de aplicación.....	58
Artículo 37. Condiciones generales para áreas de equipamiento público EQ	58
Sección 3ª. Ordenanza TE: Terciario.....	59
Artículo 38. Definición	59
Artículo 39. Condiciones de parcelación	59
Artículo 40. Tipologías asociadas	59
Artículo 41. Condiciones de posición.....	59
Artículo 42. Ocupación de parcela:.....	60
Artículo 43. Edificabilidad.....	60
Artículo 44. Aprovechamiento Bajo Rasante:	60
El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.	60
Artículo 45. Altura máxima de la edificación.....	60
Artículo 46. Condiciones de uso	61
Sección 4ª. Ordenanza EL	61
Artículo 47. Definición	61
Artículo 48. Ámbito de aplicación.....	61
Artículo 49. Condiciones generales para EL	62
Sección 5ª. Ordenanza SU.....	62
Artículo 50. Definición	62

Artículo 51. Ámbito de aplicación.....	62
Artículo 52. Condiciones generales para SU	62
Sección 6ª. Ordenanza VP.....	63
Artículo 53. Definición	63
Artículo 54. Ámbito de aplicación.....	63
Artículo 55. Condiciones generales para la red de vías públicas VP	63
Sección 7ª. Ordenanza SG-EL.....	64
Artículo 56. Definición	64
Artículo 57. Ámbito de aplicación.....	64
Artículo 58. Condiciones generales para las áreas de Sistema General de Espacio Libre Público SG-EL	64
Sección 8ª. Ordenanza SG-VP	65
Artículo 59. Definición	65
Artículo 60. Ámbito de aplicación.....	65
Artículo 61. Condiciones generales para el sistema general de vías públicas SG-VP	65

PARTE 6. ESTUDIO DE TRÁFICO 66

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN	66
TÍTULO II. SITUACIÓN ACTUAL	66
TÍTULO III. EVOLUCIÓN DEL TRÁFICO.....	68
TÍTULO IV. TRÁFICO GENERADO POR LA AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL	69
TÍTULO V. DETERMINACIÓN DEL TRÁFICO LIGERO	70
Capítulo 1. Determinación del tráfico pesado.....	70
Capítulo 2. Tráfico total generado.....	70
TÍTULO VI. SITUACIÓN FUTURA.....	71
TÍTULO VII. NIVELES DE SERVICIO EN LA CARRETERA N-630.....	71
TÍTULO VIII. NIVELES DE SERVICIO EN EL ACCESO	73
Capítulo 1. Distribución del tráfico en el acceso	73
Capítulo 2. Niveles de servicio en las glorietas del enlace	74
2.1. Glorieta 1	75
2.2. Glorieta 2	76

PARTE 7. ESTUDIO DE PROTECCIÓN DE RUIDO 77

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN	77
TÍTULO II. OBJETIVO.....	78
TÍTULO III. METODOLOGÍA	79
Capítulo 1. Datos de partida	79

1.1. Intensidad de tráfico.....	79
1.2. Cálculo de los niveles sonoros.....	80
Capítulo 2. Resultados.....	81

PARTE 8. PLANOS DE INFORMACIÓN.....	83
--	-----------

PI.01. Plano de Situación.....	83
PI.02. Estado actual y afecciones existentes.....	83
PI.03. Planeamiento vigente.....	83
PI.04. Plano Topográfico.....	83
PI.05. Información catastral.....	83
PI.06. Secciones Terreno actual.....	83
PI.07. Red de abastecimiento existente.....	83
PI.08. Red de saneamiento existente.....	83
PI.09. Red eléctrica existente.....	83

PARTE 9. PLANOS DE ORDENACIÓN.....	84
---	-----------

PO.01. Ordenación.....	84
PO.02. Definición Geométrica.....	84
PO.03. Red viaria. Replanteo de ejes viarios.....	84
PO.04. Red. Viaria. Perfiles longitudinales.....	84
PO.05. Red Viaria. Secciones tipo.....	84
PO.06. Red Viaria. Plazas de aparcamiento.....	84
PO.07. Red de abastecimiento.....	84
PO.08. Red de saneamiento de fecales.....	84
PO.09. Red de saneamiento de pluviales.....	84
PO.10. Red eléctrica.....	84
PO.11. Red de alumbrado público.....	84
PO.12. Redes de telecomunicaciones.....	84
PO.13. Red de gas natural.....	84
PO.14. Estudio de ruido.....	84

PARTE 1. MEMORIA INFORMATIVA.

Título I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Capítulo 1. Características físicas y territoriales

El ámbito de actuación se encuentra emplazado en el oeste del término municipal, próximo a la carretera N-630 “Ruta de la Plata” Gijón-Sevilla.

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

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

1.2. Paisaje

Como se ha señalado anteriormente el paisaje característico son los valles de morfologías suaves, de uso agrícola. Sin embargo, parte del área de estudio, está siendo utilizada como vertedero de materiales de construcción, tierras, etc., lo que motiva problemas de calidad ambiental e incluso de salubridad, (por la aparición de roedores), que serán subsanados con motivo de dicha actuación.

Estas áreas quedarán totalmente eliminadas con motivo de la nueva actuación, como ya sucediera anteriormente en el desarrollo del PA-SAU-3. Actualmente la imagen que proyecta el nuevo desarrollo industrial es inmejorable, supone un gran contraste positivo con la zona adyacente que se emplea como vertedero.

1.1. Topografía

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

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

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 así como juncos en las zonas más húmedas. 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 (Gorrion)
- 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)
- Alectoris rufa (Perdiz roja)
- Coturnix coturnix (Codorniz)
- Motacilla alba (Lavandera blanca)

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

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

1.4. 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 911 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, de la orografía del terreno, así como la escasa entidad de las edificaciones a implantar en el Sector, puede deducirse que no existen en este terreno incidencias reseñables que puedan dificultar los procesos de urbanización y edificación.

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 911 m. que asciende progresivamente hacia el oeste con pendientes inferiores al 6%.

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

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

- Terrazas fluviales
- Llanura aluvial
- Rellenos de vaguada

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

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

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

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 arbóreas o forestales.

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, los usos antiguamente eran eminentemente agrícolas, si bien se han perdido y degradado hasta llegar al punto de localizarse vertederos o bien existir los praderíos mencionados.

En contacto con el ámbito de actuación se encuentra el PA-SAU-3, sector de uso industrial, por lo que este uso ya se encuentra ampliamente consolidado en las cercanías.

En lo que respecta a la existencia dentro del propio ámbito de usos antropogénicos, actualmente no existe ninguna construcción dentro del ámbito. Existen una serie de caminos de uso público cuyas conexiones se procurará mantener en la ordenación propuesta.



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

Por el límite oeste del sector discurre la carretera N-630 Gijón-Sevilla, cuyas afecciones influyen al sector SUR-01. Dichas afecciones son las que establece a tal efecto la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras y el Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

En concreto, se define, en la Ley 25/88 lo siguiente:

Art. 21

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

(...)

Art. 22

1. La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

(...)

Art. 23

1. La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

(...)

Art. 25

1. A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

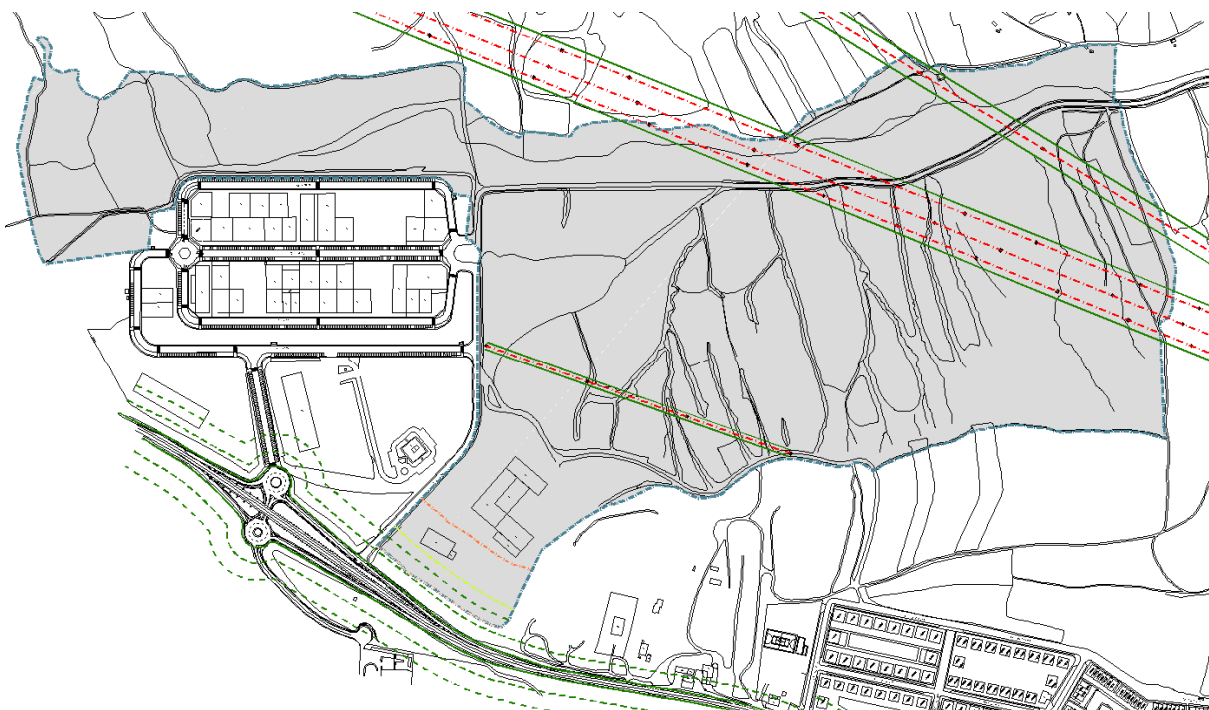
La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Respecto a la prohibición de publicidad visible desde la zona de dominio público de la carretera, habrá de estarse a lo establecido en el art. 24 de la Ley de Carreteras y en los arts. 88 a 91 del Real Decreto 1812/94.

El art. 88 del Real Decreto 1812/94 determina:

1. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización (artículo 24.1).
2. La prohibición afectará a todos los elementos de la instalación publicitaria, comprendiendo la fijación de carteles, colocación de soportes y cualquier otra manifestación de la citada actividad publicitaria, salvo las exceptuadas en la Ley de Carreteras y en el presente Reglamento.

A su vez, de acuerdo con los arts. 24.2 de la Ley de Carreteras y 89.1 de su Reglamento, no se consideran publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Fomento cuya regulación se recoge en los arts. 89 a 91 del Reglamento.



4.2. Líneas eléctricas

En lo referente a líneas eléctricas, por el sector discurren 2 conjuntos de líneas de transporte y distribución eléctricas

Para la línea de alta tensión de 136 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 paso 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 discurren 3 circuitos de 45kV, los cuales 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 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-01 VILLAQUILAMBRE			
POLIGONO	PARCELA	TITULARIDAD	TIPO DE AFECCIÓN
020	00068	PRIVADA	TOTAL
020	00069	PRIVADA	TOTAL
020	00070	PRIVADA	TOTAL
020	00071	PRIVADA	TOTAL
020	00072	PRIVADA	TOTAL
020	00073	PRIVADA	TOTAL
020	00074	PRIVADA	TOTAL
020	00075	PRIVADA	PARCIAL
020	00076	PRIVADA	PARCIAL
020	00077	PRIVADA	PARCIAL
020	00080	PRIVADA	PARCIAL
020	00081	PRIVADA	PARCIAL
020	00082	PRIVADA	PARCIAL
020	00083	PRIVADA	PARCIAL
020	00084	PRIVADA	PARCIAL
020	00085	PRIVADA	PARCIAL
020	00086	PRIVADA	PARCIAL
020	00087	PRIVADA	PARCIAL
020	00088	PRIVADA	PARCIAL
020	00089	PRIVADA	PARCIAL
020	00090	PRIVADA	PARCIAL
020	00091	PRIVADA	PARCIAL
020	00092	PRIVADA	PARCIAL
020	00093	PRIVADA	PARCIAL
020	00094	PRIVADA	PARCIAL
020	00095	PRIVADA	PARCIAL
020	00096	PRIVADA	PARCIAL
020	00097	PRIVADA	PARCIAL
020	00101	PRIVADA	TOTAL
020	00102	PRIVADA	TOTAL
020	00103	PRIVADA	TOTAL
020	00120	PRIVADA	PARCIAL
020	00121	PRIVADA	TOTAL
020	00122	PRIVADA	TOTAL
020	00123	PRIVADA	PARCIAL
020	00126	PRIVADA	PARCIAL
020	10126	PRIVADA	TOTAL
021	09037	VIARIO PUBLICO	TOTAL
022	09324	VIARIO PUBLICO	PARCIAL
023	09185	VIARIO PUBLICO	TOTAL

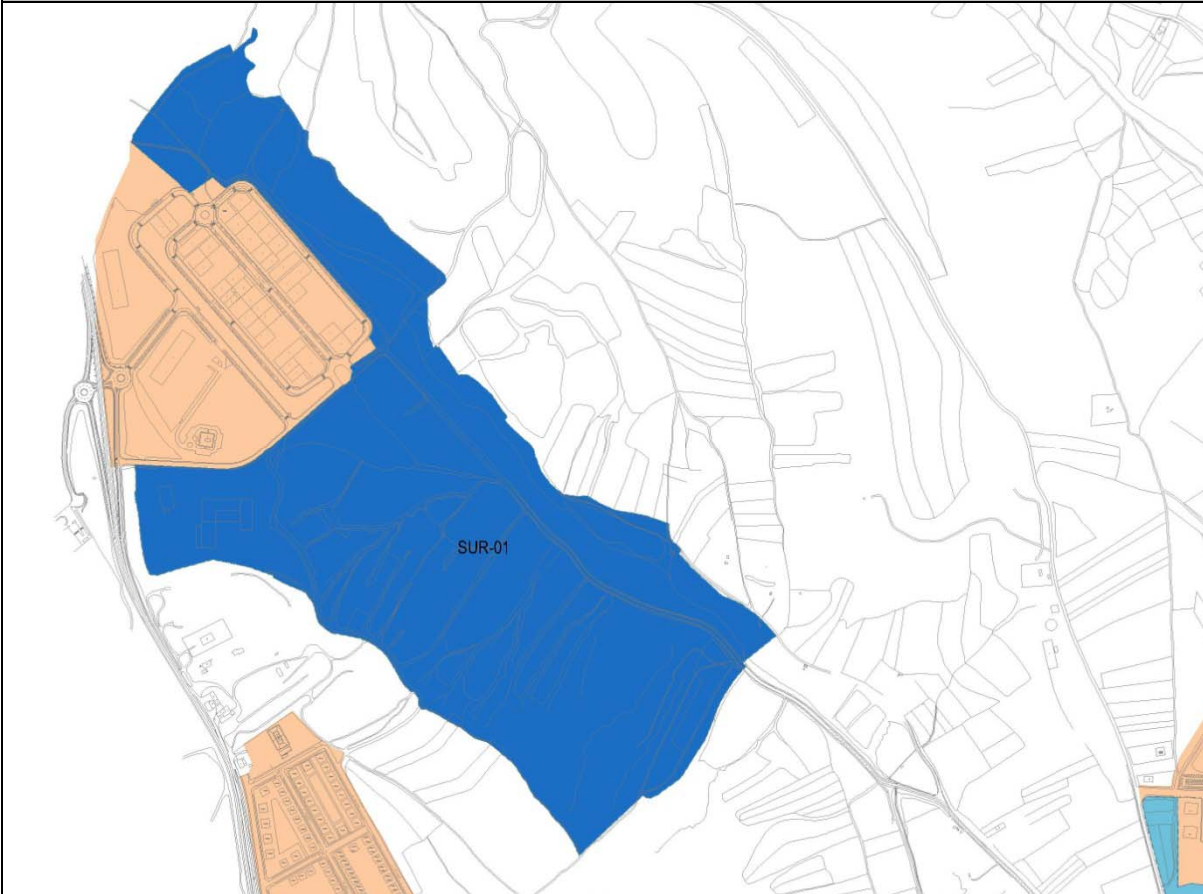
Título II. DETERMINACIONES EXISTENTES

Capítulo 1. Planeamiento urbanístico y territorial vigente

El planeamiento vigente es el que conforma el marco del PGOU, que delimita y clasifica el SUR-01 como Sector de Suelo Urbanizable de Uso Global Industrial.

En este orden de cosas, el marco urbanístico lo constituyen las directrices que para los sectores de uso industrial 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-01	
Ordenación Detallada (si/no): si		Discontinuo (si/no): no	
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie Total (m²):	667.556,87	Superficie de SG incluidos (m²)	180.173,17
Índice de Edificabilidad (m²/m²):	0,397210	Plazo para OD (años):	incluida en el PGOU
Uso Global: Industrial		Índice Variedad de uso (%):	10
Usos Compatibles: Viario público, espacio libre, equipamiento, servicio urbano, terciario		Usos Prohibidos: El resto	
Densidad (Viv./Ha.):	N/A		
Índice variedad tipológica (%):	20%	Índice integración social (%):	N/A
EMPLAZAMIENTO			
			
OBSERVACIONES			
El sistema de actuación y los plazos serán los que establezca el proyecto de actuación.			
Dentro del sector están incluidos viarios públicos (sin aprovechamiento lucrativo) con una superficie de 13.161 m².			

Capítulo 2. Determinaciones de ordenación general

El PGOU recoge todas las determinaciones de ordenación general que afectan al sector SUR-01, 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 de iniciativa municipal, se garantiza en todo momento que la actuación conjunta salvaguarda el interés público al que debe responder toda intervención urbanística
- En segundo término, al tramitarse globalmente, se asegura la coherencia de los objetivos que se persiguen con dicha actuación
- Como tercer aspecto importante, se aceleran los plazos, lo que permite, desde el punto de vista socioeconómico, evitar la posible fuga empresarial que se derivaría de mantener una situación de inexistencia de suelo industrial durante un largo periodo de tiempo.

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. Por otra parte, la demanda de suelo industrial existente en el municipio hace deseable y conveniente la generación de suelo para dicho uso. Actualmente en el término municipal existe una escasez notoria de este tipo de suelo, lo que está impidiendo el traslado de ciertas actividades molestas implantadas a día de hoy dentro de los cascos urbanos del municipio.
2. Los terrenos incluidos en el sector urbanizable SUR-01 no poseen valores ecológicos o paisajísticos o bien los han ido perdiendo con el paso del tiempo. Dicho extremo se justifica convenientemente en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del presente Plan General, si bien a continuación se destacan los aspectos más relevantes que motivan la mencionada pérdida de valor:
 - El uso agrario original del territorio ha sido abandonado con el tiempo, esta indiferencia ha dado paso a una paulatina degradación medioambiental del entorno. La localización de un vertedero en los terrenos del nuevo desarrollo no es más que un fiel reflejo de esta realidad.
 - Otro aspecto importante es la inexistencia de elementos naturales que puedan perjudicar tanto a la posible fauna o flora asociada de interés, como a la ulterior urbanización. En este sentido cabe señalar que por la experiencia conocida de los terrenos, estos nunca han resultado anegados o inundados por los episodios de aguaceros o lluvias que se han producido en los últimos tiempos.

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:

- Crear suelo para uso industrial, de modo que se supla la importante carencia que presenta el Ayuntamiento y su entorno más próximo de esta clase de espacios.
- Generar una propuesta de ordenación que se integre, en la medida de lo posible, en la topografía del lugar y con el sector industrial colindante
- Obtener, para su uso público, parte de los terrenos ubicados en la zona norte incluida en el ámbito, de tal modo que se pueda, de algún modo, recuperar los valores del hábitat natural existente y generar una zona de esparcimiento y esponjamiento.
- Definir una ordenación en la que el suelo industrial apto para diversas tipologías industriales, desde industrias nido hasta industrias medianas o incluso pesadas, siempre y cuando se consideren usos no nocivos o perjudiciales para el entorno en el que están encuadradas.

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.

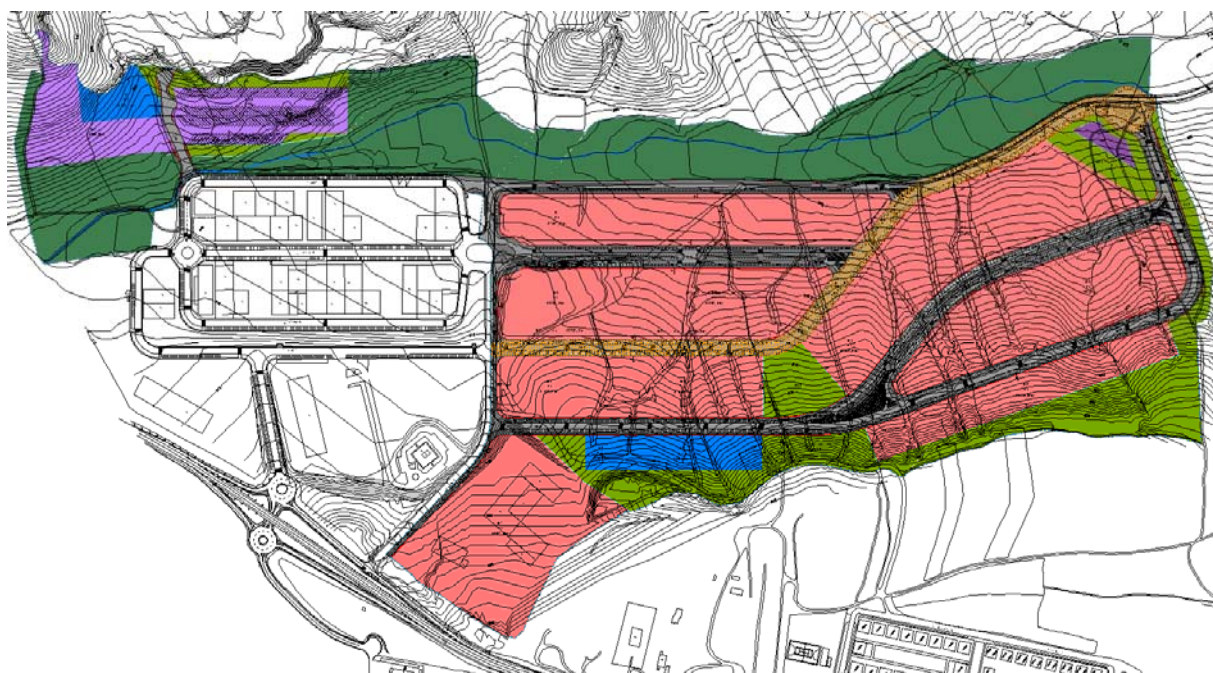
Capítulo 1. Estructura general

En primer lugar, se ha tenido en cuenta en todo momento la conexión con el PA-SAU-3, sector de suelo industrial colindante, dado que, entre otros motivos, era el que permitía establecer la conexión viaria rodada del sector con el resto del municipio a través del enlace con el que aquel se conecta a la carretera N-630 Gijón-Sevilla.

La propia delimitación del sector obliga a una configuración de la implantación de parcelas que siga, en la medida de lo posible, las curvas de nivel de la topografía. Esto, por otra parte, resulta óptimo en el sentido de que permite rebajar los costes de urbanización, que de otro modo arrojarían valores muy altos que, de repercutirse a los precios finales de venta, derivarían en que se estaría perjudicando uno de los principales objetivos, que es el de 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 industrial 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 PA-SAU-3. Así, se ha dado continuidad a las alineaciones de los viarios de este último, adaptándolos, ya dentro del ámbito, a una topografía que resulta un condicionante de enorme importancia.

De la consideración de lo anterior surgen unos viales que se configuran, como tres ejes sensiblemente paralelos que, confluyen entre sí hacia una rotonda, parte de la misma ya existente, en el límite del sector con el PA-SAU-3. En la zona sur, un único vial (que se bifurca en dos) termina de estructurar esta parte para finalizar en una nueva rotonda, situada al noreste, que permite el funcionamiento viario independiente del sector, en la medida que los vehículos pueden maniobrar dentro del sector sin necesidad de realizar recorridos por el exterior. Esto último resulta especialmente ventajoso si se tiene en cuenta que las vías con que se establece la conexión viaria tienen, no obstante y a día de hoy, carácter de pistas que no permiten la adecuada circulación de vehículos de elevado tonelaje.

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

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 el norte del sector. De este modo se garantiza su cercanía a la N-630, lo cual le confiere una elevada accesibilidad y, al mismo tiempo, resulta más atractivo para el emplazamiento de cualquier tipo de equipamiento singular que, de embeberse dentro del entramado industrial resultaría mucho más complejo desarrollar. En la parcela de equipamientos situada más al este, se proyectará un equipamiento de servicios urbanos, destinado a aparcamiento de camiones, para satisfacer la necesidad existente en el municipio.

Los espacios libres se han dispuesto en las zonas que mayores valores naturales habían presentado en el pasado. En particular, el Sistema General de Espacios Libres ocupa los terrenos del hábitat natural de interés comunitario, debido a que se trata de una zona protegida, por donde discurre el arroyo de la Huerga. Este Sistema General, se han conectado con el Sistema Local de equipamientos. 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

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: 667.556,87 m²

Superficie de SSGG incluidos: 180.173,17 m²

Superficie neta: 487.383,70 m²

Índice de edificabilidad bruta: 0'29 m²e/m²s

Edificabilidad: 193.591,49 m²e, desglosada en los siguientes usos:

USO	EDIFICABILIDAD
Industrial	174.232,34 m ²
Otros Usos	19.359,14 m ²
TOTAL	193.591,49 m²

El índice de edificabilidad media se calcula a continuación:

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

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:

193.591,49 m ² e x 20 m ² s/m ² e	=	38.718,30 m ² s
667.556,87 m ² s x 10%	=	66.755,69 m ² s
		66.755,69 m ² s

De acuerdo con el artículo 105.2.c), se han destinado parte de los espacios libre a bandas lineales de arbolado para favorecer la transición con el medio ambiente circundante

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:

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

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”.

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

Por tanto, la reserva mínima asciende a:

$$\begin{array}{rcl} \text{Totales:} & 193.591,49 \text{ m}^2\text{e} \times 2 \text{ plazas}/\text{m}^2\text{e} & = 3.872 \text{ plazas} \\ \text{Uso público:} & 3.872 \times 50\% & = 1.936 \text{ plazas} \end{array}$$

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

$$\begin{array}{rcl} \text{Totales:} & 3.872 \text{ plazas} & 38.720 \text{ m}^2. \\ \text{Uso público:} & 1.936 \text{ plazas} & 19.360 \text{ m}^2 \end{array}$$

4.5. Índice de variedad de uso

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

	USO	EDIFICABILIDAD	ÍNDICE DE VARIEDAD
PREDOMINANTE	Industria Excluyente	174.232,34 m ²	90%
COMPATIBLE	Terciario	19.359,14 m ²	10%

TOTAL		197.466,97	100'00%
-------	--	------------	---------

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

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 8%. No obstante, en el vial ubicado en la zona noreste, que recorre el sector de norte a sur, y denominado en los planos VP-06 no ha sido posible y presenta tramos con pendientes superiores a este valor. En el resto de las calles los valores se han mantenido siempre por debajo del 8%, y por debajo del 6% si ello era posible.

En lo que respecta a las secciones de dichos viales, se han definido 5 secciones tipo en función de sus características y anchos:

- S1: Un carril por sentido de 4,5 m. de ancho, aparcamiento en batería a ambos lados de 5 m. y aceras de 2,5 m.
- S2: Un carril por sentido de 4,5 m. de ancho (condicionado por la sección del vial del PA-SAU-3 con el que conecta), y aceras de 2,5 m.
- S3: Un carril por sentido de 4,5 m. de ancho, aparcamiento en línea a uno de los lados y aceras de ancho variable.
- S4: Un carril por sentido de 4 m. de ancho, aparcamientos en batería ubicados en la zona central, y separados los de cada sentido por una mediana de 1,5m de ancho, una zona de carga y descarga de 2,5 m. de ancho y aceras de ancho variable en los frentes de las parcelas.

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 sectores industriales. En este sentido, el dimensionamiento se ha hecho en todo momento acorde a los especiales requerimientos del tráfico pesado o semipesado característico.

En lo que respecta a los tipos de firme que habrán de emplearse para la urbanización de todas las calles, se distinguen dos grupos de viales en función del tráfico que habrán de soportar:

- a) Los viales VP-1, VP-5, VP-6 y VP-7, que por su ubicación soportarán un tráfico más local
- b) El resto de viales, que tendrán, debido al número de parcelas que tienen acceso desde ellos, mayor tráfico.

La definición exacta de los firmes adecuados para cada uno de ellos se remite al correspondiente proyecto de urbanización, si bien en una primera aproximación se proponen, a título orientativo, los siguientes:

- Grupo A:
 - o 75 cm de suelo seleccionado
 - o 35 cm de zahorra artificial
 - o 15 cm de mezcla bituminosa
- Grupo B
 - o 75 cm de suelo seleccionado
 - o 25 cm de zahorra artificial
 - o 25 cm de mezcla bituminosa

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 industrial

En lo que respecta al parcelario de uso industrial, este se ha dispuesto, como ya se ha mencionado, eminentemente en el centro del 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 industrias. 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.

Debido a que, a priori, la motivación para desarrollar el presente sector es generar suelo para uso industrial con polivalencia en lo que se refiere a las tipologías industriales que allí se implanten, se ha tanteado, según la necesidad actual del municipio, y en el trabajo de reparcelación debería optarse por definir un tamaño de parcela medio, de aproximadamente 1.000 – 2.000 m². También habría que plantear ciertas parcelas de tamaños superiores, alrededor de 7.000 – 8.000 m² y luego otra parcela mucho mayor, de unos 56.000 m² destinada a la implantación de una empresa del sector farmacéutico.

Con dichos valores, que se estudiarán en el proyecto de reparcelación, se pretenderá dotar de gran versatilidad a este polígono industrial, de modo que resulte atractivo tanto para industrias nido o urbanas, que se pueden instalar directamente en cualquiera de las parcelas de menor tamaño; hasta para industrias medianas o grandes,

que pueden optar por las parcelas de mayor tamaño o bien por adquirir varias de las de menor tamaño para agruparlas.

Capítulo 3. Dotaciones urbanísticas

Los Sistemas Generales están previstos para que su tratamiento sea preferente y predominantemente el de un hábitat natural, con arboleda de diversos tipos y el arroyo de la Huerga. Con ello se pretende por una parte generar un colchón entre el suelo rústico que rodea parte norte del sector y al mismo tiempo establecer de un modo correcto y suave esa transición de usos, para que resulte agradable y se reduzca su impacto.

El Sistema Local de Espacios Libres, actúa de borde en la parte sur del Sector, es el límite entre el sector y las parcelas, se intentará que la mayor parte de su superficie sea ajardinada.

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. Como datos de partida se considerarán las siguientes dotaciones por los usos previstos dentro del sector:

- | | |
|---|------------------------|
| • Uso Industrial de baja intensidad | 0,5 l/s ha |
| • Uso industria media – grande - pesada | 1,5 l/s ha |
| • Uso dotacional | 1.67 l/s ha |
| • Caudal por hidrante incendios | 16,67 l/s |
| • Riego de zonas verdes | 2 l/m ² día |

La dotación para el uso dotacional resulta de considerar que 1000 m² son equivalentes a 4 viviendas.

El suministro partirá de una captación de agua ubicada al sureste del polígono, pero también se tendrá en cuenta la red de suministro existente para el PA-SAU-3 que entra por el SG-EL en tubería de fundición de 250 mm. Conjuntamente con la captación de agua se situará un grupo de impulsión desde el que se elevará el agua hasta un depósito de regulación situado en el exterior del ámbito, a cota suficiente para el suministro a todo el ámbito, incluyendo el sector PA-SAU-3 anexo. No se considera necesaria la ejecución de una red de riego independiente dentro del sector por la escasa cuantía de las zonas a regar y el nulo uso de este servicio en parcelas de tipo industrial.

Se ha calculado las necesidades de abastecimiento de agua para el sector de acuerdo a las dotaciones de cálculo indicadas con el siguiente resultado:

TABLA DE CÁLCULO DE CONSUMOS DE AGUA POTABLE								
Zona	Superficie (m ²)	Uso	Unidad de cálculo	Dotación	Caudal medio (l/s)	Coefficiente punta	Consumo punta (l/s)	Consumo (m ³ /día)
M1	37500	Industria nido	3,75 ha	0,5 l/sha	1,9	2,35	4,41	162,0
M2	43300	Industria nido	4,33 ha	0,5 l/sha	2,2	2,35	5,09	187,1
M3	31900	Industria media	3,19 ha	1,5 l/sha	4,8	2,35	11,24	413,4
M4	53900	Industria media	5,39 ha	1,5 l/sha	8,1	2,35	19,00	698,5
M5	41700	Industria media	4,17 ha	1,5 l/sha	6,3	2,35	14,70	540,4
M6	12300	Industria media	1,23 ha	1,5 l/sha	1,8	2,35	4,34	159,4
M7	22200	Industria media	2,22 ha	1,5 l/sha	3,3	2,35	7,83	287,7
M8	54000	Industria media	5,4 ha	1,5 l/sha	8,1	2,35	19,04	699,8
EL-1, 2, 3, 4, 5 y 6	48552	Espacio libre	48.552 m ²	2 l/m ² día	1,1	4	4,50	97,1
EQ-1	38780	Equipamiento	155 viv eq	800 l/viv/día	1,4	2,35	3,37	124,0
		Hidrantes	2 ud	16,7 l/s ud	33,4	1	33,40	

Donde,

- o Caudal punta consumo normal (l/s) 93,50
- o Caudal punta consumo normal (l/s) 126,90
- o Sección de cálculo (m²) 0,05
- o Diámetro canalización (m) 0,249

El caudal de la parcela de equipamiento se calcula suponiendo una equivalencia de 1000 m² a 4 viviendas con una dotación de 800 l/día y vivienda

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

Desde el grupo de presión previsto conjuntamente con la captación de agua se instala una red de impulsión ejecutada con tubería de fundición dúctil de 200 mm de diámetro hasta el depósito regulador. Este depósito regulador, con una capacidad estimada de 4000 m³ suficiente para garantizar un día de consumo a la totalidad del ámbito, se ubica al norte del sector a cota 941.

Desde el depósito regulador partirá un colector general de suministro, ejecutado en tubería de fundición dúctil de 300 mm de diámetro que atravesará el polígono, disminuyendo su diámetro a 200 mm en la zona sur del mismo. Se prevé continuidad de red hacia este extremo sur y también la posible conexión del PA-SAU-3.

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

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

El trazado se realizará, en lo que se refiere a los tramos más generales 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 13 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.

Por último cabe señalar que, en el caso de que la demanda de abastecimiento de agua en el sector haga necesaria una nueva captación y un nuevo depósito de regulación, se asigna al sector la obtención de los terrenos necesarios y la ejecución de las obras correspondientes, tal como se recoge en los planos de la red de abastecimiento de sector SUR-01 .

4.2. Saneamiento

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

Atravesando el sector desde la rotonda central y saliendo por el extremo sur, existe un emisario de aguas fecales, al cual se ha conectado la evacuación del sector PA-SAU-3 colindante. Este emisario está construido con tubería de PVC corrugado de 400 mm de diámetro. Como su trazado no coincide con el de los viarios previstos se hace necesaria su modificación en el tramo interior del sector. Toda la red de aguas fecales del sector verterá al citado emisario habiéndose verificado que el diámetro del mismo es suficiente.

Atravesando el sector de norte a sur discurre un cauce natural sin agua denominado Arroyo de la Huerga. El sector PA-SAU-3 ha resuelto su red de pluviales vertiendo al mismo en la intersección de las calles VP-1 y VP-7. Será necesario realizar la conexión de dicha red a la del sector SUR-01, para realizar la evacuación conjunta al mismo arroyo en el límite este del sector. El diámetro inicial del mismo se fija en 1500 mm previendo que a este punto vierta la totalidad del PA-SAU-3, la parcela de equipamiento EQ-1 y EQ-2 y que en su trazado la pendiente mínima será del 1%. Se ha previsto el cobijamiento de este arroyo en el punto en el que atraviesa el

vial VP-6. En el resto de su recorrido por el sector, discurre por el Sistema General de Espacios Libres, el cual será acondicionado para devolver sus valores naturales al hábitat localizado en torno al arroyo.

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 envoltorio 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

El método que se propone para el cálculo de los caudales de diseño de cada tramo de la red de saneamiento es el método hidro-metereológico descrito en la instrucción 5.2-IC del MOPU (1990) "Drenaje superficial". Las principales hipótesis de este método son:

- La precipitación es uniforme en el espacio y en el tiempo.
- La intensidad de lluvia es la correspondiente a un aguacero de duración igual al tiempo de concentración de la cuenca, ya que se considera que esta duración es la más desfavorable.
- Existe un coeficiente de escorrentía constante para cada tipo de uso del suelo.
- Cada tramo de colector se calcula a partir de toda la cuenca vertiente al punto final del mismo. Para evitar un sobredimensionado innecesario, su caudal de diseño no se obtendrá como suma de caudales de las conducciones que se encuentren aguas arriba.

El cálculo de la red se realizará considerando una precipitación máxima diaria de 65,75 mm, calculada para un período de retorno de 25 años en la localidad de Villaquilambre - León con datos extraídos de la publicación "Precipitaciones máximas diarias en la España peninsular" del Ministerio de Fomento (1999). Siguiendo estos parámetros se adjuntan los datos de cálculo para el colector de cobijamiento del Arroyo de la Huerga bajo el vial VP-6 y el del tramo de vertido.

TIEMPO DE CONCENTRACIÓN (Tc)	
Longitud del cauce (Km):	0,52
Cota máx. cauce (m):	921
Cota mín. cauce (m):	901
Pendiente media (m/m):	0,038
Tc (h) = 0,34	
PRECIPITACIÓN MÁXIMA DIARIA (Según publicación MFOM)	
Localidad:	Villaquilambre
Periodo de retorno (años):	25
Precipitación max. Diaria (mm):	65,75
Intensidad media diaria Id (mm/h):	2,74
INTENSIDAD MÁXIMA DIARIA PARA UN TIEMPO "t"	
Intensidad media diaria Id (mm/h):	2,74
Relación I1/Id (Mapa 2.2 Inst. 5.2-IC):	9
Intensidad máxima de precipitación para un tiempo t "It (mm/h):	43,59
CAUDAL DE DISEÑO AGUAS PLUVIALES	
Superficie de la cuenca (km2):	0,35
Coeficiente de escorrentia medio:	0,60
Intensidad maxima horaria (mm/h):	43,59
Caudal aguas pluviales (m3/s):	3,05
Caudal aguas pluviales (m3/h):	10984,16329

Punto de cobijamiento bajo VP-6

TIEMPO DE CONCENTRACIÓN (Tc)	
Longitud del cauce (Km):	1,45
Cota máx. cauce (m):	921
Cota mín. cauce (m):	885
Pendiente media (m/m):	0,025
Tc (h) = 0,80	
PRECIPITACIÓN MÁXIMA DIARIA (Según publicación MFOM)	
Localidad:	Villaquilambre
Periodo de retorno (años):	25
Precipitación max. Diaria (mm):	65,75
Intensidad media diaria Id (mm/h):	2,74
INTENSIDAD MÁXIMA DIARIA PARA UN TIEMPO "t"	
Intensidad media diaria Id (mm/h):	2,74
Relación I1/Id (Mapa 2.2 Inst. 5.2-IC):	9
Intensidad máxima de precipitación para un tiempo t "It (mm/h):	27,82
CAUDAL DE DISEÑO AGUAS PLUVIALES	
Superficie de la cuenca (km2):	0,73
Coeficiente de escorrentia medio:	0,60
Intensidad maxima horaria (mm/h):	27,82
Caudal aguas pluviales (m3/s):	4,06
Caudal aguas pluviales (m3/h):	14619,8455

Punto de vertido al arroyo de la Huerga

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.

El emisario actualmente en servicio para el PA-SAU-3 tiene un diámetro de 410 mm, desde el punto de inicio dentro del sector hasta el punto final de vertido. Revisados los caudales de aporte de la totalidad del sector añadidos a los previsibles en el PA-SAU-3 se estima suficiente el actual dimensionado del emisario para una pendiente mínima del 1% en su trazado por lo que solo se prevé su modificación de trazado en el interior del sector siendo válido todo su trazado exterior al mismo.

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 de Suelo Urbanizable Industrial SUR 01, tal y como se justifica en la memoria vinculante del Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre y en el presente documento, posee unas infraestructuras de producción de agua potable capaces de abastecer las demandas futuras que puedan ocasionar los efectos urbanizadores del sector SUR 01. Del mismo modo, se puede indicar que la capacidad de depuración de agua residual de la EDAR de León, es suficiente para atender los vertidos fecales que se puedan producir en el futuro sector SUR 01.

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

4.4. Red eléctrica

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:

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

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

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

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

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

A la vista de la carga necesaria se estima que será necesaria la instalación de una subestación eléctrica para el suministro al sector. A tal efecto se ha previsto una parcela junto al EL-5. De acuerdo a la solución de suministro aportada por la compañía suministradora Iberdrola se prevé que dicha subestación sea una STR 45/13,2kV 10MVA que se alimentará desde dos de los circuitos de 45 kV (Garrafe 2 y Navatejera 3) que se prevén soterrar en el ámbito del sector., Inicialmente no se prevé que a través de esta subestación se alimente al sector PA-SAU-3 adyacente aunque si se procederá a cerrar bucle en la misma.

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 3 líneas para alimentar al conjunto del sector.

Para atender los suministros en Baja Tensión se propone la instalación de 18 centros de transformación convencionales enterrados bajo envolvente de hormigón prefabricado, de 2x400 kVA de potencia nominal, que irán instalados bajo acera, en espacios libres o en parcelas destinadas a tal fin.

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

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

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

La instalación de alumbrado público a prever dentro del sector garantizará una iluminación suficiente en todos los viales, aparcamientos y aceras. Se considerará un nivel luminoso medio de 20 lux y una uniformidad media de 0,3 para todos los viales con sus respectivos aparcamientos, y 10 lux en aceras, zonas de uso exclusivo aparcamiento y viales peatonales.

Se utilizarán para alumbrado de viales y aparcamientos luminarias cerradas con equipo eléctrico de doble nivel para lámparas de Sodio Alta Presión de 250 W, montadas sobre báculos de 10 metros de altura. Para el

alumbrado de paseos y sendas peatonales se instalarán luminarias decorativas con equipo eléctrico para lámpara de Sodio Alta Presión de 100 W instaladas sobre columnas de 4 metros de altura.

La fórmula a aplicar para el cálculo del alumbrado público será:

$$D = \frac{\varnothing \cdot F_u \cdot F_m}{E \cdot A}, \quad \text{en donde,}$$

D= distancia entre luminarias

$\varnothing$ = flujo luminoso de la lámpara

Fu= factor de utilización

Fm= factor de mantenimiento

E= nivel luminoso mínimo

A= anchura del vial

Las secciones de conductor se calcularán teniendo en cuenta los dos efectos de densidad de corriente y de caída de tensión, no siendo ésta superior al 5%, desde el origen de la instalación, según el REBT.

Para el cálculo de secciones por densidad de corriente se aplicarán las siguientes fórmulas.

Tramos monofásicos:

$$I = \frac{1,8 \cdot P}{E \cdot \cos A}$$

Tramos trifásicos:

$$I = \frac{1,8 \cdot P}{1,73 \cdot E \cdot \cos A}$$

Una vez calculada la sección por densidad de corriente aplicando las tablas de la instrucción MI-BT 017, se comprobará su validez por el cálculo de la caída de tensión, mediante la aplicación de las siguientes fórmulas.

Tramos monofásicos:

$$S = \frac{2 \cdot L \cdot I \cdot \cos A}{K \cdot E}$$

Tramos trifásicos:

$$I = \frac{1,73 \cdot L \cdot I \cdot \cos A}{K \cdot E}$$

Siendo:

I = intensidad nominal en amperios

P = potencia en vatios

E = tensión en voltios

Cos A = factor de potencia (en receptores óhmicos puros será 1)

S = Sección del conductor en mm²

L = Longitud del tramo en M

K = Coeficiente de conductividad (Kcu=56, Kal=35)

E = Caída de tensión

1,8 = Factor que hay que aplicar a P si las lámparas son descarga.

Se instalarán al menos 4 centros de mando convenientemente distribuidos para realizar un reparto uniforme de la carga, que incorporarán la caja general de protección y medida según normas de la compañía, con una intensidad máxima de 63 a 400 V.

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 hacia el Sector PA-SAU-3 sobre el viario sur 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 del sector con la red existente en el sector PA-SAU-3 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-01	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 NETA	487.383,70 m ²		
SISTEMAS GENERALES	180.173,17 m ²		
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,29 m ² /m ²		
EDIFICABILIDAD	193.591,49 m ² e industrial	m ² edificables totales <= máximo	193.591,49 m ²
INDICE EDIFICABILIDAD	0,3972 m ² e/m ² s		0,75 m ² e/m ² s
OCUPACIÓN	206.602,60m ²	m ² en planta < 2/3 Superficie Neta del Sector (sin Sistemas Generales)	324.922,47 m ²
SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES	69.139,21 m ²	20 m ² /100 m ² construibles o 10% Superficie Neta	66.755,69 m ²
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO	33.392,29 ²	15 m ² /100 m ² construibles o 5% Superficie Neta	33.377,84 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO	3.872 plazas	2 plazas/100 m ² construibles	3.872 plazas
	2.011 plazas	Al menos una de ellas de uso público	1.936 plazas
	90 plazas	ACCESIBILIDAD: 1 plaza/ 40 plazas	25 plazas

MANZANA	SUP.MANZANA	ORDENANZA	OCUPACIÓN MÁXIMA	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD
M-1	37.507,70	NA-SUR-01	26.255,39	B+1	25.946,73
M-2	43.348,15	NA-SUR-01	30.343,71	B+1	30.252,78
M-3	31.943,77	NA-SUR-01	22.360,64	B+1	21.844,18
M-4	53.923,54	NA-SUR-01	37.746,48	B+1	38.050,16
M-5	41.720,21	NA-SUR-01	29.204,15	B+1	29.052,38
M-6	22.326,65	NA-SUR-01	15.628,66	B+1	14.686,11
M-7	46.627,43	NA-SUR-01	32.639,20	B+1	14.400,00
TOTAL	277.397,45		194.178,21		174.232,34
TE-1	5.403,11	TE	3.782,17	B+2	6.483,73
TE-2	12.346,04	TE	8642,22	B+2	12.875,42
TOTAL TE	17.749,17		12.424,39		19.359,15
EL-1	3.625,12	EL			
EL-2	8.300,07	EL			
EL-3	50.337,50	EL			
EL-4	6.876,52	EL			
TOTAL EL	69.139,21				
SG-EL-1	28.398,72	SG-EL			
SG-EL-2	124.696,69	SG-EL			
TOTAL SG-EL	153.095,41				
EQ-1	15.620,29	EQ			
EQ-2	17.772,00	EQ			
TOTAL EQ	33.392,29				
SU-1	1.995,78	SU			
SU-2	73,91	SU			
TOTAL SU	2.069,69				
VP-1, VP-2, VP-4 a VP-7	59.831,29	VP			
VP-3 (SG-VP)	27.077,76	SG-VP			
TOTAL RV	86.909,05				
TOTAL					193.591,49

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 SEIS (6) MESES desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, en caso de que no se encuentre incluido dentro del Proyecto de Actuación.
4. **Proyecto de Urbanización:** Que habrá de ser presentado en un plazo máximo de SEIS (6) MESES desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, en caso de que no se encuentre incluido dentro del Proyecto de Actuación.
5. **Ejecución de las obras de Urbanización:** Las obras se ejecutarán en el plazo máximo de CUARENTA Y OCHO (48) meses, contados a partir de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación o del Proyecto de Urbanización si este último no se encuentra incluido dentro del Proyecto de Actuación. Estas obras se refieren a la totalidad de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, telefonía, alumbrado público, etc. Se 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 15.067.204,20 € (S/IVA), desglosándose en los siguientes importes:

- Gastos de conexión y refuerzo de sistemas generales: 2.718.280,00€
- Gastos de obras de urbanización: 11.198.924,20 €
- Gastos de gestión, honorarios técnicos y publicaciones: 1.150.000,00 €

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 3 líneas aéreas de 45 kV que atraviesan el ámbito, la modificación del trazado del emisario de aguas fecales que da servicio al PA-SAU-3 y atraviesa el sector y la instalación de un colector general de aguas pluviales.

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 MT	2.462.280,00 €
Soterramiento 3 LAAT 45kV: 1480 ml. x 3 líneas x 200 €/ml.	888.000,00 €
Participación en coste implantación STR por potencia (90€/kW).	1.574.280,00 €
02. CONEXIONES DE SANEAMIENTO	256.000,00 €
Emisario fecales Ø400: 1050 ml. x 200 €/ml.	210.000,00 €
Obra de paso del Arroyo de la Huerga:	46.000,00 €
TOTAL P.E.M. GASTOS CONEXIÓN Y REFUERZO SIST. GRALES.	2.718.280,00 €

Título II. GASTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

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

01. MOVIMIENTO DE TIERRAS	3.266.736,20 €
Desbroce y limpieza del terreno: 667.556,87 m ² x 0,40 €/m ²	270.329,20. €
Desmonte de tierras: 1.507.290 m ³ x 1,75 €/m ³	2.637.757,00 €
Terraplén: 198.580 m ³ x 0,80 €/m ³	169.520,00 €
Excavación caja de ensanche: 94.565 m ³ x 2,00 €/m ³	189.130,00 €
02. SANEAMIENTO	800.115,00 €
Red de pluviales 3.463 ml x 133€/m ²	460.579,00 €
Red de Fecales 3.574 ml x 95€/m ²	339.536,00 €
03. ABASTECIMIENTO DE AGUA:	695.112,00 €
Sondeo captación de agua	60.000,00 €
Grupo de impulsión	45.000,00 €
Depósito de regulación 4000 m ³	212.000,00 €
Red de canalizaciones	378.112,00 €
04. DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA:	2.618.800,00 €
Media tensión 5.128,38 ml x 111€/m ²	569.265,00 €
Baja tensión 6.753 m ² x 95€/m ²	641.535,00 €
Centros de transformación 64000 €/ud x 22 uds.	1.408.000,00 €
05. ILUMINACIÓN:	273.050,00 €
Centros de mando 2500 €/ud x 7 uds.	17.500,00 €
Canalizaciones y líneas 5450 ml x 20 €/ml	109.000,00 €
Luminarias alumbrado viario 177 ud x 750 €/ud	132.750,00 €
Luminarias alumbrado decorativo 24 ud x 575 €/ud	13.800,00 €
06. TELECOMUNICACIONES: 5.535 ml x 45 €/ml	249.075,00 €
07. INSTALACIÓN DE GAS	262.543,00 €
Red de PE 63 mm 3.995 ml x 36 €/ml	143.820,00 €
Red de PE 110 mm 2.761 ml x 43 €/ml	118.723,00 €

08. FIRMES Y PAVIMENTOS.....	2.384.762,00 €
Viales: 72.453 m ² x 20,00 €/m ²	1.449.060,00 €
Aceras: 38.056 m ² x 17,00 €/m ²	646.952,00 €
Bordillo hormigón bicapa: 15.800 ml. x 15,00 €/ml.	237.000,00 €
Formación barbacanas: 90 Ud. x 100,00 €/Ud	9.000,00 €
Paseo peatonal de jardín: 2.850 m ² x 15,00 €/m ²	42.750,00 €
09. ESPACIOS LIBRES.....	294.511,00 €
Ajardinamiento espacios libres: 48.552 m ² x 2,20 €/m ²	106.814,00 €
Arbolado y especies arbóreas varias: 450 Ud x 70 €/Ud	31.500,00 €
Alcorques: 350 Ud x 200 €/Ud	70.000,00 €
Riego zonas verdes 50.704 m ² x 1.70€/m ²	86.197,00 €
El coste de la instalación de alumbrado decorativo para los viales peatonales de los espacios libres se encuentra englobado dentro del capítulo de alumbrado.	
10. MOBILIARIO URBANO	29.000,00€
Bancos: 40 Ud x 300 €/Ud	12.000,00 €
Papeleras: 100 Ud x 100 €/Ud	10.000,00 €
Fuentes: 10 Ud x 700 €/Ud	7.000,00 €
11. SEÑALIZACIÓN	48.270,00 €
Pintura calzada (líneas continuas y discontinuas): 15.950,00 ml x 0,60 €/ml	9.570,00 €
Pintura en símbolos, flechas y cebreados: 1.850,00 m ² x 6,00 €/m ²	11.100,00 €
Señales verticales: 230 Ud x 120 €/Ud	27.600,00 €
12. CONTROL DE CALIDAD	100.000,00 €
13. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE RUIDOS	0,00 €
14. MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS DE IMPACTO.....	300.000,00 €
15. SEGURIDAD Y SALUD	150.000,00 €
TOTAL P.E.M. GASTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	11.198.924,20 €

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. 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:	2.718.280,00€
Gastos de obras de urbanización:	11.198.924,20 €
Gastos de gestión, honorarios técnicos y publicaciones:	1.150.000,00 €
TOTAL GASTOS.....	15.067.204,20 €

TOTAL PRESUP. (18% IVA).....	17.779.300,96 €
-------------------------------------	------------------------

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 QUINCE MILLONES SESENTA Y SIETE MIL, DOSCIENTOS CUATRO CON VEINTE CENTIMOS. (15.067.204,20 €) (Sin IVA).

Título V. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Conforme a lo establecido en el apartado 4 del artículo 15 del TRLS 2/2008, y en los artículos 145 y 146 del RUCyL, se incluye en el presente documento un Informe de Sostenibilidad Económica en el que se pondera en particular:

- El impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

- La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En el apartado siguiente se describen los efectos de la actuación prevista en las haciendas públicas, contando los posibles ingresos que de ella se deriven y los costes directos que puede generar la ejecución de las determinaciones del planeamiento para las haciendas públicas.

En lo tocante al primer punto que debe ser justificado, debe señalarse que el desarrollo de las determinaciones establecidas por el presente documento no debieran suponer en modo alguno impacto negativo sobre las haciendas públicas, fundamentalmente la municipal, puesto que la inversión principal en orden al desarrollo del planeamiento, los denominados gastos de urbanización, corresponden normativamente a los propietarios del suelo o de las edificaciones existentes, quienes deberán ceder al Ayuntamiento de Villaquilambre todas las superficies exteriores a las alineaciones en las debidas condiciones de urbanización, definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Por otro lado, la prestación de servicios públicos a las nuevas edificaciones industriales previstas, tales como la recogida de basuras, el suministro de agua potable y el saneamiento y depuración de aguas residuales se encuentran sujetos al abono de tasas individualizadas, por lo que no suponen en sí mismas coste alguno para el erario público.

Por lo tanto, la sostenibilidad económica para las haciendas públicas debe justificarse considerando como único gasto los costes de conservación y mantenimiento que se ocasionen con posterioridad a la recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización, así como el gasto de alumbrado público y de seguridad ciudadana.

En cambio, son numerosos los aspectos económicamente beneficiosos para las haciendas públicas. Debe considerarse, dentro del equilibrio económico de la actuación, el impacto de los nuevos usos lucrativos privados a implantar, en forma de usos industriales y de compatibles, pues ello supondrá nuevas aportaciones a las arcas públicas por licencias y tasas urbanísticas, tasas de vados, impuesto de bienes inmuebles y licencias de apertura de establecimientos, lo que permitirá sobradamente equilibrar los costes de mantenimiento futuro de infraestructuras.

Con todo ello queda plenamente justificada la sostenibilidad para las haciendas públicas del desarrollo de las determinaciones del presente documento para el ámbito del suelo Urbanizable SUR 01, puesto que los costes para el erario público son muy inferiores a los ingresos que tal desarrollo implicaría.

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-01 del 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-01 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 Reguladoras (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

La presente ordenación detallada establece la calificación de las distintas áreas en las que se zonifica el sector con arreglo a lo señalado en el artículo 94 del RUCyL, y con las especialidades del artículo 103.

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.

Todos estos parámetros están definidos en el presente documento excepto aquellos en los que la regulación se remite al Plan General de Ordenación Urbana que tendrá plena aplicación subsidiaria y complementaria. En concreto, tendrán este carácter de normativa supletoria y complementaria, dentro de las determinaciones contenidas en el Título I de las Normas Urbanísticas del Plan General, los Títulos II, *“Desarrollo del Plan General”*, IV, *“Normas Generales de los Usos”*, V, *“Normas Particulares de los Usos”* y VI, *“Condiciones”*

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 Título IV, a saber:

NA-G-SUR-01 Edificación en Naves SUR-01

EL	Sistema Local de Espacios Libres
EQ	Sistema Local de Equipamientos
SU	Sistema Local de Servicios Urbanos
SG-EL	Sistema General de Espacios Libres
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 Industrial, los posibles Usos Pormenorizados a disponer en el sector, de acuerdo con las tablas de los artículos 88 y 90 de la Normativa Urbanística del PGOU, serían:

- Industria Excluyente
- Industria Compatible
- Talleres
- Sanitario – asistencial
- Sociocultural – Educativo
- Deportivo
- Comercial
- Religioso
- Administrativo
- Hotelero
- Espectáculos y Recreativos
- Estaciones de Suministro de Carburantes
- Garaje - Aparcamiento

El uso pormenorizado asignado a cada zona 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. Viveros de empresas

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

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

Dichas instalaciones habrán de ser, en todo caso, de iniciativa pública.

Artículo 14. 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-01

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: URBANIZABLE

Superficie estimada: 667.556,87 m²

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR:

DETERMINACIONES SOBRE USOS:

Uso Global:	Industrial
Uso Predominante:	Industria Excluyente
Usos Compatibles:	Según Régimen General de Usos.
Usos Prohibidos:	Según Régimen General de Usos.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO:

Densidad de edificación:	
Índice:	0,3972 m ² constr./m ² suelo
Absoluto:	193.591,49 m ²

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

Red viaria (m ² suelo):	27.077,76
Espacios Libres (m ² suelo):	153.095,41
Equipamientos (m ² suelo):	0,00
Servicios Urbanos (m ² suelo):	0,00
Espacios Protegidos (m ² suelo):	0,00
TOTALES (m ² suelo):	180.173,17

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 15. 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 16. 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 17. 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	667.556,87 m ² s
Dotación afecta a su destino*	13.161 m ² s
Aprovechamiento lucrativo ponderado	193.591,49 m ² eh
Aprovechamiento medio	0,2958 m ² eh/m ² s

* Dotación de viario público existente para el que no se prevé ningún cambio en la nueva ordenación.

Artículo 18. 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 193.591,49 m², al Ayuntamiento habrá que ceder $193.591,49 \text{ m}^2 \times 10\% = 19.387,4 \text{ m}^2$ construibles.

Artículo 19. Cálculo del Aprovechamiento Patrimonializable

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

$0,29 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ de suelo} \times 90\% = 0,261 \text{ m}^2 \text{ patrimonializables} / \text{m}^2 \text{ de suelo de origen con aprovechamiento}$

Artículo 20. 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 21. 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 22. 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 23. Usos y construcciones fuera de ordenación o incompatibles

Los usos y construcciones declarados fuera de ordenación se registrarán por el régimen establecido en el artículo 64 de la LUCyL y 185 del RUCyL. El presente instrumento de planeamiento no declara expresamente ningún uso o construcción existente en régimen de fuera de ordenación. Las construcciones existentes, incluidas en una parcela de NA-G-SUR-011, quedan recogidas expresamente por el planeamiento.

Artículo 24. 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 25. 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 26. 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 27. 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:

NA-G-SUR-01	Edificación en Naves SUR-01
EL	Sistema Local de Espacios Libres
EQ	Sistema Local de Equipamientos
SU	Sistema Local de Servicios Urbanos
SG-EL	Sistema General de Espacios Libres
VP	Red de vías públicas

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

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

Sección 1ª. Ordenanza NA-G-SUR-01**Artículo 28. Definición**

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

Artículo 29. Ámbito de aplicación

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

Artículo 30. Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación

1. **Tipología edificatoria:** Edificación en volumen aislado, o adosado, destinadas a alojar usos de tipo industrial, adaptados a las actividades que en las mismas se desarrollan. Según el tamaño de la parcela en que se asienta cada tipo de industria, se distinguen las siguientes tipologías:
 - **Industria nido (IN):** Aquella cuya superficie de parcela es inferior a 600m²
 - **Industria urbana (IU):** Aquella cuya superficie de parcela está comprendida entre 600 m² y 1.500 m².
 - **Industria media (IM):** Aquella cuya superficie de parcela está comprendida entre 1.500m² y 5.000 m².
 - **Industria grande (IG):** Aquella cuya superficie de parcela es superior a 5.000 m².
2. **Altura máxima y número de plantas:** La altura máxima hasta el encuentro de los faldones de cubierta con los paramentos verticales será de 9'00 metros y 2 plantas.

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

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

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

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

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

3. Ocupación de parcela:

- En plantas de semisótano y sobre rasante: Se permitirá la ocupación de la parte de la parcela edificable delimitada en los planos de ordenación por la "línea de alineación de la edificación" hasta un máximo del 70% del total de la superficie de la parcela.
- En plantas de sótano: Se permite la ocupación del 100% de la parcela para usos de aparcamiento de la edificación y otros servicios generales

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: No se determina.

6. Pendiente máxima de cubierta: 30 grados.

7. Retranqueos a los viales y Espacios Libres Públicos: Los señalados en los planos de ordenación. Ventrán 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, debiéndose cumplir en cualquier modo:

- Vuelo máximo sobre espacio libre de parcela: 1,00 m.
- Vuelos sobre espacios libres públicos o espacios libres de parcela:
 - No se autorizan si la separación a otras edificaciones es menor de 8 m
 - Separación entre edificaciones entre 8 y 10 metros: vuelo máx. 0,50 m.
 - Separación entre edificaciones entre 10 y 12 metros: vuelo máx. 0,80 m.
 - Separación entre edificaciones mayor de 12 metros: vuelo máx. 0,90 m.

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

10. Edificaciones auxiliares: Se autorizan las edificaciones auxiliares, con un máximo de 40 m² en planta de ocupación, una altura máxima de una planta y 4,50 metros, con una separación a las edificaciones principales de, al menos 5 m, y debiendo cumplir el resto de parámetros indicados para la edificación principal.

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

Artículo 31. Condiciones de Uso

1. **Uso pormenorizado principal:** Industria excluyente
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:
 - Industria Compatible
 - Talleres
 - Sanitario – asistencial
 - Sociocultural – Educativo
 - Deportivo
 - Comercial
 - Religioso
 - Administrativo
 - Hotelero
 - Espectáculos y Recreativos
 - Estaciones de Suministro de Carburantes
 - Garaje - Aparcamiento
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 32. 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.
2. La reserva de plazas a justificar en los proyectos de edificación de las parcelas privadas es de 1 plaza por cada 100 m² edificables para garaje-aparcamiento, siéndole también de aplicación lo ya especificado anteriormente para cada uso, además de la reglamentación vigente en cuanto al cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Castilla y León.
3. **Resto condiciones:** Según régimen general del N.U. del PGOU

Artículo 33. Condiciones de Parcelación**1. Condición de parcela mínima: según su tipología:**

IN:	350,00m².
IU:	600,00m².
IM:	1.200,00m².
IG:	5.000,00m².

2. Frente mínimo de parcela:

IN:	12,50 metros.
IU:	12,50 metros.
IM:	15,00 metros.
IG:	18,00 metros.

Artículo 34. Otras Condiciones**1. Condiciones de urbanización de espacios libres de parcela**

- a. Los patios o espacios libres privados de parcela o manzana (ELP), deberán ser objeto de urbanización, con calidades y condiciones estéticas similares a las del resto de la edificación, a cuyos efectos, los Proyectos de Edificación deberán contener las determinaciones técnicas necesarias para definir los distintos aspectos de obra, incluyendo los servicios que correspondan, pavimentos, jardinería y otros. La urbanización deberá incluir el vallado o cierre de la parcela, que podrán resolverse con elementos ciegos de hasta un metro y medio de altura máxima, completados en su caso con protecciones diáfanas acordes estéticamente con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares, hasta una altura máxima de 2,50 m.; Los linderos laterales y testeros entre distintas parcelas con edificación aislada podrán cerrarse con protecciones diáfanas y pantallas vegetales hasta una altura máxima de 2,50 m. Se ajardinarán obligatoriamente todas las superficies libres no dedicadas a aparcamiento y áreas de maniobra.

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

- b. Las condiciones de urbanización de estos espacios serán libres, pudiendo ajardinarse total o parcialmente, dedicarse a áreas pavimentadas o bien a zonas de ocio y esparcimiento al servicio de las edificaciones, siempre dentro de los mínimos de calidad señalados.
- c. Podrán disponerse en estos espacios los elementos de acceso al garaje-aparcamiento en sótano, tales como rampas, escaleras peatonales y otros elementos auxiliares, que podrán cubrirse con elementos ligeros y abiertos, y ello sin cómputo de edificabilidad.

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

2. 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, distinguiéndose las siguientes situaciones, de acuerdo con la ordenación:

- 2.1.1. 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.
- 2.1.2. 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.
- 2.1.3. 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.

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

3. Normas adicionales de protección medioambiental relativas a usos industriales

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

Sección 2ª. Ordenanza EQ

Artículo 35. Definición

Zonas calificadas como “*Sistema Local de Equipamientos*”. Son áreas dotacionales, de carácter público cuyo destino responde al concepto enunciado en el artículo 38 de la LUCyL, “*Sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios*”, en este caso, al servicio de la zona en la que se ubican. Las áreas reservadas para equipamientos públicos son de obligatoria cesión.

Artículo 36. Ámbito de aplicación

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

En la presente Ordenación Detallada, se reservan para equipamientos de titularidad pública las unidades morfológicas EQ-1 y EQ-2, destinada esta última a aparcamiento de camiones.

Artículo 37. Condiciones generales para áreas de equipamiento público EQ

1. Condiciones tipológicas: Tipo de ordenación: Edificación aislada.

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

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

2. Condiciones de Uso: No se establece un uso impuesto para la zona, que será fijado por el Ayuntamiento en función de las necesidades, siempre y cuando se adecúe al concepto de “*Equipamiento*” fijado normativamente.

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

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

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

4. **Condiciones de parcela mínima:** A los efectos de las condiciones de reparcelación a cumplir en el Proyecto de Actuación, o bien de futuras parcelaciones, se considera parcela mínima aquella que tenga una superficie no inferior a 1.000 m². En las parcelas resultantes de la parcelación deberán respetarse las condiciones de retranqueo que se señalan en la presente ordenanza.
5. **Otras condiciones:** En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en la Normativa Urbanística del PGOU que correspondan. Deberá disponerse en las edificaciones sistema separativo de evacuación de aguas residuales, de conformidad con las condiciones de urbanización previstas para el sector.

Sección 3ª. Ordenanza TE: Terciario

Artículo 38. Definición

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

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

Artículo 39. Condiciones de parcelación

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

Artículo 40. Tipologías asociadas

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

Artículo 41. Condiciones de posición

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

- 2. En plantas sobre rasante la proyección sobre el plano de todos los elementos edificados, incluyendo cuerpos volados de cualquier tipo, deberá quedar incluida dentro del perímetro definido por la traslación al interior de la parcela de 3'00 metros de la línea de alineación a vial y de un medio de la altura de lo edificado al resto de los linderos, con un mínimo de 5'00 metros.
- 3. Toda la edificación sobre rasante quedará comprendida dentro del sólido capaz formado por la aplicación de la altura máxima de la edificación al polígono definido en el párrafo anterior.

Artículo 42. Ocupación de parcela:

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

Artículo 43. Edificabilidad

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

Artículo 44. 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. Altura máxima de la edificación

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

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

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

- a. La pendiente máxima de la cubierta será del 60%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa. La altura máxima de cubierta por encima de la altura máxima de la edificación será de 4'00 metros, medidos desde la cara superior del último forjado, hasta la línea de cumbrera de la cubierta.
- b. Podrá elevarse un peto de una altura máxima de 1'50 metros, medida desde la cara superior del último forjado hasta el remate del peto, sin volar respecto de la alineación oficial.
- c. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de instalaciones, tales como antenas 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.

Artículo 46. Condiciones de uso

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

- Sanitario – asistencial
- Sociocultural – Educativo
- Deportivo
- Comercial
- Religioso
- Administrativo
- Hotelero
- Espectáculos y Recreativos
- Estaciones de Suministro de Carburantes
- Garaje – Aparcamiento
- Espacios Libres Públicos
- Abastecimiento de agua
- Saneamiento y depuración
- Suministro de energía eléctrica
- Recogida y tratamiento de residuos urbanos
- Instalaciones de Telecomunicaciones
- Servicios Funerarios

Sección 4ª. Ordenanza EL

Artículo 47. Definición

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

Son áreas dotacionales de obligatoria cesión destinadas al recreo y esparcimiento al servicio de una zona

Artículo 48. Ámbito de aplicación

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

Afecta a las unidades morfológicas EL-1, EL-2, EL-3, EL-4 y EL-5.

Artículo 49. Condiciones generales para EL

1. **Condiciones Plan General:** Serán aplicables íntegramente las condiciones establecidas en los artículos 226, 227 y 230 de la Normativa del PGOU. para este sistema, incluidas en el Cap. III de su Título VII. Estas condiciones deberán ser observadas por el Proyecto de Urbanización que desarrolle en detalle las determinaciones de la presente Ordenación Detallada.
2. **Condiciones RUCyL:** Serán aplicables íntegramente las condiciones establecidas en el artículo 105 del RUCyL para este sistema. En la presente Ordenación Detallada se observan parte de estas determinaciones, en lo que se refiere a que en las zonas reservadas se garantiza su adecuado soleamiento, que se distribuyen en áreas adecuadas para su uso, evitando zonas residuales, con superficies unitarias mínimas de 500 metros cuadrados y que se puede inscribir en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. Igualmente se prevén áreas arboladas formando bandas que favorecen la transición con el suelo rústico. Estas condiciones, junto con el resto de las que correspondan, deberán observarse en el Proyecto de Urbanización que desarrolle en detalle las determinaciones de la presente Ordenación Detallada.
3. **Condiciones Ordenación Detallada:** El diseño específico de las zonas de Espacios Libres Públicos se establecerá en el futuro Proyecto de Urbanización.

Sección 5ª. Ordenanza SU

Artículo 50. 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 51. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación de la presente Ordenación Detallada con las siglas SU. Afecta a las unidades morfológicas SU-1, reservada para una subestación eléctrica, y SU-2, reservada para un Centro de Transformación.

Artículo 52. 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 6ª. Ordenanza VP

Artículo 53. 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 54. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación de la presente Ordenación Detallada con las siglas VP (de la VP-1 a la VP-7, excepto VP-3). En planos de ordenación se observan las distintas calles trazadas.

Artículo 55. 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 adecúan a lo establecido en los artículos 213 y 214 de la Normativa Urbanística del PGOU., fijándose, para la “*Red Capilar*”, anchos mínimos de carril de rodadura de calzadas de 4,00 y 6,50 m., respectivamente, en calles de uno y dos carriles, y anchos mínimos de acera de 2,00 m. Estas condiciones se respetarán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

En los planos de ordenación 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

Sección 7ª. Ordenanza SG-EL

Artículo 56. Definición

Zonas públicas calificadas como "*Sistema General de Espacios Libres*", cuyo destino responde al concepto enunciado en el artículo 38 de la LUCyL "*Sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo*", en este caso, al servicio de toda la población.

Son aéreas dotacionales de obligatoria cesión, destinadas al recreo y esparcimiento, necesariamente impuestas desde el Plan General.

Artículo 57. Ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafiadas en los planos de ordenación de la presente Ordenación Detallada con las siglas SG-EL. Afecta a las unidades morfológicas SG-EL-1 y SG-EL-2, destinadas a la obtención y puesta en valor del entorno del Arroyo de la Huerga.

Artículo 58. Condiciones generales para las áreas de Sistema General de Espacio Libre Público SG-EL

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

Sección 8ª. Ordenanza SG-VP

Artículo 59. Definición

Zonas públicas calificadas como “*Sistema General 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 60. Ámbito de aplicación

Se corresponde con el vial grafiado como VP-3.

Artículo 61. Condiciones generales para el sistema general de vías públicas SG-VP

La presente ordenanza, en cuanto a la regulación pormenorizada de las áreas afectadas por esta calificación urbanística, se remite íntegramente a lo establecido en el Plan General, y en concreto, a los artículos 36 a 43 de 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 general de vías públicas se correspondería con dicha Red Básica. Las latitudes proyectadas para los distintos elementos viarios se adecúan a lo establecido en los artículos 213 y 214 de la Normativa Urbanística del PGOU., fijándose, para la “*Red Básica*”, anchos mínimos de carril de rodadura de calzadas de 4,00 y 7,00 m., respectivamente, en calles de uno y dos carriles, y anchos mínimos de acera de 2,50 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, de medidas 2,30 x 4,50 m. (superficie > 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

Título I. INTRODUCCIÓN

Se procede en el presente anejo a analizar la influencia de la ampliación del polígono industrial propuesta, sobre el tráfico y Niveles de servicio de la carretera N-630 y de los accesos de la misma al polígono, realizando para ello una estimación del tráfico generado por la implantación de las diversas tipologías industriales en el nuevo espacio



El año horizonte utilizado es el 2020, considerando que para entonces el polígono ya se ha construido y ocupado por completo.

Título II. SITUACIÓN ACTUAL

En el P.K. 139,78 de la carretera N-630 se sitúa el actual polígono industrial perteneciente al municipio de Villaquilambre. Para acceder desde la carretera nacional existe un enlace tipo pesa, con paso inferior bajo la misma, que permite todos los movimientos sin esperas en la calzada.

Consultando el Mapa de Tráfico del Ministerio de Fomento se observa que las estaciones de aforo de la N-630 más cercanas a la zona del polígono son la LE-14-3 y LE-3-1.

La estación LE-14-3 se encuentra saliendo de León, en el PK 141,5. Es una estación de cobertura con 1 día aforado al año. Según los datos del año 2006, la IMD calculada para esa estación es de 22.317 vehículos, con un 12,59% de pesados.

La estación LE-3-1 se sitúa en el PK 138. Es una estación primaria con 42 días aforados al año. Según los datos del año 2006, la IMD calculada para esa estación es de 7.746 vehículos, con un 13,43% de pesados.

Existe una gran diferencia entre los respectivos valores de IMD. Los valores en las estaciones siguientes a la LE-3-1 presentan el mismo orden de magnitud, por lo que la singularidad se concentra en el recorrido entre las mencionadas estaciones.

En el tramo de Nacional comprendido entre los dos puntos de aforo no se producen intersecciones con otras carreteras importantes, aunque existen, además del polígono cuya ampliación se plantea: otras instalaciones industriales, diversas urbanizaciones, un hospital e instalaciones hoteleras, que absorben un importante volumen de tráfico, que teóricamente debería ser la diferencia entre los valores mencionados anteriormente.

La diferencia que se obtiene es bastante elevada (14.571 veh/día) si se compara con otros datos del entorno y de la misma N-630, ya que la IMD que presenta la estación LE-14-3 llega prácticamente a triplicar la IMD en la estación LE-3-1. Esta estación, situada en uno de los accesos con menor densidad de urbanización residencial e industrial del extrarradio de León y en una carretera de 1 carril por sentido, presenta valores similares a los de los accesos por la LE-20 (con el núcleo de la Virgen del Camino y el Polígono de Trobajo del Camino) y por la N-601 (con los núcleos de Valdelafuente y el polígono correspondiente), ambos de mayor entidad en lo que a generación/atracción de tráfico se refiere y con dos carriles por sentido. El menor nivel de fiabilidad de esta estación, al realizar las estimaciones a partir de un solo día de aforo podría justificar que esa diferencia no fuese real.



Al no contar con más información sobre movimientos de tráfico en la zona, se utilizarán los datos de ambas estaciones, con las siguientes consideraciones:

Para la caracterización del tráfico en el entorno del polígono se considera más representativa la estación LE-3-1, entre ambos no hay elementos que generen ni absorban tráfico.

De cara al estudio de la repercusión de la ampliación del polígono en los niveles de servicio de la carretera, se tendrán en cuenta los dos valores, pues la estación LE-14-3 está a la salida de la ciudad de León, y así se pueden ver los efectos generados en esa zona, teniendo en cuenta, no obstante, que se considera que el valor de IMD ofrecido por esa estación es exagerado.

Título III. EVOLUCIÓN DEL TRÁFICO

Se calculan para las dos estaciones el promedio de los crecimientos de la IMD total y del porcentaje de pesados. Estos cálculos se han hecho para los datos comprendidos entre los años 2003 Y 2006, al comprobar que tras las fluctuaciones producidas a lo largo del tiempo, es en este último periodo donde se vuelven a estabilizar los valores y se puede establecer una pauta de comportamiento del tráfico.

	ESTACIÓN LE-14-3			ESTACIÓN LE-3-1		
	IMD	% CREC. IMD	% PESADOS	IMD	% CREC. IMD	% PESADOS
	22.317	5,13	12,59	7.746	0,04	13,43
2005	21.229	-3,59	13,82	7.743	1,26	13,79
2004	22.019	0,24	13,31	7.647	3,69	13,31
2003	21.967	-	13,99	7.375	-	13,99
VALOR MEDIO	-	0,59	13,43	-	1,66	13,63

En los estudios de tráfico para carreteras del Ministerio de Fomento se suelen hacer pronosis para crecimientos de 1,5%, 2,5% y 3,5%. En este caso se utiliza el 2,5% que es un valor intermedio. En cuanto al porcentaje de pesados, se toma el valor medio obtenido para cada una de las estaciones. El año horizonte es el 2020, considerando que para entonces el polígono está ocupado al 100%.

$$IMD_{2020,j=0}^{14} = \sum IMD_{2006} \times (1+r)^j$$

EVOLUCIÓN DEL TRÁFICO				
AÑO	LE-3-1		LE-14-3	
	IMD total	IMD pesados	IMD total	IMD pesados
2006	7.746	1.041	22.317	2.810
2007	7.940	1.082	22.875	3.072
2008	8.139	1.109	23.447	3.149
2009	8.342	1.137	24.033	3.228
2010	8.551	1.166	24.634	3.308
2011	8.765	1.195	25.250	3.391
2012	8.984	1.225	25.881	3.476
2013	9.209	1.255	26.528	3.563
2014	9.439	1.287	27.191	3.652
2015	9.675	1.319	27.871	3.743
2016	9.917	1.352	28.568	3.837
2017	10.165	1.385	29.282	3.933
2018	10.419	1.420	30.014	4.031
2019	10.679	1.456	30.764	4.132
2020	10.946	1.492	31.533	4.235

Título IV. TRÁFICO GENERADO POR LA AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL

La ampliación del polígono de Villaquilambre generará un volumen de tráfico de vehículos ligeros, ligado a los desplazamientos de trabajo de los empleados del mismo, y de vehículos pesados, ligado a la actividad logística e industrial.

La determinación de estos flujos de tráfico conlleva una incertidumbre elevada, debido a la necesidad de realizar extrapolaciones de datos procedentes de áreas industriales similares y a la imposibilidad de realizar aforos representativos.

El cálculo de los volúmenes de tráfico se realiza estableciendo ratios de generación de viajes que se aplican sobre la superficie edificable de cada área, en función de la actividad a la que estén destinadas.

En este sentido, en la actuación proyectada se define una ordenación con suelo industrial apto para diversas tipologías industriales, desde industrias nido hasta industrias medianas o incluso pesadas, siempre y cuando se consideren usos no nocivos o perjudiciales para el entorno en el que están encuadradas.

Título V. DETERMINACIÓN DEL TRÁFICO LIGERO

El tráfico ligero se establece a partir de la generación de viajes de los empleados para acceder a su puesto de trabajo, considerando 2 viajes diarios.

El número de empleados se puede obtener a partir de los ratios siguientes:

USO	RATIO DE GENERACIÓN
Industria ligera	1,40 personas/100 m ²
Almacén/logística	0,35 personas/100 m ²
Servicio a la industria	0,42 personas/100 m ²

Dada la diversidad en cuanto a tipologías industriales previstas, se toma un valor intermedio (más cercano al de la industria ligera) de 1 persona/100m².

Por otro lado se supone que el 100% de los desplazamientos se realizará en vehículo privado, con un grado de ocupación de 1,2 personas/vehículo (valor usual en estudios de generación de viajes).

Con todos estos valores, en el año 2020 con una ocupación completa, lo que supone una superficie edificable de 193.874 m², se obtiene un tráfico generado de 3.231 vehículos ligeros por día cuando se alcance la plena ocupación del polígono.

Capítulo 1. Determinación del tráfico pesado

Para la estimación del tráfico de pesados también se pueden aplicar ratios de generación de viajes en función del uso (almacenaje, ruptura de carga, centros logísticos...), con valores que van desde 10 hasta 150 viajes/Ha. Al no conocer la distribución según esta clasificación, se toma un valor intermedio de 75 viajes/Ha de superficie edificable. Para la superficie edificable prevista, se obtiene un valor de 1.358 vehículos pesados por día cuando se alcance la plena ocupación del polígono.

Capítulo 2. Tráfico total generado

Con los cálculos realizados se obtiene un tráfico total generado por la ampliación, de 4.589 vehículos de los que 1.358 son pesados.

Estos valores habrá que sumarlos a los valores de IMD obtenidos anteriormente para la evolución del tráfico previsto en la N-630 y así poder comparar la situación en el 2020 con y sin ampliación del polígono.

Título VI. SITUACIÓN FUTURA

Se aplica un reparto del tráfico generado del 65% en el tramo entre la LE-14 y el polígono y el 35 % restante para el otro tramo (entre polígono y LE-3-1). Se obtienen los siguientes valores:

	LE-3-1		LE-14-3	
	TOTAL	PESADOS	TOTAL	PESADOS
IMD 2020 sin ampliación	10.946	1.492	31.533	4.235
Tráfico generado por ampliación	1606	475	2983	883
IMD 2020 con ampliación	12.552	1.967	34.516	5.118

Título VII. NIVELES DE SERVICIO EN LA CARRETERA N-630

Para el cálculo de los niveles de servicio se seguirá lo indicado en el “Manual de Capacidad de Carreteras 1995”, versión española de la obra “Highway Capacity Manual”, Special Report N°209 del Transportation Research Board, National Academy of Sciences, de los Estados Unidos, en su edición de enero de 1995. La capacidad por sentido viene dada por la siguiente expresión:

$$C = 2.800 \times \left(\frac{l}{c} \right) \times f_A \times f_{vp} \times f_R$$

donde:

f_A : factor de ajuste para el efecto de la anchura de carriles y arcenes (Tabla 8-5 del Manual de Capacidad). $f_A=0,98$

f_{vp} : factor de ajuste por presencia de pesados. $f_{vp} = \frac{1}{[1 + P_c \cdot (E_c - 1)]}$

P_c : porcentaje de vehículos pesados.

E_c : equivalente en vehículos ligeros de vehículos pesados. Condiciones geométricas normales, terreno ondulado $E=5$ (Tabla 8-6 del Manual).

f_R : factor de ajuste del reparto por sentidos, para 50/50 (Tabla 8-4 del Manual de Capacidad). $f_R=1$.

El cálculo de la IHS, intensidad horaria de servicio en la hora punta por sentido más cargado, viene dado por la siguiente expresión:

$$IHS = \frac{0,10 \times IMD \times 0,5}{0,95}$$

donde se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se toma como intensidad horaria de proyecto un 10% de la IMD, que es el valor de porcentaje de la Hora 100 para las estaciones en estudio (además es un valor utilizado habitualmente para % Hora 100 en estudios de tráfico)
- Reparto por sentidos: 50/50
- Factor de hora punta: 0,95

Al sustituir la Intensidad en la fórmula de la capacidad se despeja (I/c) y en función del valor (Tabla 8-1 del Manual de Capacidad) se determina el Nivel de Servicio.

En las tablas siguientes se muestran los resultados obtenidos para los distintos escenarios de crecimiento, en las que se ha tomado como año horizonte el 2.020.

TRAMO	ESCENARIO	IMD Total	% Pesados	IHS	I/C	NS
Poligono- LE-14-3	Sin ampliación	31.533	13,43%	1.660	0,94	F
	Con ampliación	34.516	14,83	1.817	1,07	F
Poligono- LE-3-1	Sin ampliación	10.946	13,63%	576	0,33	D
	Con ampliación	12.552	15,67%	661	0,40	D

En la Instrucción de Carreteras Norma 3.1-IC "Trazado", se establecen en la Tabla 7.1 los Niveles de Servicio según tipo y características de las carreteras. En este caso, para la carretera N-630 el nivel de servicio mínimo debería ser D. Esto se cumple para el tramo entre el polígono y la LE-3-1 y además no cambia el Nivel de servicio según haya ampliación o no. Para el tramo entre el polígono y la LE-14-3 no se cumple el nivel de servicio mínimo para el escenario sin ampliación, si bien no cambia tampoco de nivel según haya ampliación o no.

No obstante, se hacen las siguientes consideraciones:

Se considera excesivo el valor de IMD recogido en la estación LE-14-3, dada su situación. Ese tráfico es comparable al valor que ofrecen otras estaciones en la Ronda Este y dista mucho del valor recogido en otras estaciones de la N-630 posteriores, como la LE-3-1. No parece viable que en los 3,5 kilómetros que las separan exista una diferencia de 14.600 vehículos. Es más, si se calcula el Nivel de Servicio para el tráfico actual (datos del 2006), se obtiene para la estación LE-14-3 un nivel E, según lo cual ahora mismo no estaría funcionando bien, lo cual no parece cierto a la vista del tráfico observado en el trabajo de campo realizado.

Hay que destacar, que actualmente se está realizando el Estudio Informativo de duplicación de la carretera N-630 entre León y La Robla, por lo que es previsible que en unos años pueda estar construida la duplicación, con

lo cual la capacidad de la vía sería mucho mayor y en ningún caso habría problemas en cuanto al nivel de servicio.

Título VIII. NIVELES DE SERVICIO EN EL ACCESO

Capítulo 1. Distribución del tráfico en el acceso

La distribución del tráfico en los ramales se realiza para el escenario con ampliación del polígono a partir del dato para el año 2020, obtenido en la estación LE-3-1, pues es la estación realmente representativa del tráfico en la zona del polígono industrial y la que presenta valores más fiables.

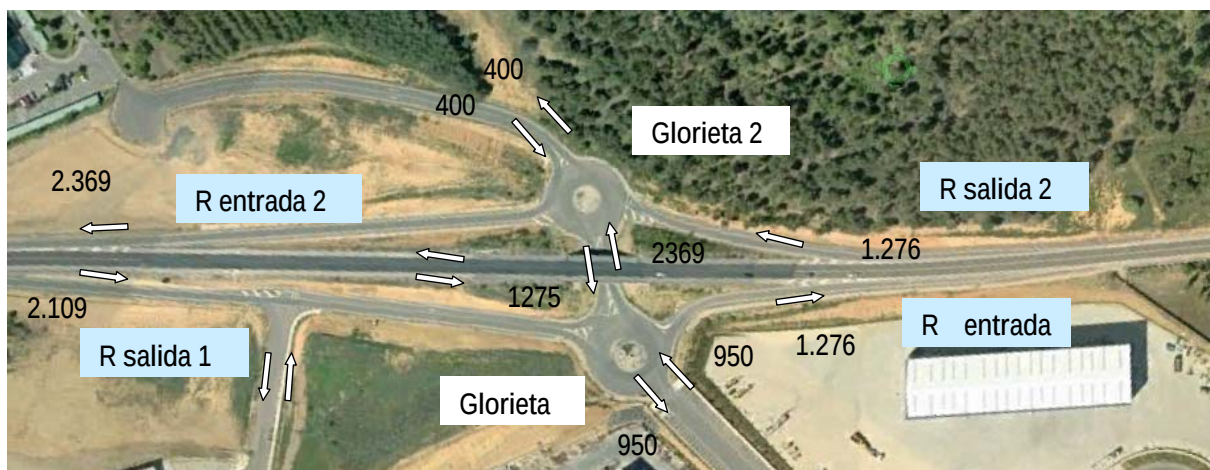
Para realizar la distribución además del tráfico generado por la ampliación (calculado en apartados anteriores), se necesita el generado por el polígono sin ampliación y el generado por la otra salida del enlace, hacia el Hospital de San Isidro.

El tráfico generado por el polígono sin ampliación, utilizando los mismos ratios de generación que se expusieron anteriormente y aplicado sobre las superficies correspondientes da un valor de 1.900 vehículos totales por día.

Para el tráfico hacia el Hospital, suponiendo que el 60% de la plantilla (171 trabajadores) realiza 2 viajes al día, 3 viajes generados por cada cama del hospital (145 camas) y 2 viajes para un valor supuesto de 80 consultas al día, se obtiene un tráfico de 800 vehículos totales diarios.

Se considera que el nuevo tráfico generado por la ampliación, entrará al polígono por el vial que existe entre el ramal de salida 1 y la glorieta 1.

En la siguiente imagen se presenta la distribución de IMD realizada:



Distribución del tráfico (IMD) en el enlace en año 2020 con ampliación del polígono

Capítulo 2. Niveles de servicio en las glorietas del enlace

La comprobación del funcionamiento de los accesos se efectúa sobre las dos glorietas del enlace, al ser estos elementos los que acaban rigiendo el comportamiento general, al no estar recogidos en el Manual de Capacidad el cálculo para ramales de enlace en carreteras de dos carriles.

A la hora de analizar el tráfico en una glorieta, el parámetro fundamental que determina su buen funcionamiento viene condicionado por la dificultad de los vehículos para penetrar en la intersección, que a su vez es función de la geometría y del tráfico existente a lo largo del anillo de la propia glorieta.

Se emplea para la comprobación de la capacidad el método francés del CETUR-86. Este método se basa en la determinación de la capacidad de cada entrada, que será función de la geometría y del tráfico anular:

$$Q_e = (1500 - 5 \cdot (K_1 \cdot Q_c + 0,2 \cdot Q_s))$$

6

Donde

Q_e es la capacidad de la entrada en vehículos/h

Q_c es el tráfico que circula por el anillo central en vehículos/h

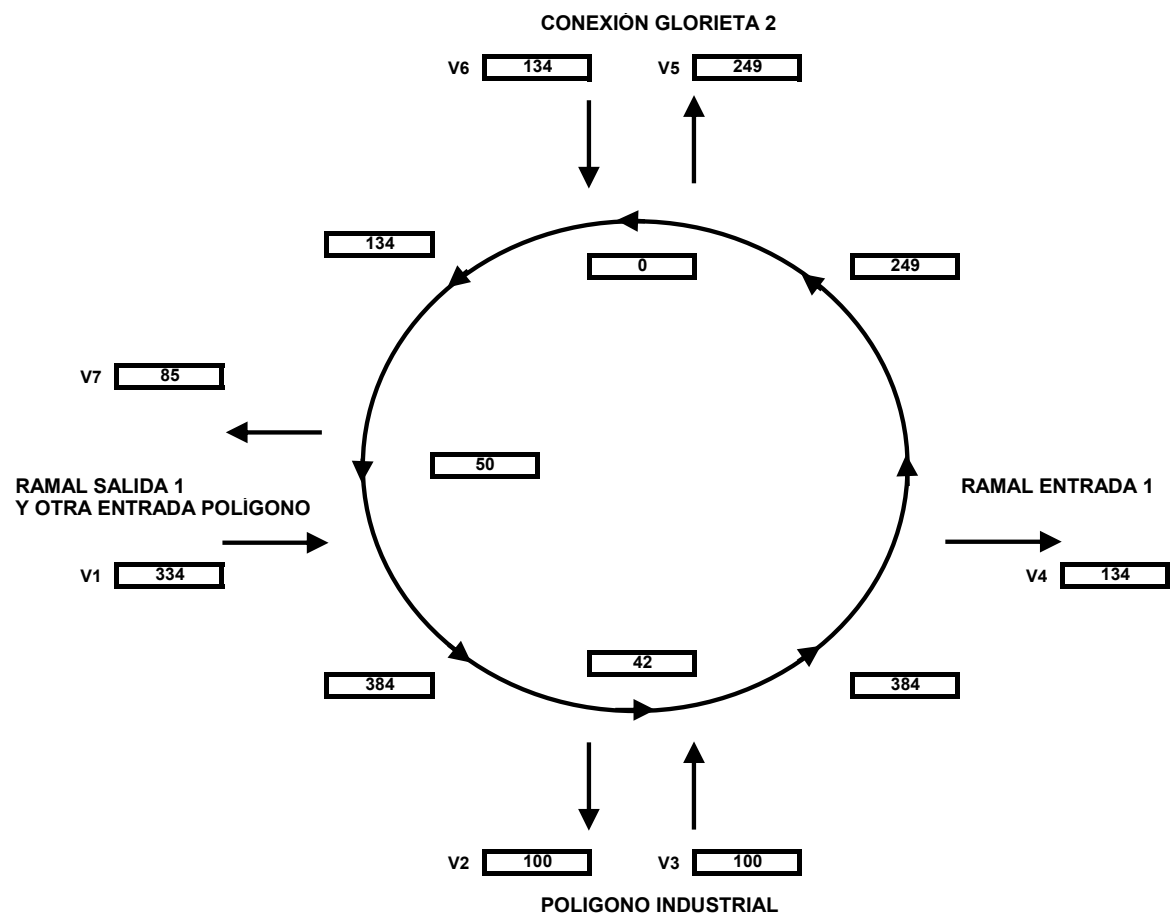
Q_s es el tráfico que abandona la glorieta por la salida inmediatamente anterior a la entrada analizada, y que puede ocasionar incertidumbre en el usuario que pretende acceder a la glorieta, retrasando su decisión

K_1 es un factor de corrector de la geometría de la calzada, que para una anchura de al menos 8 m toma un valor de 0,7

Si el valor de Q_e que se obtiene para cada entrada, es superior al volumen de tráfico horario que se obtiene en esa entrada (IHS), no hay problemas de capacidad.

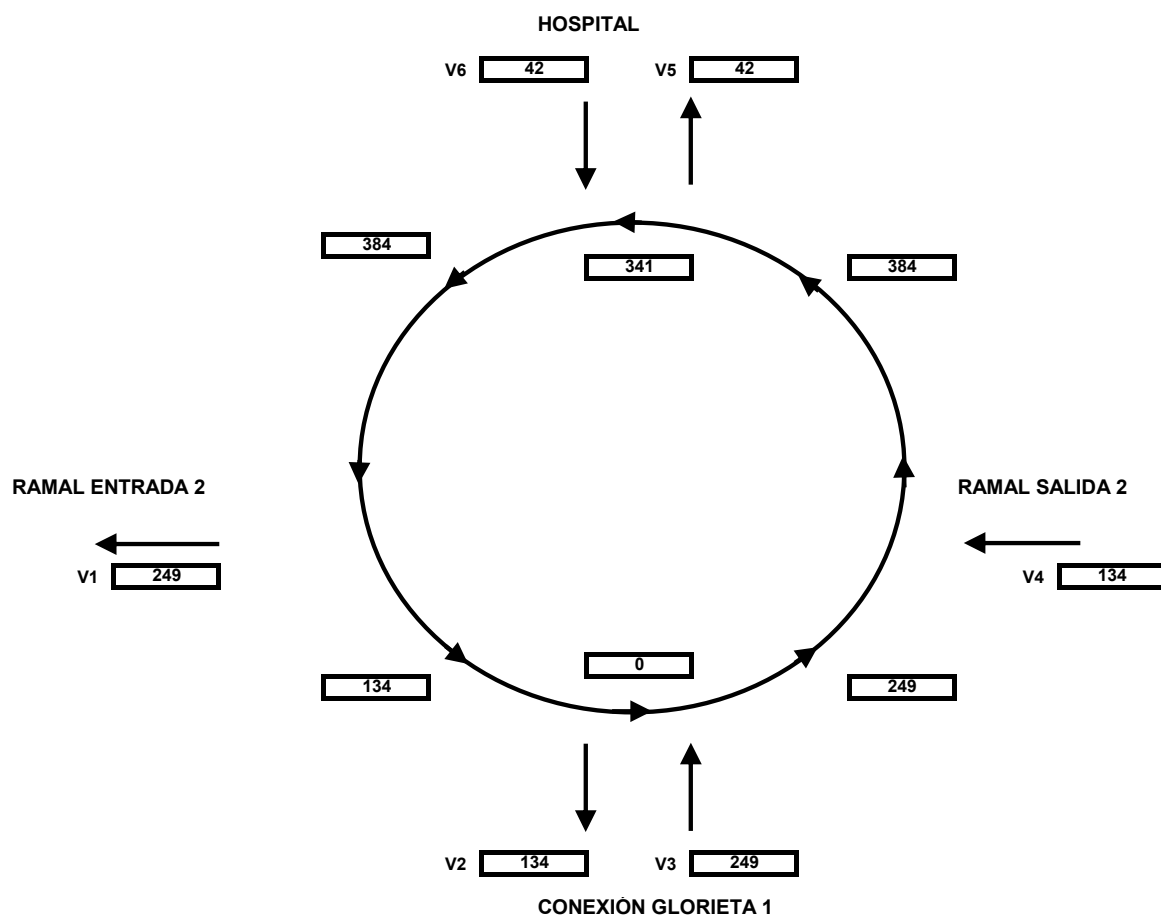
Con todo, y siguiendo la metodología empleada, se obtienen los siguientes tráfico y capacidades de los diferentes movimientos.

2.1. Glorieta 1



ENTRADA	Qc	Qs	K1	Qe	Vol Tráfico	Comprobación
V1	50	85	0,7	1457	334	OK
V3	42	100	0,7	1459	100	OK
V6	249	249	0,7	1313	134	OK

2.2. Glorieta 2



ENTRADA	Qc	Qs	K1	Qe	Vol Tráfico
V3	0	134	0,7	1478	249
V4	249		0,7	1355	134
V6	341	42	0,7	1294	42

Comprobación
OK
OK
OK

PARTE 7. ESTUDIO DE PROTECCIÓN DE RUIDO

Título I. INTRODUCCIÓN

El presente estudio acústico se desarrolla de acuerdo con la Ley 37/2003 del ruido, el Real Decreto 1367/2007, de desarrollo de la ley 37/2003 en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, y la Directiva 2002/49/CE, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.

El ruido generado por la carretera nacional N-630 es un factor importante a tener en cuenta. No se trata de un contaminante episódico que aparece de pronto de forma excesiva y al día siguiente o a los pocos días desaparece prácticamente. En el mejor de los casos se reduce algo durante la noche, volviendo a aparecer de nuevo por la mañana.

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

Podemos considerar los siguientes efectos del Ruido Ambiental:

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

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

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

De todos ellos es el primero la fuente de molestias más común en la sociedad. Aunque desde el punto de vista individual, las fuentes de ruido de tráfico no son las más ruidosas, automóviles camiones, autobuses y motocicletas aseguran un papel dominante en el ruido ambiente por su número y proximidad a los núcleos habitados.

Dado que el oído tiene distinta sensibilidad a las diferentes frecuencias, es necesario emplear alguna escala de ponderación de los componentes de distintas frecuencias. La escala más empleada para estudios de ruido es la escala A, por lo que las intensidades totales del ruido se miden en decibelios A, dB(A). Los niveles de presión

sonora (NPS), expresados en términos logarítmicos divididos por diez, se miden con aparatos ajustados a la llamada red de compensación A, donde se simula el filtro del oído humano de manera que además de la sonoridad, se hace intervenir la frecuencia del ruido (sonidos graves o agudos). La compensación reduce las frecuencias bajas y mantiene las frecuencias medias y altas del ruido. El concepto de "nivel de presión sonora" se sustituye así por el más simple de "nivel sonoro".

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

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

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

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

Y disminuye con:

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

En este caso, se dispone de los datos previstos de intensidad de tráfico, proporción de vehículos ligeros y pesados, distribución horaria del tráfico y características de la carretera (velocidad, anchura y pendiente).

Título II. OBJETIVO

El objetivo del presente estudio es la confección de un mapa de ruido que permita cuantificar las afecciones del ruido generado por el tráfico de la carretera nacional N-630 sobre la ampliación del Polígono Industrial de Villaquilambre, así como la propuesta de medidas correctoras en caso de resultar necesarias.

El Mapa de Ruido se basa en las isófonas que representan los niveles sonoros generados por la N-630. Para su elaboración es necesario calcular las distancias a las cuales se obtiene el umbral de nivel sonoro equivalente establecido en la legislación vigente.

Título III. METODOLOGÍA

Para calcular los niveles de presión sonora equivalente que se producirán en el entorno, se ha empleado el modelo matemático de “Previsión del ruido originado por el tráfico” cuya fórmula se basa en la fórmula abierta del método francés “Guide du Bruit des Transports Terrestres” editada por el Centre d’Etudes des Transports Urbains (CETUR) de Francia, aplicado habitualmente en España para estudios de infraestructuras de características similares. La fórmula empleada es la siguiente:

$$L_{eq} = 10 \log(Q_{vl} + EQ_{vp}) + 20 \log(d + l_c/3 d) + 10 \log(\theta/180)$$

Para la aplicación de este método deben ser considerados los siguientes parámetros:

- Leq Nivel depresión sonoro equivalente en dB(A)
- Qvl Número de vehículos ligeros
- Qvp Número de vehículos pesados
- E Factor de corrección por equivalencia entre vehículos ligeros y pesados
- V Velocidad en Km/h (velocidad media de todo el tráfico o superada por el 50% de todos los vehículos durante el periodo de observación)
- d Distancia del borde de la carretera
- lc Anchura de la carretera
- θ Angulo de visión

El factor de Equivalencia E va a depender de la pendiente de la rampa y se le asignan los siguientes valores:

Pendiente de la rampa	r<=2%	r=3%	r=4%	r=5%	r>=6%
Factor de equivalencia E	4	5	5	6	6

Capítulo 1. Datos de partida

1.1. Intensidad de tráfico

El cálculo de los niveles sonoros se basa en los datos de intensidad de tráfico. Los datos de la intensidad media diaria (IMD) se han calculado para el año previsto de puesta en funcionamiento de la ampliación del Polígono

Industrial, 2012, a partir de los datos actuales a los que se aplica una tasa de crecimiento anual hasta el 2012 del 2,5%. Se supone que la distribución horaria de vehículos es de 91% durante el día y 9% durante la noche, y que el 13,65% de los vehículos son pesados.

Con respecto a la IMD estimada para el año de puesta en funcionamiento (2012):

- IMD (día-vehículos ligeros): 7.225
- IMD (día-vehículos pesados): 1.142
- IMD (noche-vehículos ligeros): 723
- IMD (noche-vehículos pesados): 114

1.2. Cálculo de los niveles sonoros

Para el cálculo de los niveles sonoros equivalentes son necesarios datos de tráfico horario. Concretamente, se utilizará la Intensidad Horaria de Proyecto (10 % de la IMD). Para el cálculo de las isófonas, se deben calcular las distancias desde la carretera en las que la inmisión es igual a un determinado nivel sonoro equivalente. Los umbrales contemplados en la normativa de aplicación son los siguientes:

Tipo de área acústica		Índices de ruido ⁽²⁾		
		L _d	L _e	L _n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60 dB (A)	60 dB (A)	50 dB (A)
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65 dB (A)	65 dB (A)	55 dB (A)
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	70 dB (A)	70 dB (A)	65 dB (A)
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73 dB (A)	73 dB (A)	63 dB (A)
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75 dB (A)	75 dB (A)	65 dB (A)
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen ⁽¹⁾	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores tecnologías disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) Siendo L_d: periodo día; L_e: periodo tarde; L_n: periodo noche

De acuerdo con la clasificación del Decreto 1367/2007, la zona de estudio se incluye dentro del tipo de área acústica "Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial".

Para el cálculo de las distancias para cada nivel sonoro equivalente considerado, se toma el caso más desfavorable de IHP.

El resto de hipótesis de cálculo son las siguientes:

- El porcentaje de vehículos pesados se considera el 13,65%.
- Se considera que el 91% del tráfico es diurno (8:00 a 22:00 h) y el resto nocturno (22:00 a 8:00 h).
- La pendiente de la carretera es del 3,8 %.
- Se considera como valor de cálculo la velocidad del tráfico $V = 95,3$ Km/h.
- Se considera la anchura de la vía de 10 m (3,5 m en cada una de los carriles y arcenes de 1,5 m).

Para el ángulo de visión, dada la imposibilidad de calcularlo desde cada punto de la zona de estudio, se consideran cuatro hipótesis entre las que se situarían la mayor parte de los casos, $\Theta = 127^\circ$, que es el valor standard considerado en caso de que no hubiera obstáculos entre la fuente de emisión y el observador, $\Theta = 60^\circ$, en el que se contempla que haya un obstáculo entre la fuente de emisión y el observador que obstruya aproximadamente la mitad de la visión de la traza y los supuestos de $\Theta = 90^\circ$ y de $\Theta = 30^\circ$ para contemplar el resto de casos posibles.

Capítulo 2. Resultados

Con las hipótesis planteadas en el apartado anterior se calculan las distancias correspondientes a cada uno de los umbrales de nivel sonoro equivalente considerados:

Uso industrial		Distancias (m)			
Horario	Leq	$\Theta = 30^\circ$	$\Theta = 60^\circ$	$\Theta = 90^\circ$	$\Theta = 127^\circ$
Diurno (8:00-22:00 h)	75 dB (A)	1	4	7	10
Nocturno (22:00-8:00 h)	65 dB (A)	1	4	7	10

Con los datos anteriores se elabora el mapa de ruido, en el que se representan las isófonas de los umbrales correspondientes a los sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial, que determinan los lugares expuestos a un nivel sonoro igual a 75 y 65 dB (A), día y noche, respectivamente.

Como norma general para el cálculo de isófonas, se aplica el ángulo $\Theta = 127^\circ$, correspondiente a las zonas expuestas. Este ángulo se reduce en las zonas con obstáculos que obstruyan la propagación del sonido, como el caso de desmontes con altura mayor de 2 metros, en cuyo caso se aplicarán los valores correspondientes a ángulos inferiores (30° , 60° y 90°).

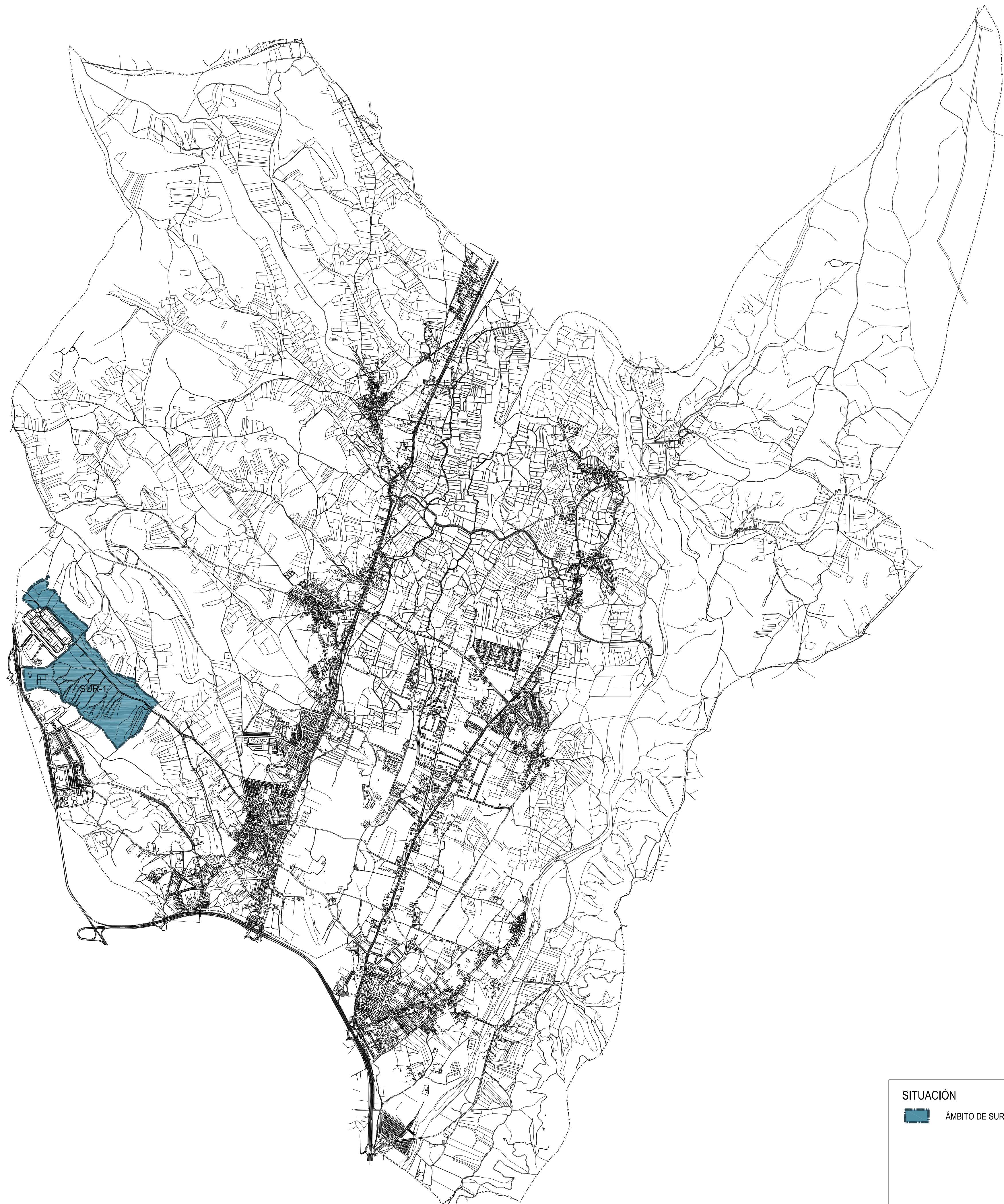
En la zona de estudio la carretera N-630 discurre a mayor cota que el polígono industrial, alcanzando en algunos tramos desniveles en torno a 10 m, lo que reduce considerablemente la exposición a niveles sonoros elevados.

Analizando el mapa de ruido se ve que en el área prevista de ampliación del polígono industrial no se supera el umbral de los 75 dB (A), salvo en la parcela M-8, localizada junto al carril de desaceleración de la margen derecha de la carretera, en sentido Oviedo.

No obstante, el nivel sonoro de 75 dB (A) se estima a una distancia de 7 metros desde el borde de la carretera. Teniendo en cuenta que cuando se edifiquen las parcelas deberán respetar una distancia mínima de 25 metros al borde de la carretera, correspondiente a la línea límite de edificación, no se registrarán valores sonoros superiores a los niveles máximos permitidos en las edificaciones próximas a la carretera, por lo que no se considera necesario la colocación de pantallas acústicas o la aplicación de otro tipo de medidas correctoras.

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. Secciones Terreno actual
- PI.07. Red de abastecimiento existente
- PI.08. Red de saneamiento existente
- PI.09. Red eléctrica existente



SITUACIÓN

 ÁMBITO DE SUR-01



AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE

Plan General de Ordenación Urbana

Anexo 08 a la Normativa.
Ordenación detallada del sector SUR-01

Plano de Situación

OD SUR-01 I.01

APROBACIÓN DEFINITIVA

escala 1:40.000

Año 2011

ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES EXISTENTES

LÍMITE DEL SECTOR SUR-01

 L.M.T. 45 Kv
 L.A.T. 136 Kv
 AFECCIÓN L.A.T.

 DOMINIO PÚBLICO N-630
 LÍMITE DE EDIFICACIÓN N-630
 AFECCIÓN N-630


 DOMINIO PÚBLICO FUTURA AUTOVÍA A-66
 LIMITE DE EDIFICACIÓN FUTURA AUTOVÍA A-66
 AFECCIÓN FUTURA AUTOVÍA A-66



AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE

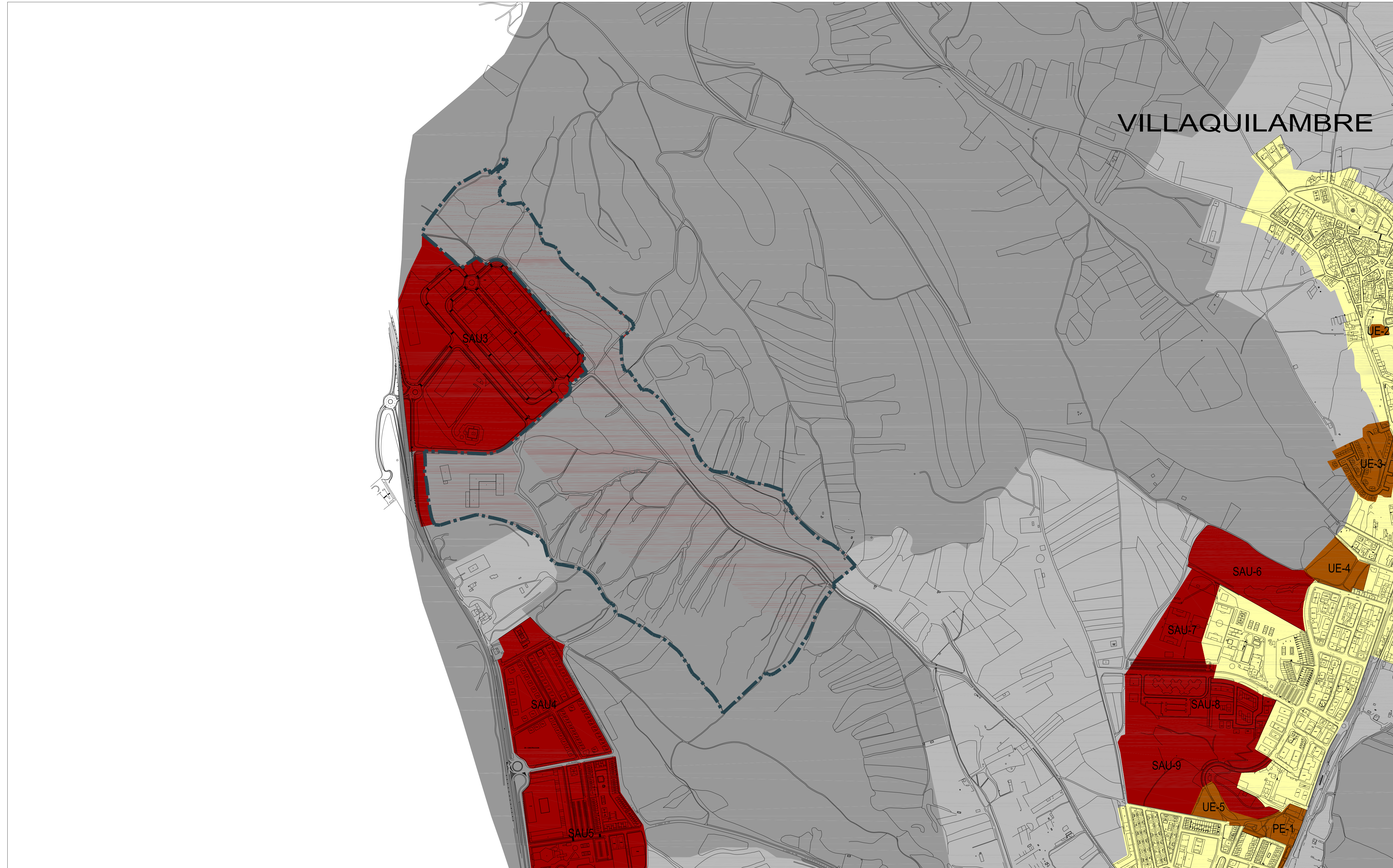
Plan General de Ordenación Urbana

Anexo 08 a la Normativa. OD SUR-01 I.02
 Ordenación detallada del sector SUR-01
 Estado Actual y Afecciones Existentes

APROBACIÓN DEFINITIVA

escala 1:5.000

Año 2011



PLANEAMIENTO VIGENTE

- LÍMITE DEL SECTOR SUR-01
- SUELO URBANO
- UNIDADES DE EJECUCIÓN (UE)
- SUELO APTO PARA URBANIZAR (SAU-SUZ)
- SUELO NO URBANIZABLE COMÚN
- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO



AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE

Plan General de Ordenación Urbana

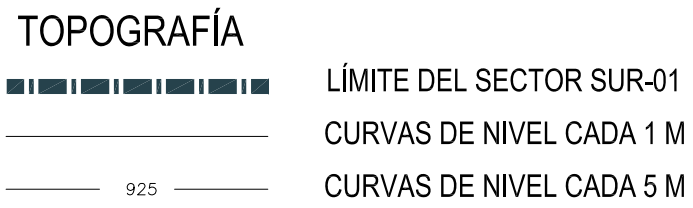
Anexo 08 a la Normativa.
Ordenación detallada del sector SUR-01
Planeamiento Vigente

OD SUR-1 I.03

APROBACIÓN DEFINITIVA

escala 1:5.000

Año 2011



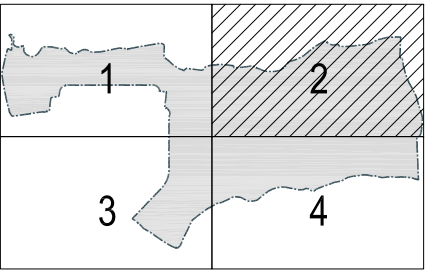


TOPOGRAFÍA

— — — — — LÍMITE DEL SECTOR SUR-01

— — — — — CURVAS DE NIVEL CADA 1 M

— — — — — CURVAS DE NIVEL CADA 5 M



 **AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE**

Plan General de Ordenación Urbana

Anexo 08 a la Normativa. **OD SUR-01 I.04.2**

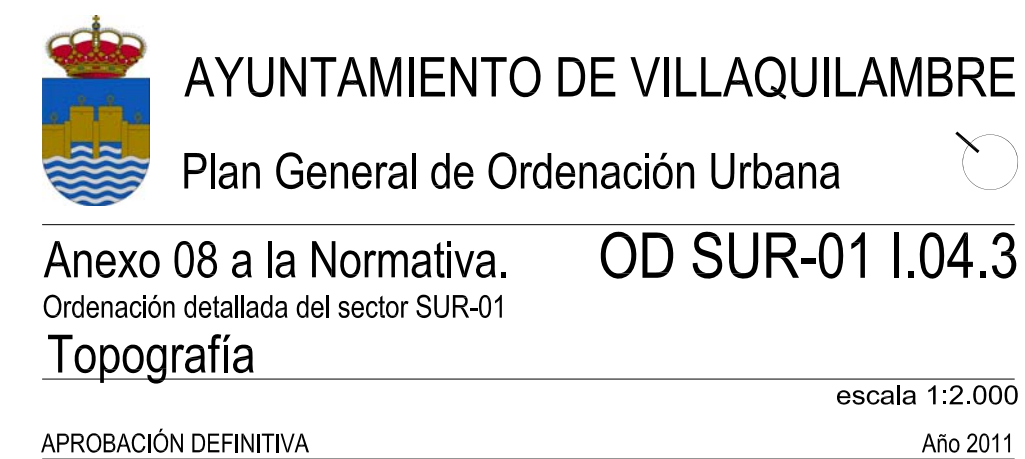
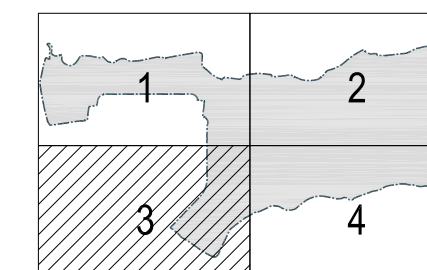
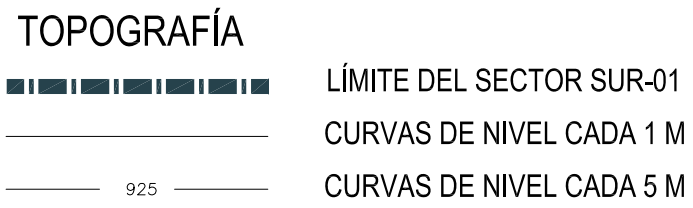
Ordenación detallada del sector SUR-01

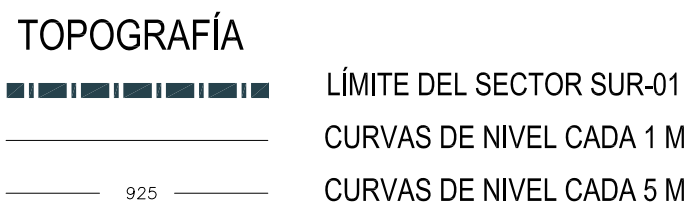
Topografía

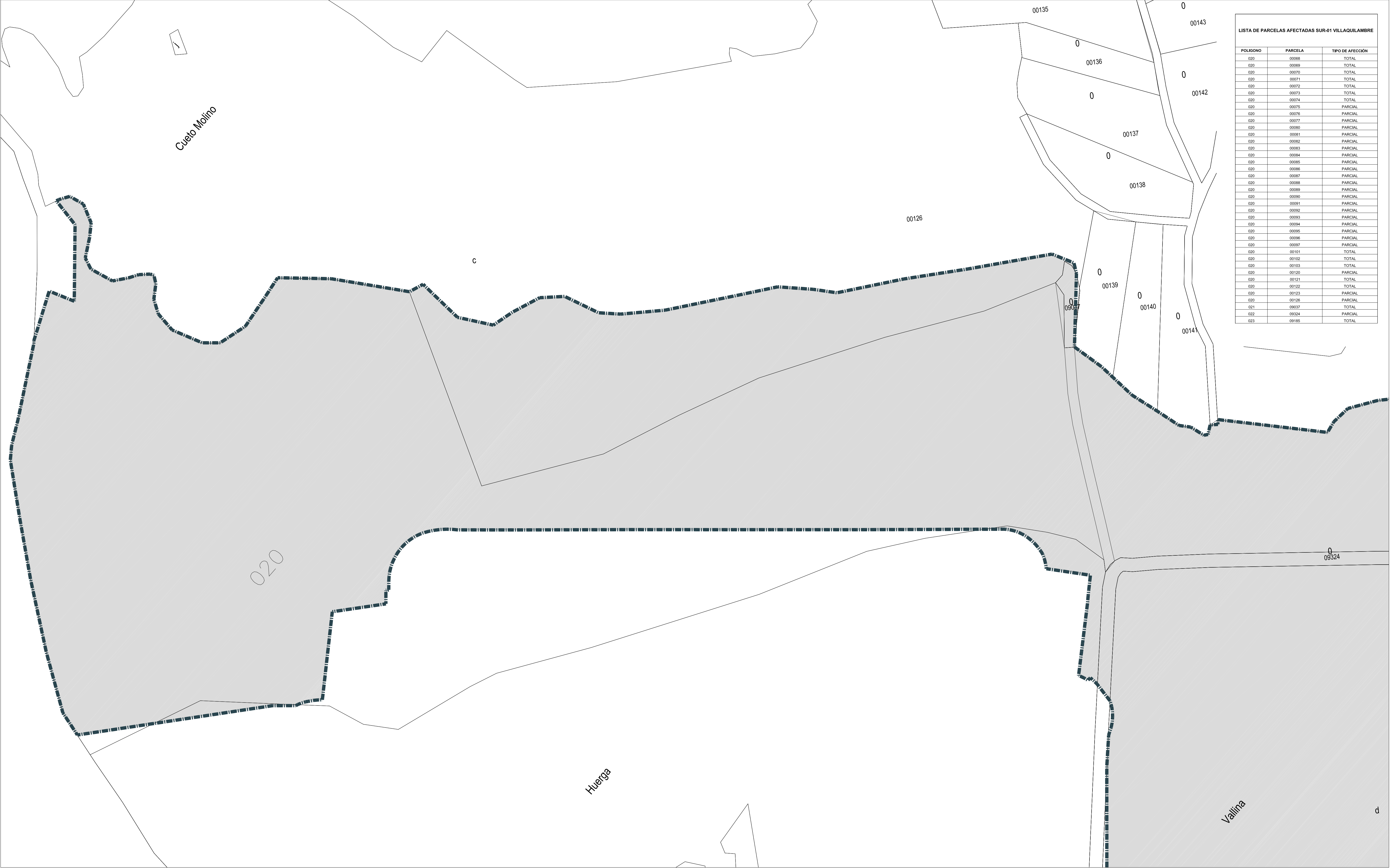
APROBACIÓN DEFINITIVA

escala 1:2.000

Año 2011







LISTA DE PARCELAS AFECTADAS SUR-01 VILLAQUILAMBRE		
POLIGONO	PARCELA	TIPO DE AFECCIÓN
020	00068	TOTAL
020	00069	TOTAL
020	00070	TOTAL
020	00071	TOTAL
020	00072	TOTAL
020	00073	TOTAL
020	00074	TOTAL
020	00075	PARCIAL
020	00076	PARCIAL
020	00077	PARCIAL
020	00080	PARCIAL
020	00081	PARCIAL
020	00082	PARCIAL
020	00083	PARCIAL
020	00084	PARCIAL
020	00085	PARCIAL
020	00086	PARCIAL
020	00087	PARCIAL
020	00088	PARCIAL
020	00089	PARCIAL
020	00090	PARCIAL
020	00091	PARCIAL
020	00092	PARCIAL
020	00093	PARCIAL
020	00094	PARCIAL
020	00095	PARCIAL
020	00096	PARCIAL
020	00097	PARCIAL
020	00098	PARCIAL
020	00099	PARCIAL
020	00100	PARCIAL
020	00101	TOTAL
020	00102	TOTAL
020	00103	TOTAL
020	00120	PARCIAL
020	00121	TOTAL
020	00122	TOTAL
020	00123	PARCIAL
020	00126	PARCIAL
021	09037	TOTAL
022	09324	PARCIAL
023	09185	TOTAL

INFORMACIÓN CATASTRAL

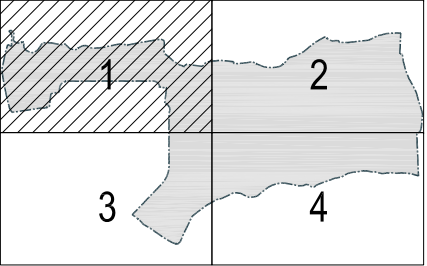
020

LÍMITE DEL SECTOR SUR-01

LÍNEA LÍMITE DE POLÍGONO

NUMERO PARCELA

NÚMERO DE POLÍGONO



AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE

Plan General de Ordenación Urbana

Anexo 08 a la Normativa. OD SUR-01 I.05.1

Ordenación detallada del sector SUR-01

Información Catastral

escala 1:2.000

Año 2011

APROBACIÓN DEFINITIVA

POLIGONO	PARCELA	TIPO DE AFECCIÓN
020	00068	TOTAL
020	00069	TOTAL
020	00070	TOTAL
020	00071	TOTAL
020	00072	TOTAL
020	00073	TOTAL
020	00074	TOTAL
020	00075	PARCIAL
020	00076	PARCIAL
020	00077	PARCIAL
020	00080	PARCIAL
020	00081	PARCIAL
020	00082	PARCIAL
020	00083	PARCIAL
020	00084	PARCIAL
020	00085	PARCIAL
020	00086	PARCIAL
020	00087	PARCIAL
020	00088	PARCIAL
020	00089	PARCIAL
020	00090	PARCIAL
020	00091	PARCIAL
020	00092	PARCIAL
020	00093	PARCIAL
020	00094	PARCIAL
020	00095	PARCIAL
020	00096	PARCIAL
020	00097	PARCIAL
020	00101	TOTAL
020	00102	TOTAL
020	00103	TOTAL
020	00120	PARCIAL
020	00121	TOTAL
020	00122	TOTAL
020	00123	PARCIAL
020	00126	PARCIAL
021	00807	TOTAL
022	00324	PARCIAL
023	00185	TOTAL



INFORMACIÓN CATASTRAL


 LÍMITE DEL SECTOR SUR-01
 LÍNEA LÍMITE DE POLÍGONO
 NUMERO PARCELA
 NÚMERO DE POLÍGONO



AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE
Plan General de Ordenación Urbana

Anexo 08 a la Normativa.
 Ordenación detallada del sector SUR-01
 Información Catastral

APROBACIÓN DEFINITIVA

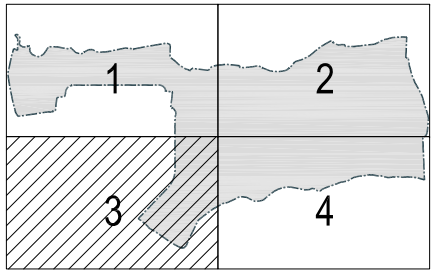
escala 1:2.000

Año 2011

POLIGONO	PARCELA	TIPO DE AFECCIÓN
020	00068	TOTAL
020	00069	TOTAL
020	00070	TOTAL
020	00071	TOTAL
020	00072	TOTAL
020	00073	TOTAL
020	00074	TOTAL
020	00075	PARCIAL
020	00076	PARCIAL
020	00077	PARCIAL
020	00080	PARCIAL
020	00081	PARCIAL
020	00082	PARCIAL
020	00083	PARCIAL
020	00084	PARCIAL
020	00085	PARCIAL
020	00086	PARCIAL
020	00087	PARCIAL
020	00088	PARCIAL
020	00089	PARCIAL
020	00090	PARCIAL
020	00091	PARCIAL
020	00092	PARCIAL
020	00093	PARCIAL
020	00094	PARCIAL
020	00095	PARCIAL
020	00096	PARCIAL
020	00097	PARCIAL
020	00101	TOTAL
020	00102	TOTAL
020	00103	TOTAL
020	00120	PARCIAL
020	00121	TOTAL
020	00122	TOTAL
020	00123	PARCIAL
020	00126	TOTAL
020	00127	TOTAL
020	00324	PARCIAL
023	00185	TOTAL

INFORMACIÓN CATASTRAL

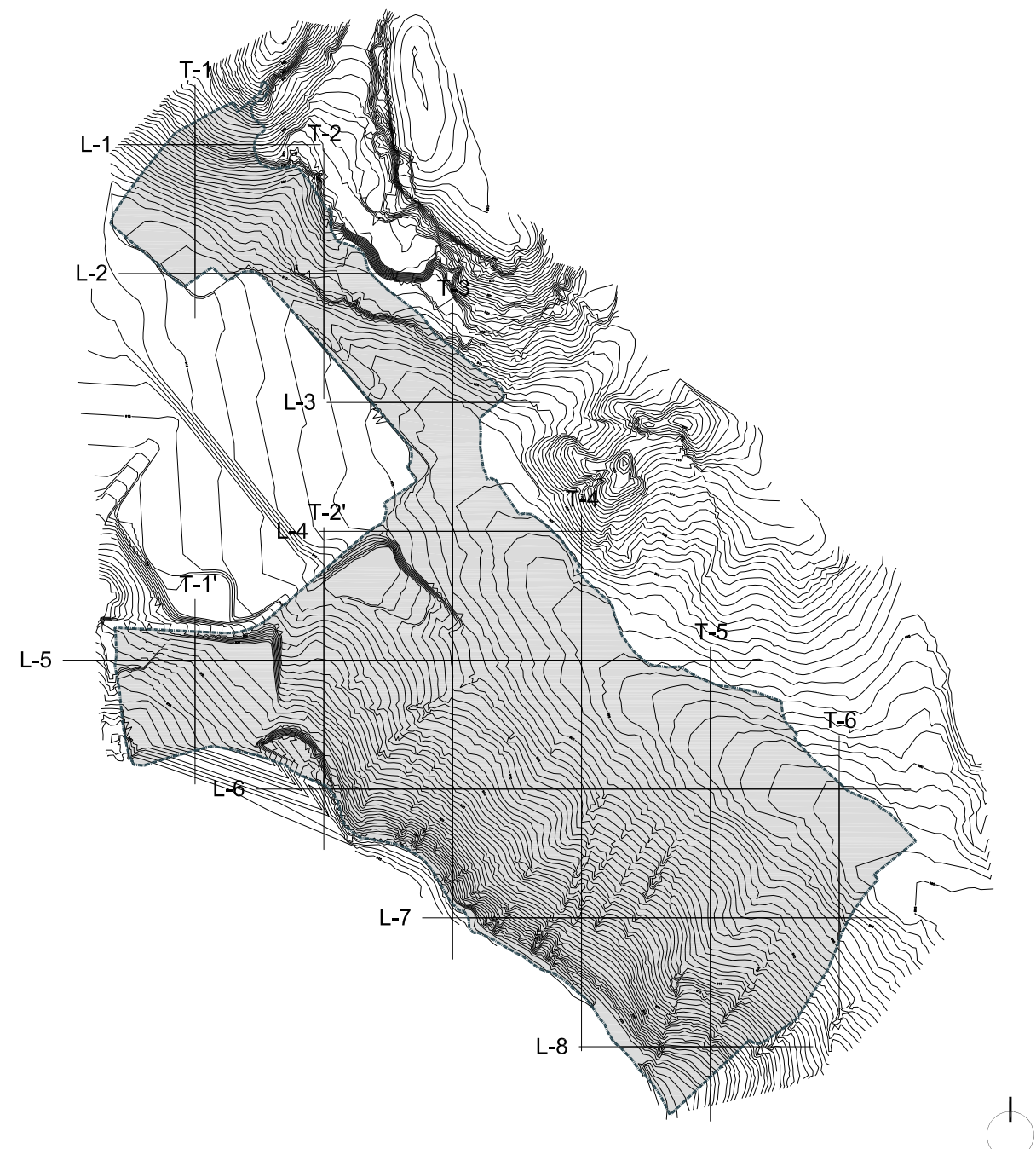
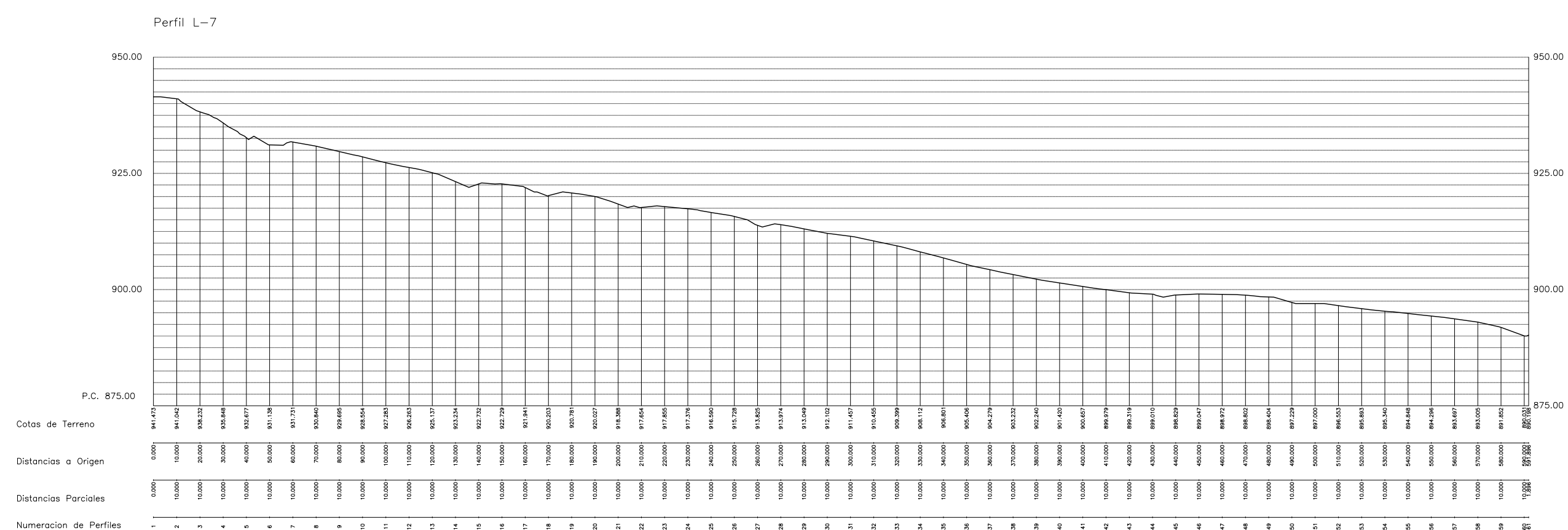
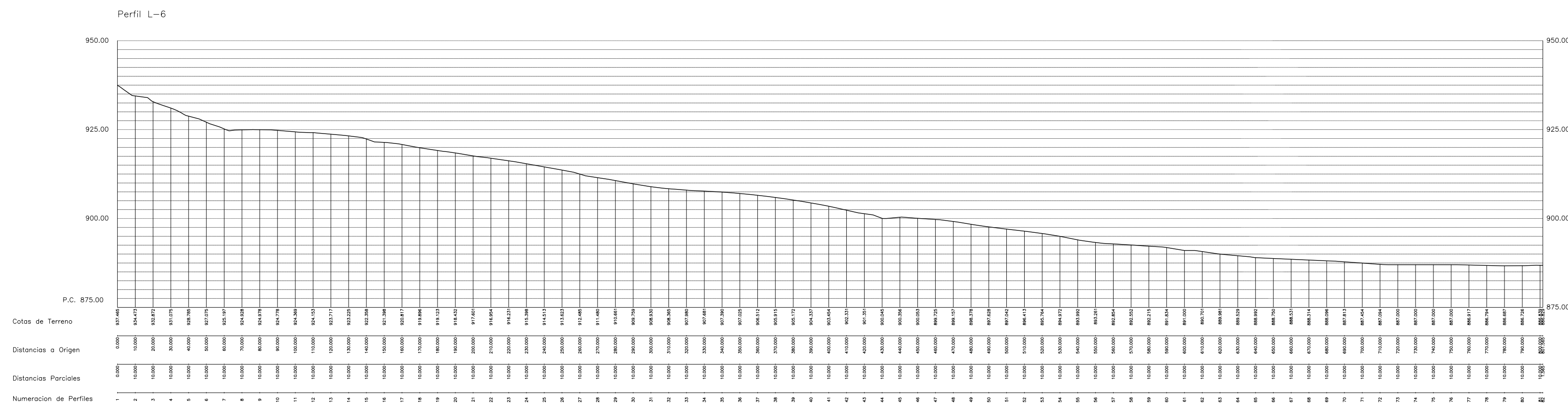
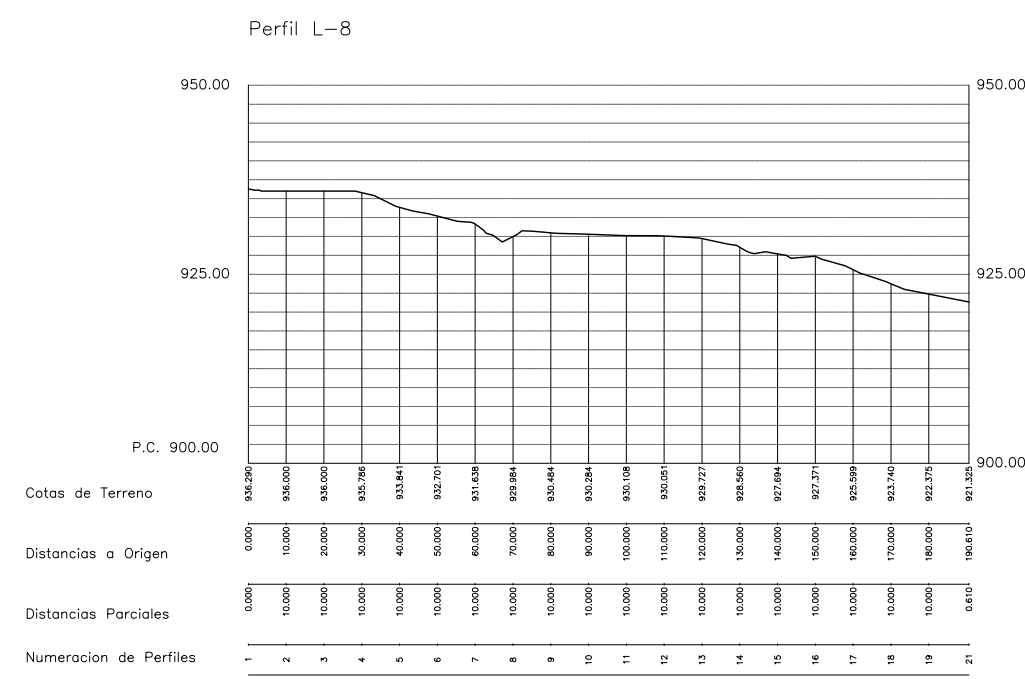
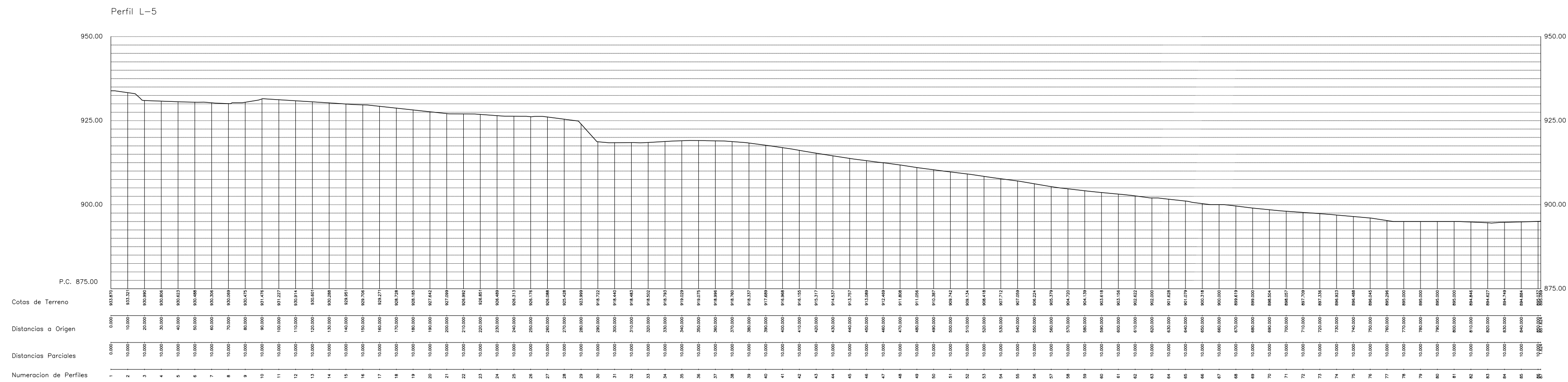
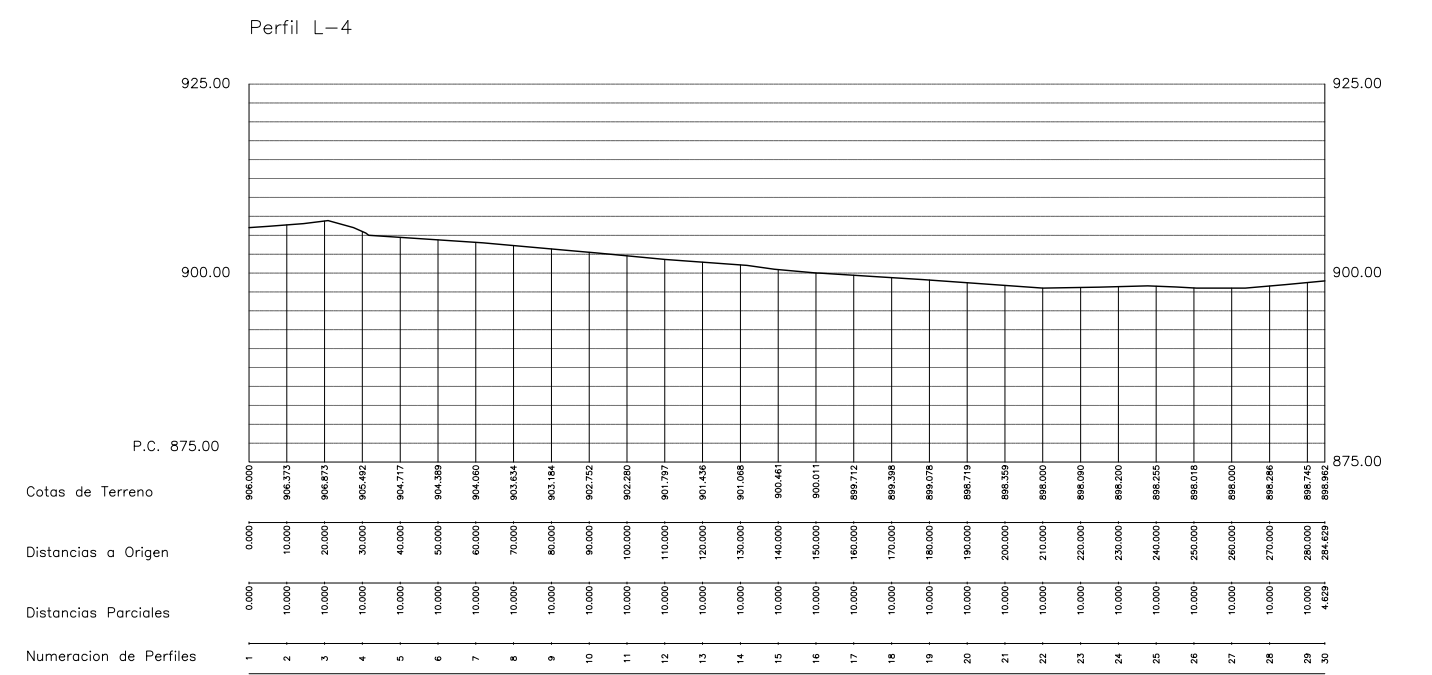
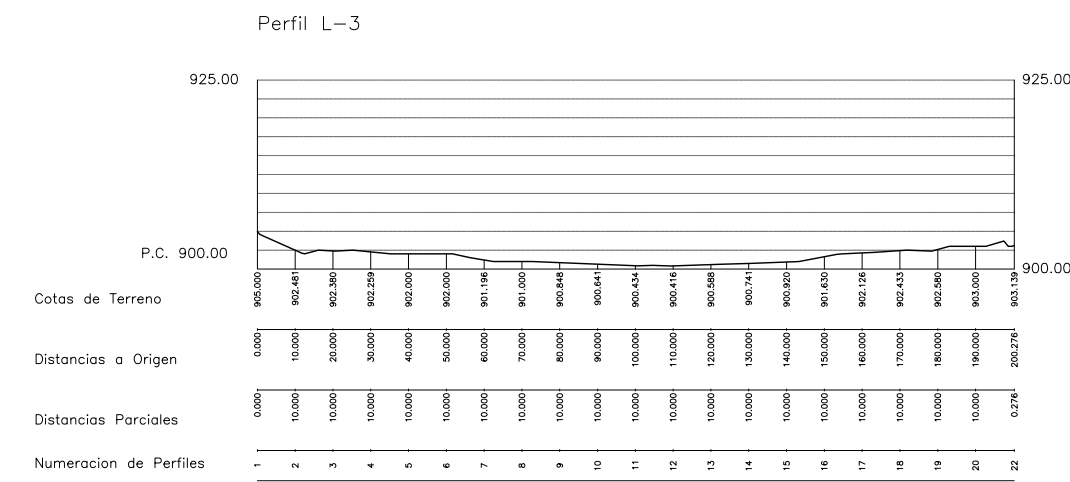
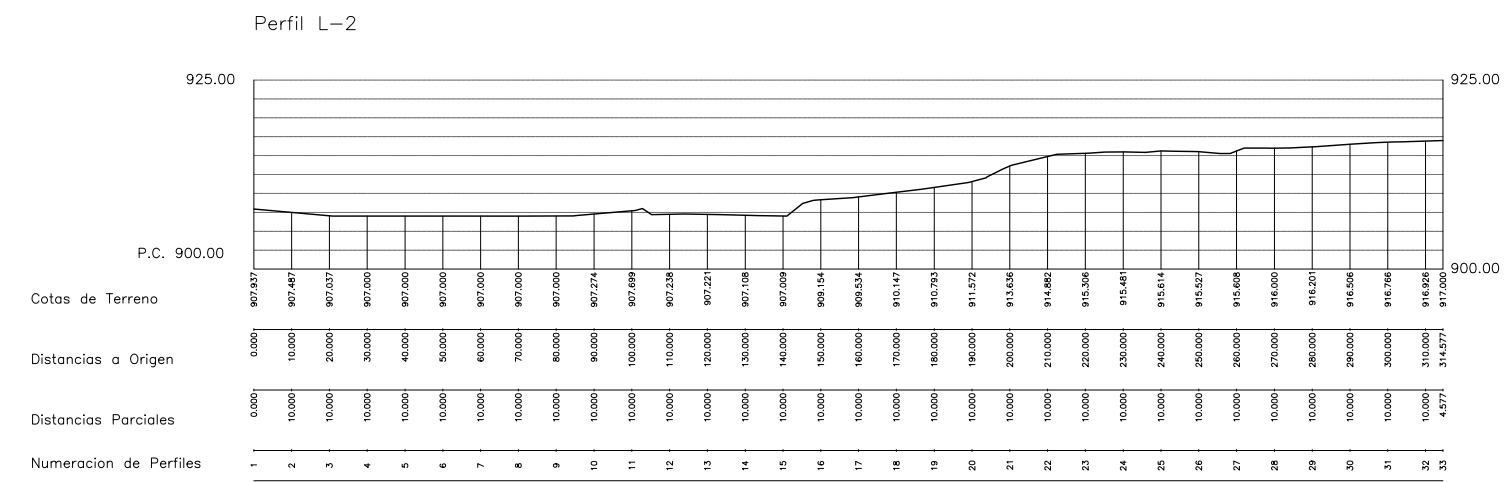
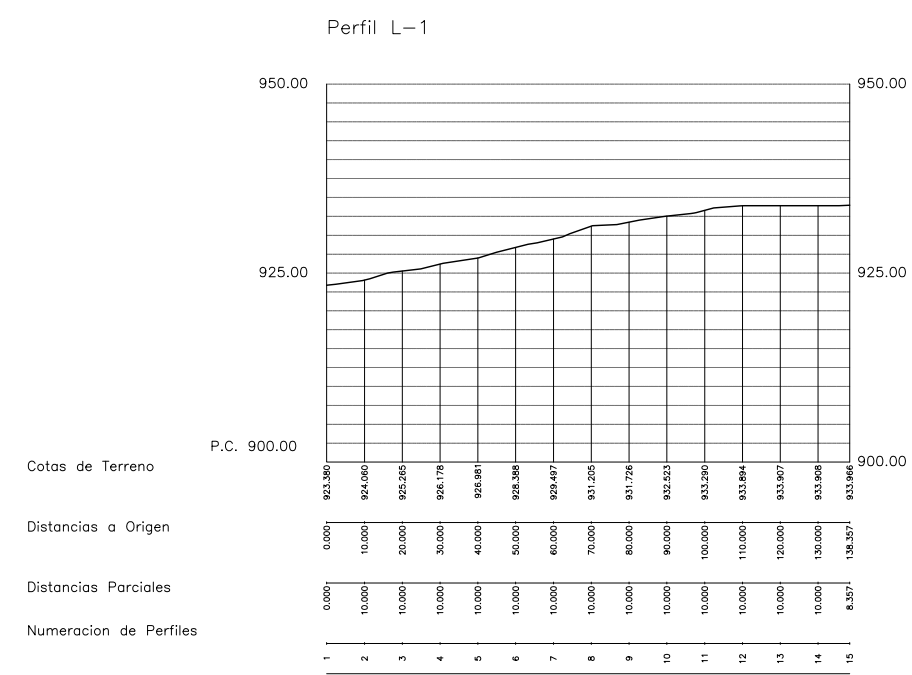

 LÍMITE DEL SECTOR SUR-01
 LÍNEA LÍMITE DE POLÍGONO
 NUMERO PARCELA
 NÚMERO DE POLÍGONO

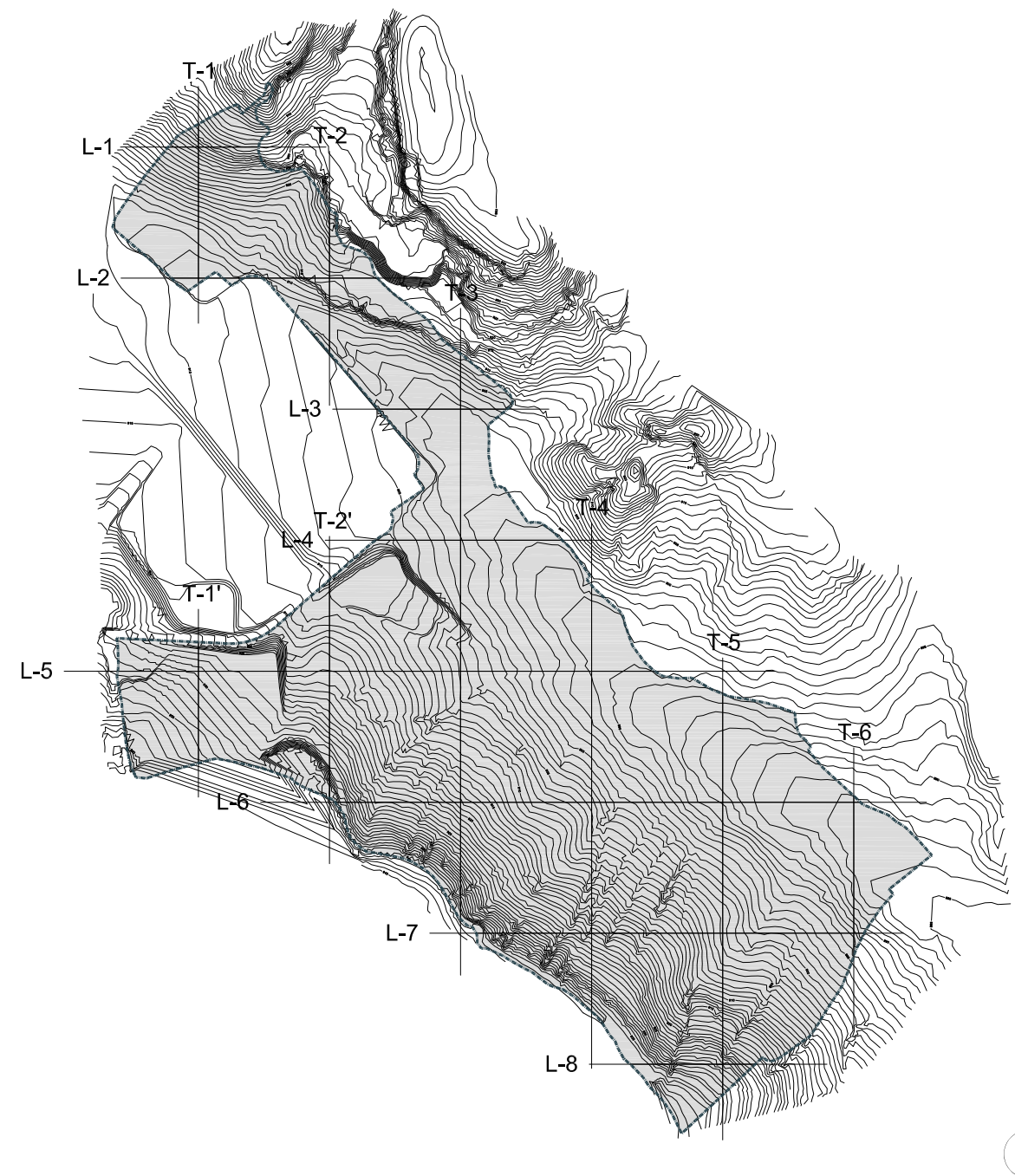
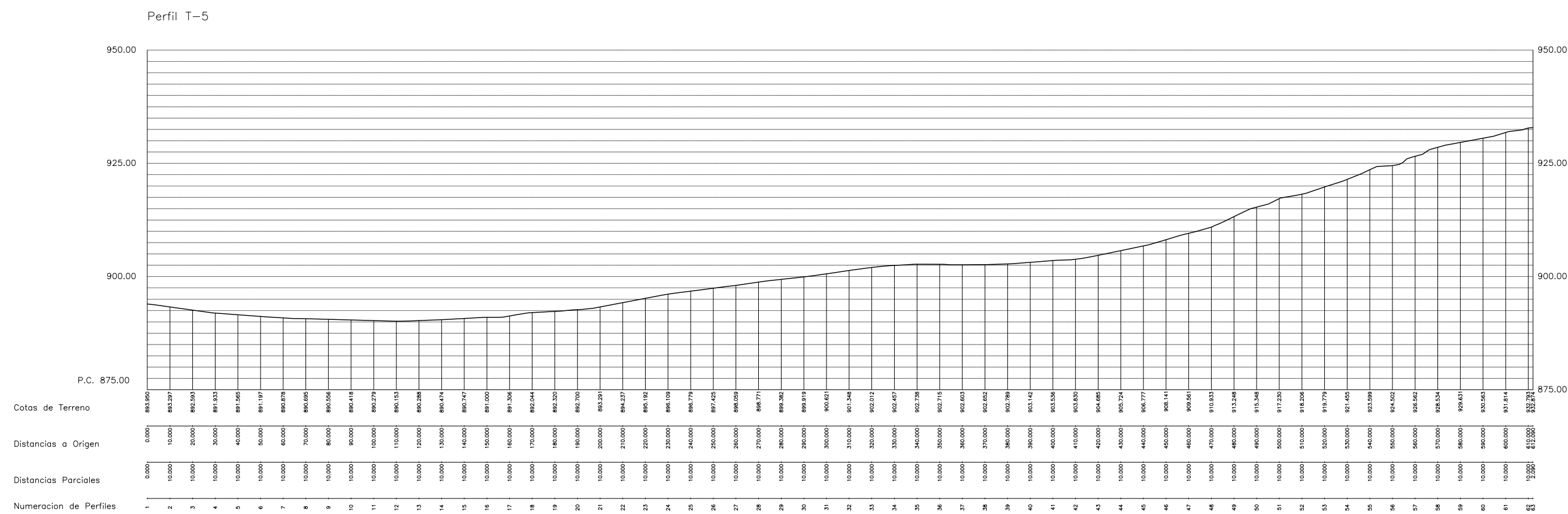
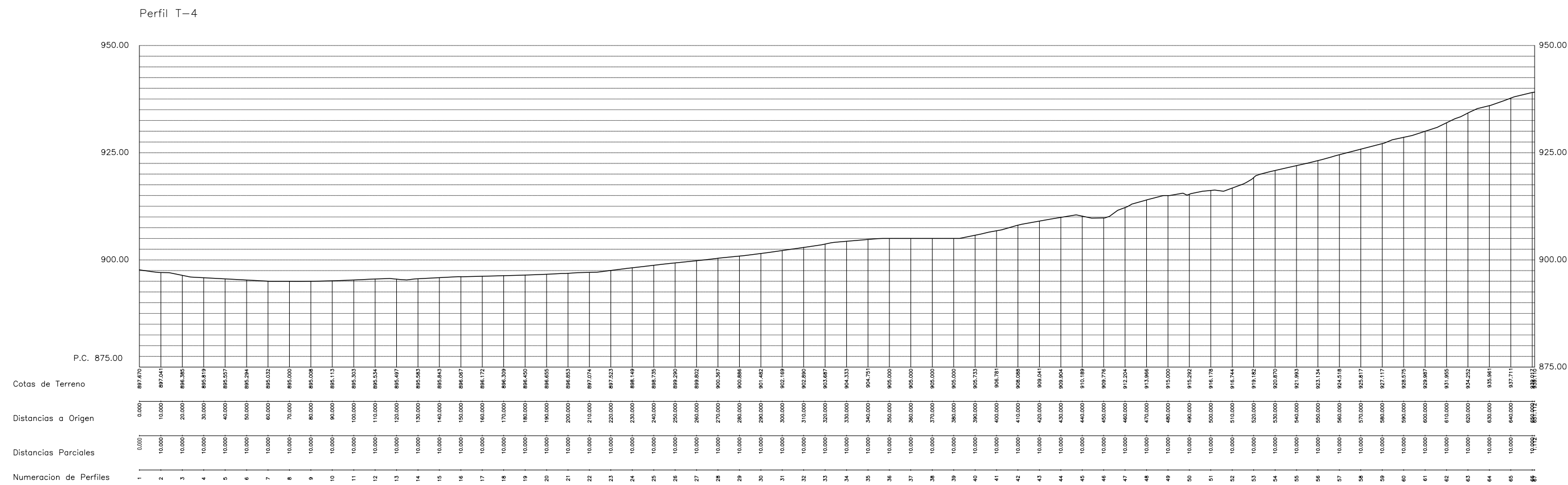
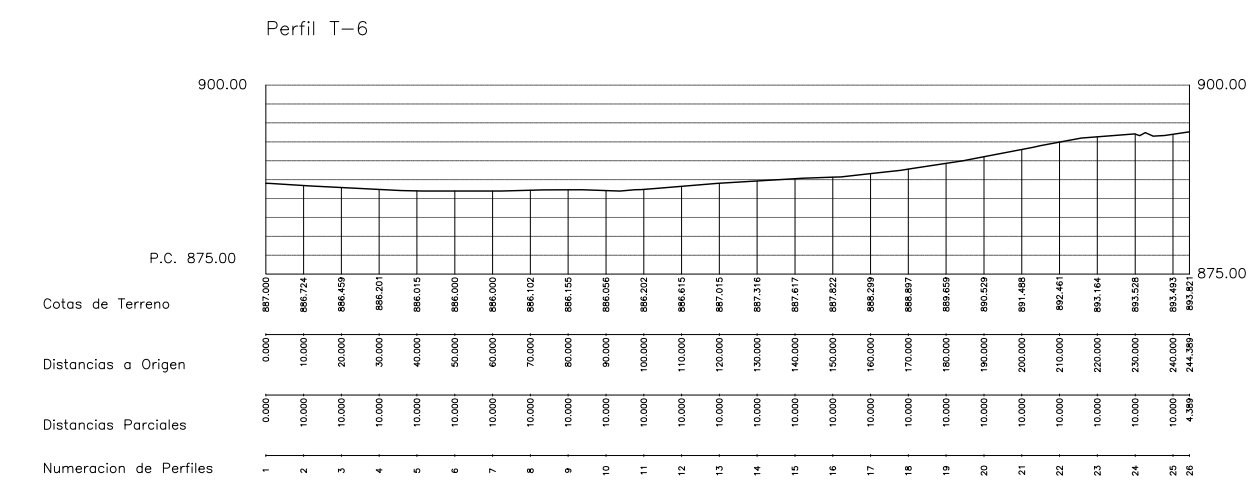
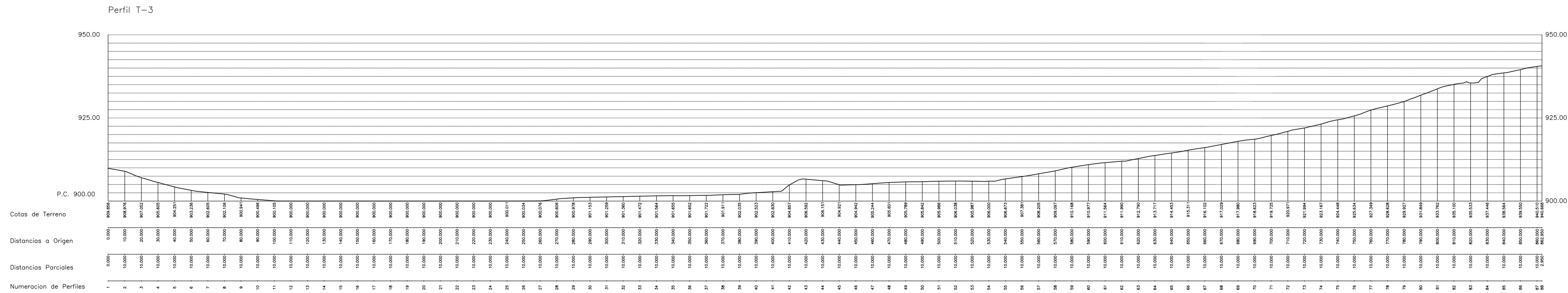
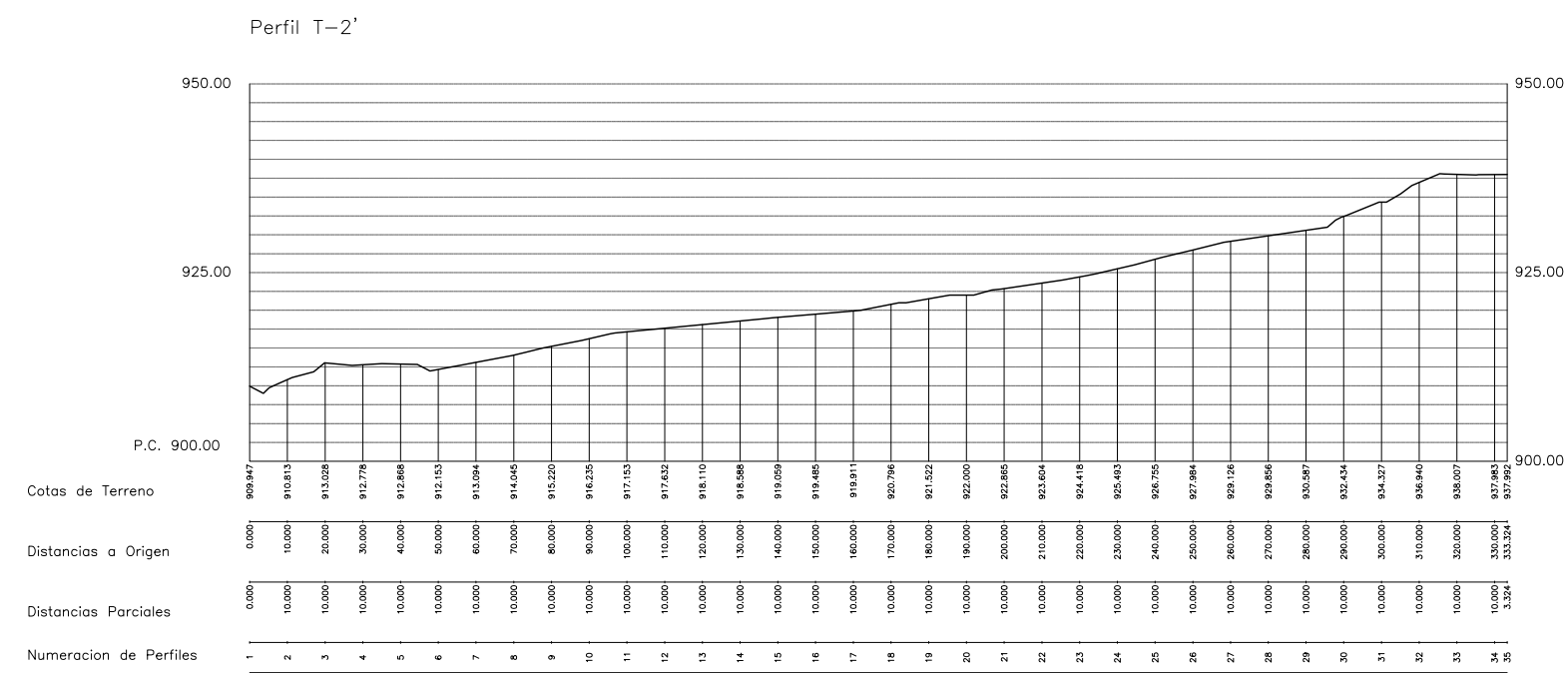
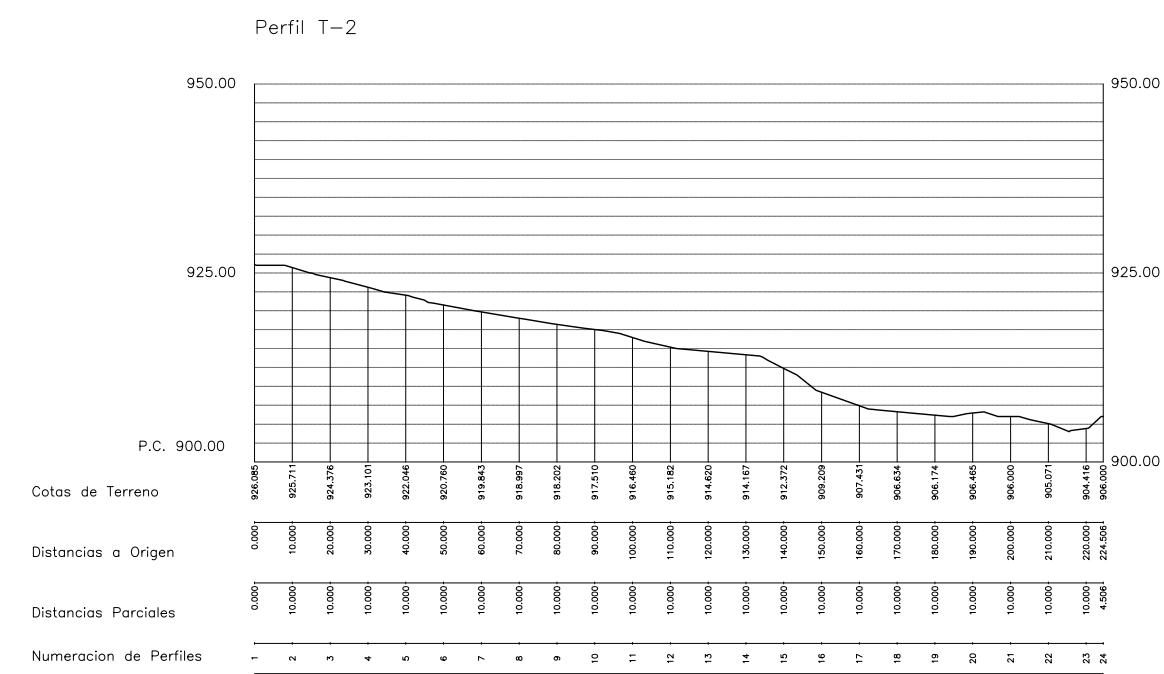
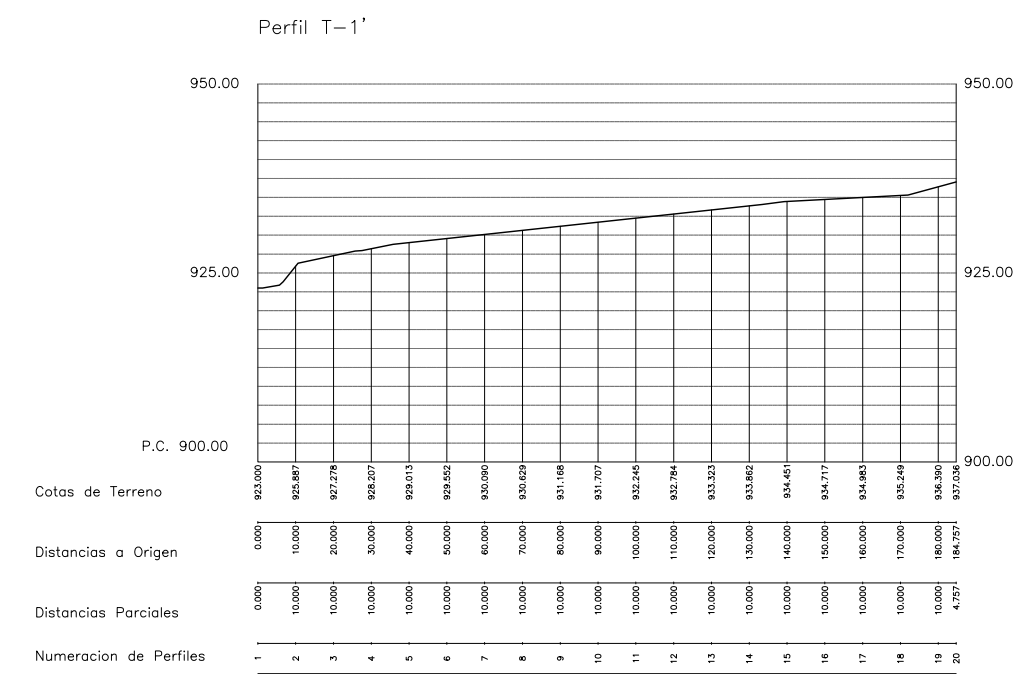
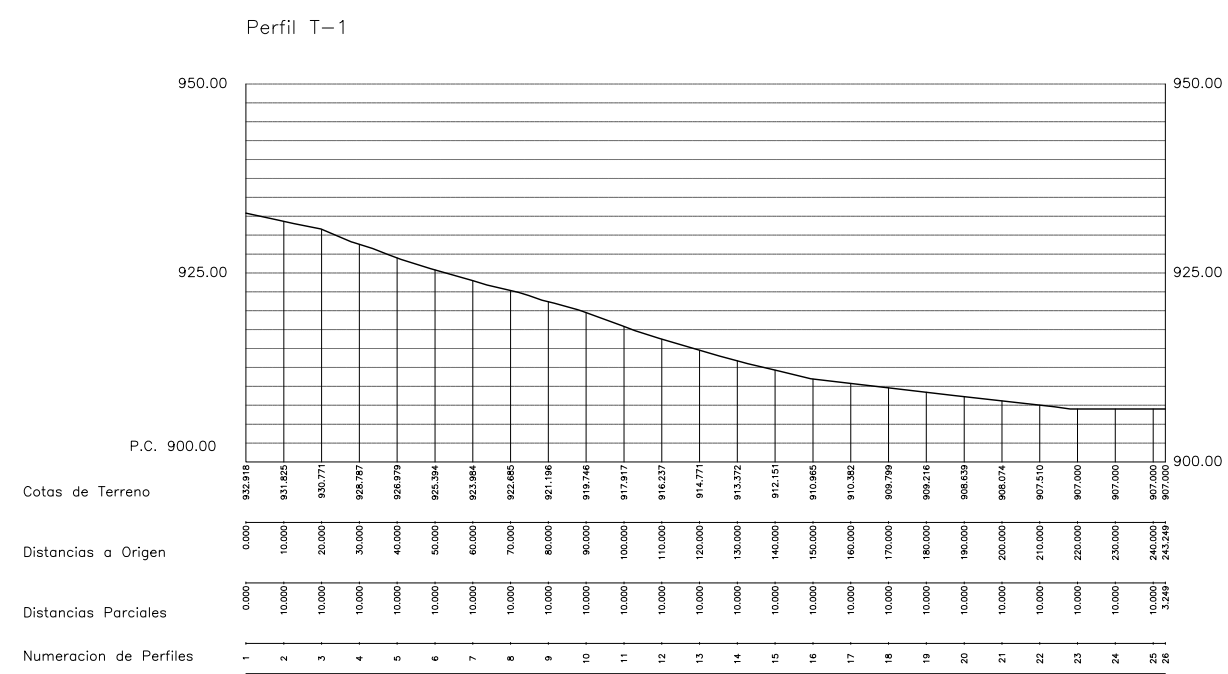


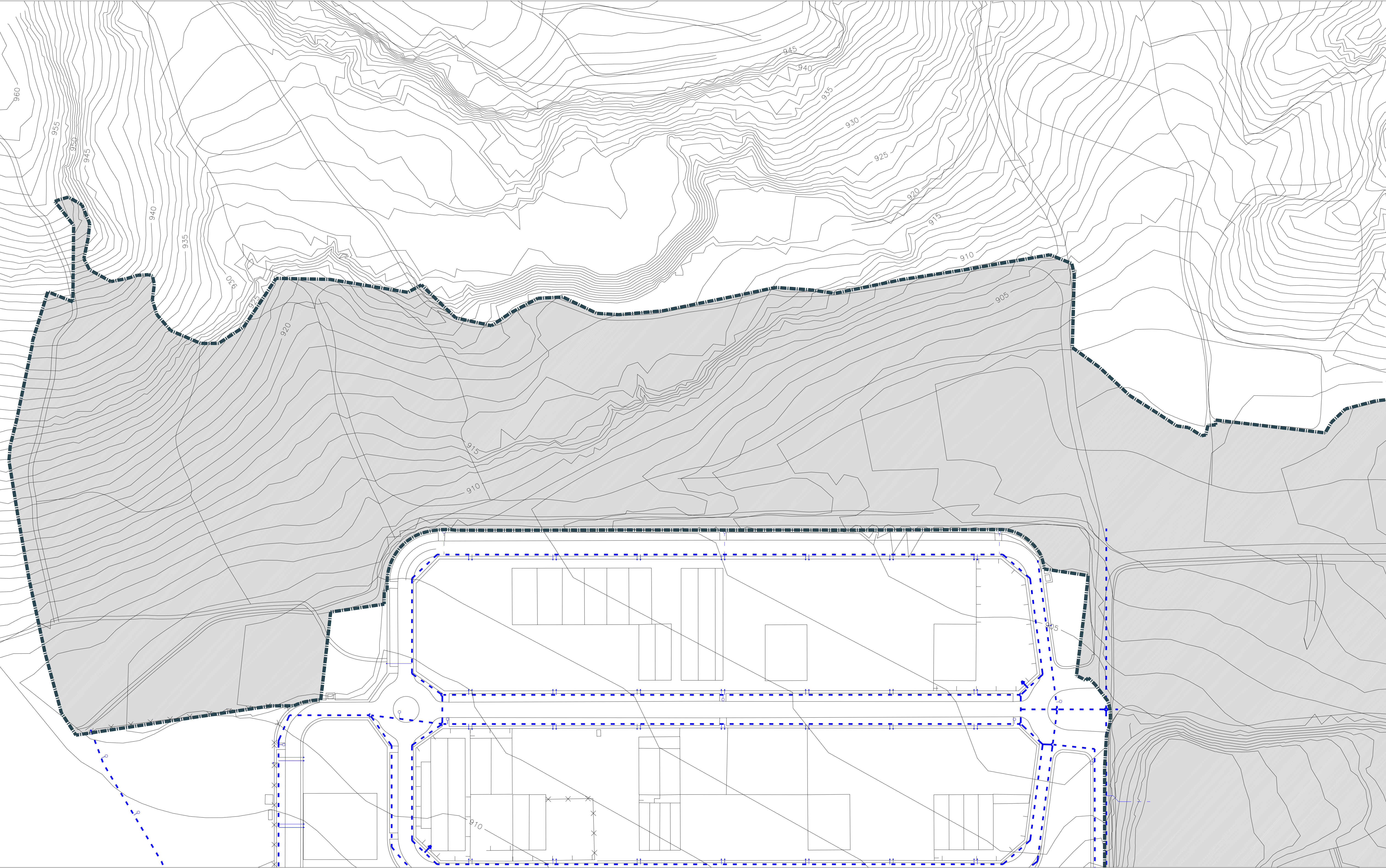
 AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE
Plan General de Ordenación Urbana

Anexo 08 a la Normativa. OD SUR-01 I.05.3
Ordenación detallada del sector SUR-01
Información Catastral

APROBACIÓN DEFINITIVA Año 2011

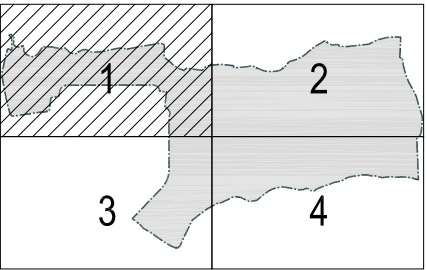






RED DE ABASTECIMIENTO

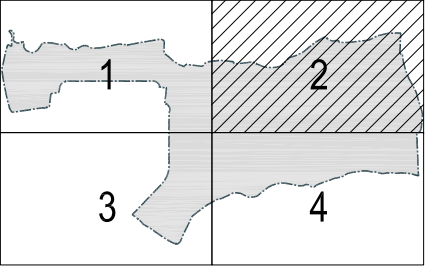
- LÍMITE DEL SECTOR SUR-01
- DEPÓSITO
- SONDEO
- LÍNEA DE CAPTACIÓN EXISTENTE
- RED PRIMARIA MUNICIPAL EXISTENTE
- RED SECUNDARIA MUNICIPAL EXISTENTE
- RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE EN PA-SAU-3





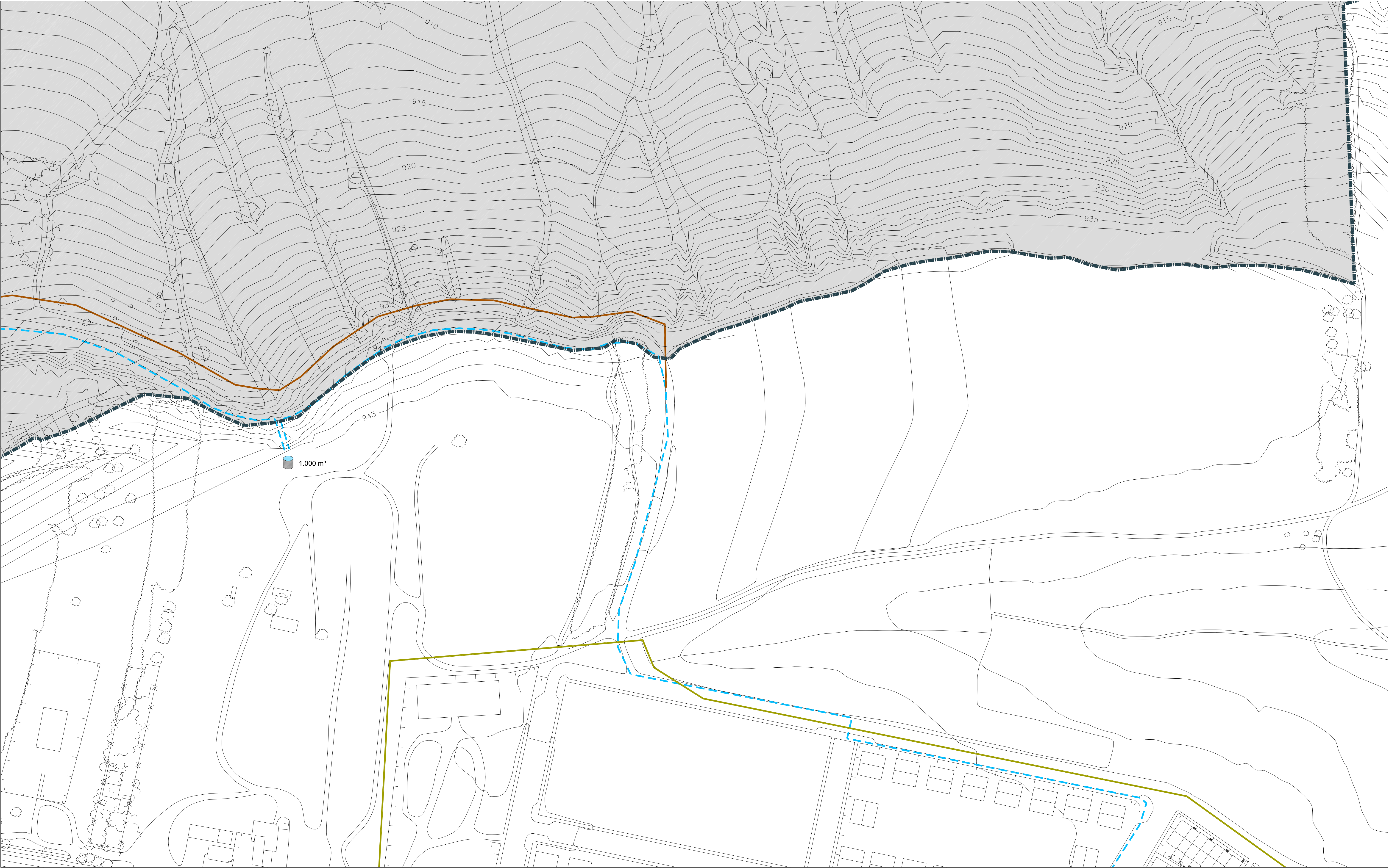
RED DE ABASTECIMIENTO

- LÍMITE DEL SECTOR SUR-01
- DEPÓSITO
- SONDEO
- LÍNEA DE CAPTACIÓN EXISTENTE
- RED PRIMARIA MUNICIPAL EXISTENTE
- RED SECUNDARIA MUNICIPAL EXISTENTE
- RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE EN PA-SAU-3



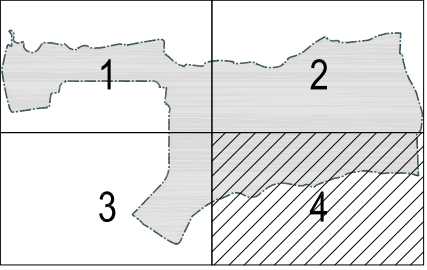
escala 1:2.000

Año 2011



RED DE ABASTECIMIENTO

- LÍMITE DEL SECTOR SUR-01
- DEPÓSITO
- SONDEO
- LÍNEA DE CAPTACIÓN EXISTENTE
- RED PRIMARIA MUNICIPAL EXISTENTE
- RED SECUNDARIA MUNICIPAL EXISTENTE
- RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE EN PA-SAU-3



AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE

Plan General de Ordenación Urbana

Anexo 08 a la Normativa.

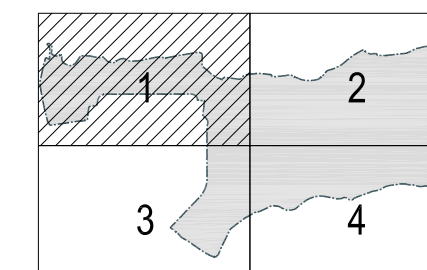
Ordenación detallada del sector SUR-01

Red de Abastecimiento

OD SUR-01 I.07.4

RED DE SANEAMIENTO

-  LIMITE DEL SECTOR SUR-01
 EMISARIO GENERAL DE RED DE SANEAMIENTO
 CANALIZACIÓN DE FECALES DEL SECTOR COLINDANTE PA-SAU-3
 CANALIZACIÓN DE PLUVIALES DEL SECTOR COLINDANTE PA-SAU-3
 ARROYO DE LA HUERGA



AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE

Plan General de Ordenación Urbana

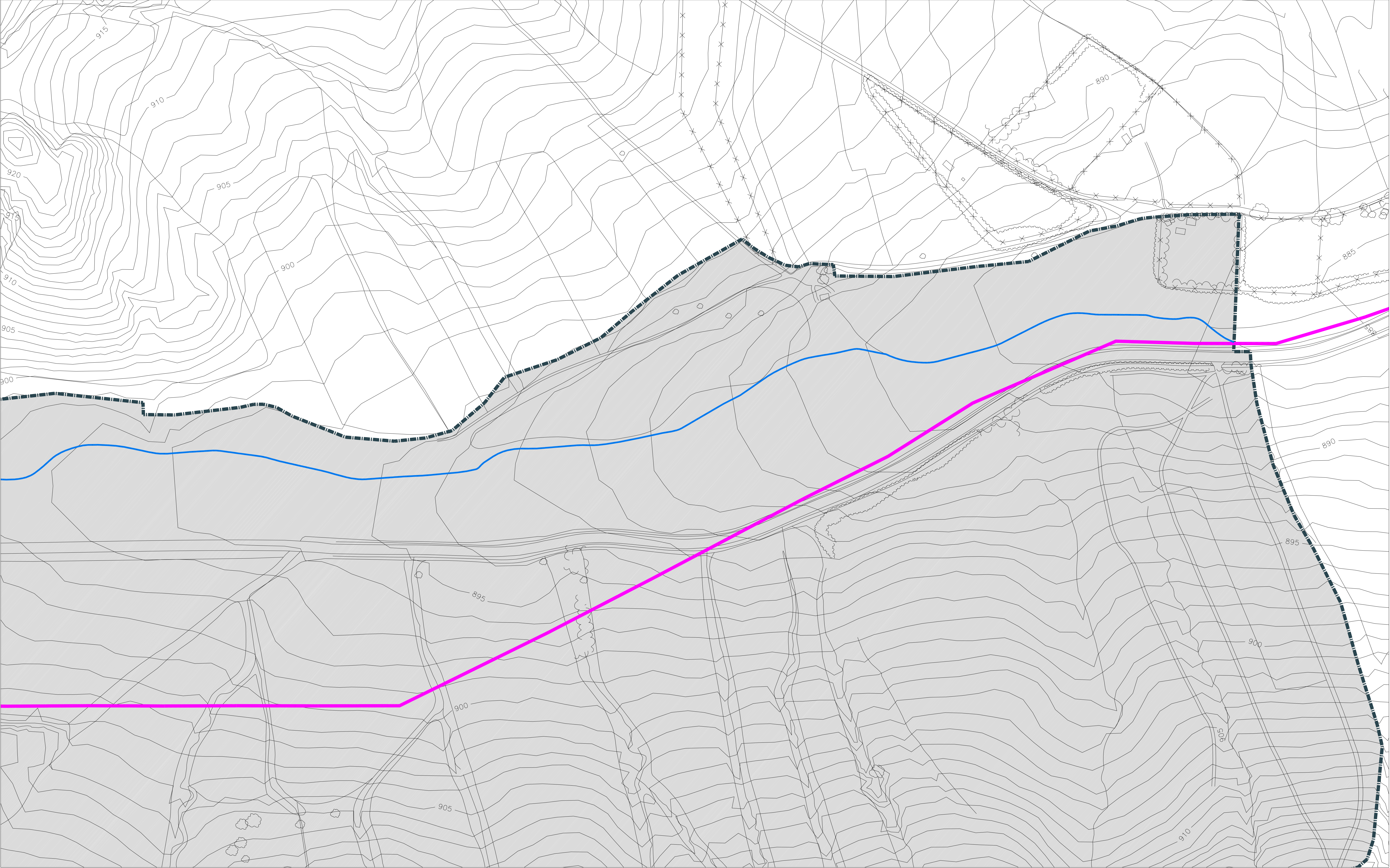
Anexo 08 a la Normativa.
Ordenación detallada del sector SUR-01

OD SUR-01 I.08.1

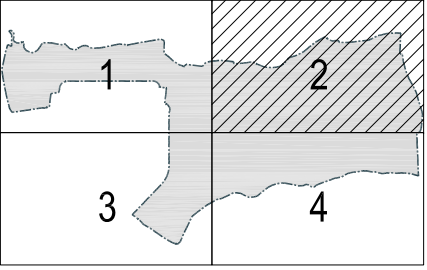
APROBACIÓN DEFINITIVA

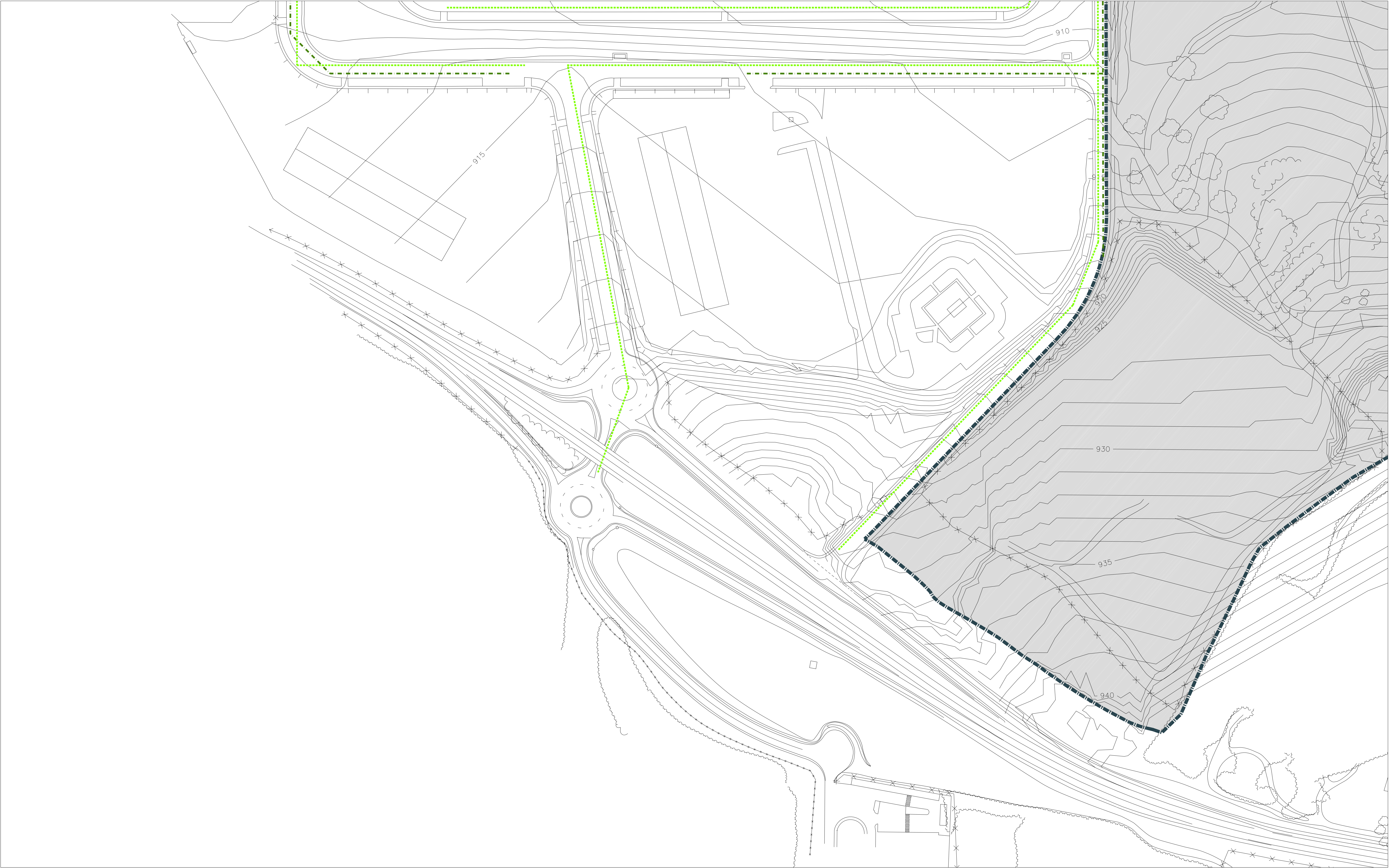
escala 1:2.000

Año 2011

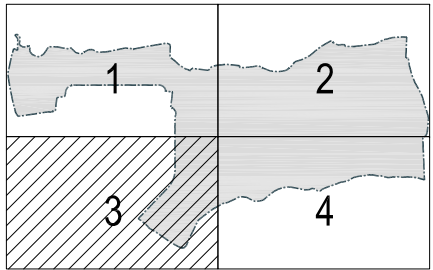


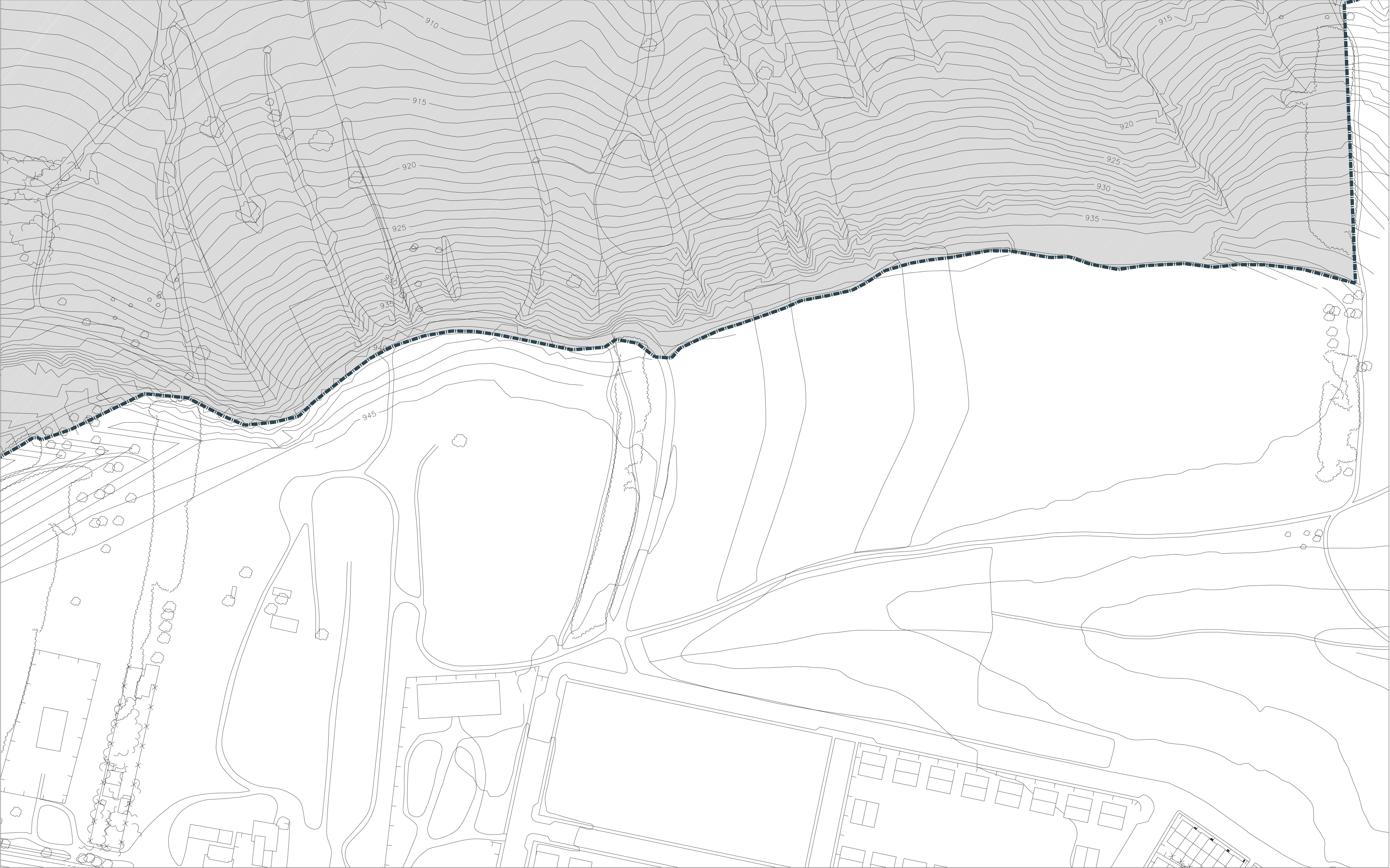
- RED DE SANEAMIENTO**
- LÍMITE DEL SECTOR SUR-01
 - EMISARIO GENERAL DE RED DE SANEAMIENTO
 - CANALIZACIÓN DE FECALES DEL SECTOR COLINDANTE PA-SAU-3
 - CANALIZACIÓN DE PLUVIALES DEL SECTOR COLINDANTE PA-SAU-3
 - ARROYO DE LA HUERGA



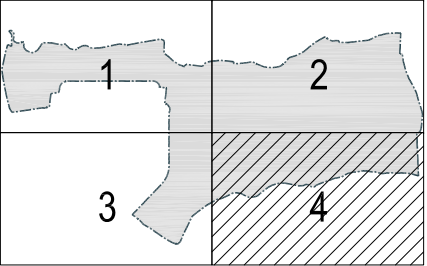


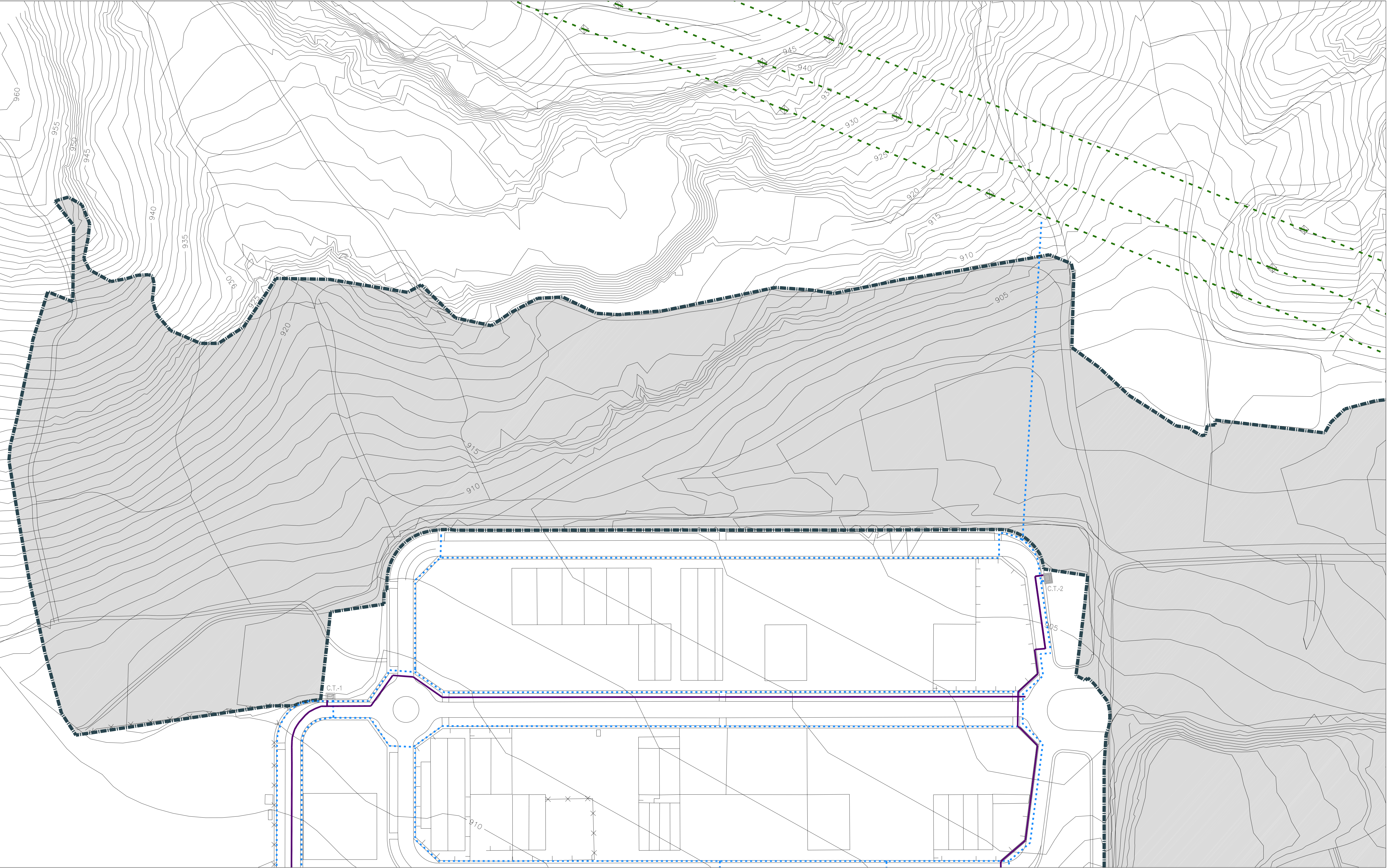
- RED DE SANEAMIENTO
- LÍMITE DEL SECTOR SUR-01
 - EMISARIO GENERAL DE RED DE SANEAMIENTO
 - CANALIZACIÓN DE FECALES DEL SECTOR COLINDANTE PA-SAU-3
 - CANALIZACIÓN DE PLUVIALES DEL SECTOR COLINDANTE PA-SAU-3
 - ARROYO DE LA HUERGA





- RED DE SANEAMIENTO
- LÍMITE DEL SECTOR SUR-01
 - EMISARIO GENERAL DE RED DE SANEAMIENTO
 - CANALIZACIÓN DE FECALES DEL SECTOR COLINDANTE PA-SAU-3
 - CANALIZACIÓN DE PLUVIALES DEL SECTOR COLINDANTE PA-SAU-3
 - ARROYO DE LA HUERGA



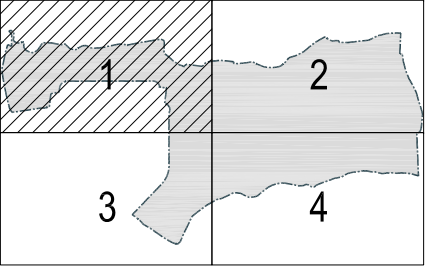


RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

- LÍMITE DEL SECTOR SUR-01
- LÍNEA DE ALTA TENSIÓN AÉREA EXISTENTE
- - -

 LÍNEA DE MEDIA TENSIÓN 45 KV AÉREA EXISTENTE
- ...

 RED DE MEDIA TENSIÓN ENTERRADA EXISTENTE
- C.T.-x
- LÍNEA DE BAJA TENSIÓN 13 KV AÉREA EXISTENTE
- RED DE BAJA TENSIÓN ENTERRADA EXISTENTE
- CENTRO DE TRANSFORMACION EXISTENTE PA-SAU-3



OD SUR-01 I.09.1

APROBACIÓN DEFINITIVA

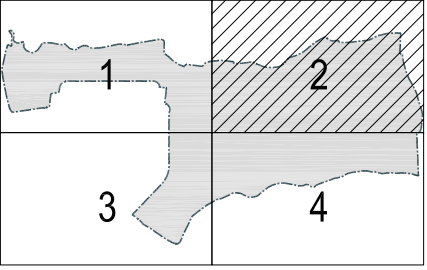


RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

— LÍMITE DEL SECTOR SUR-01

— LÍNEA DE ALTA TENSIÓN AÉREA EXISTENTE
- - - LÍNEA DE MEDIA TENSIÓN 45 KV AÉREA EXISTENTE
... RED DE MEDIA TENSIÓN ENTERRADA EXISTENTE
C.T.-x CENTRO DE TRANSFORMACION EXISTENTE PA-SAU-3

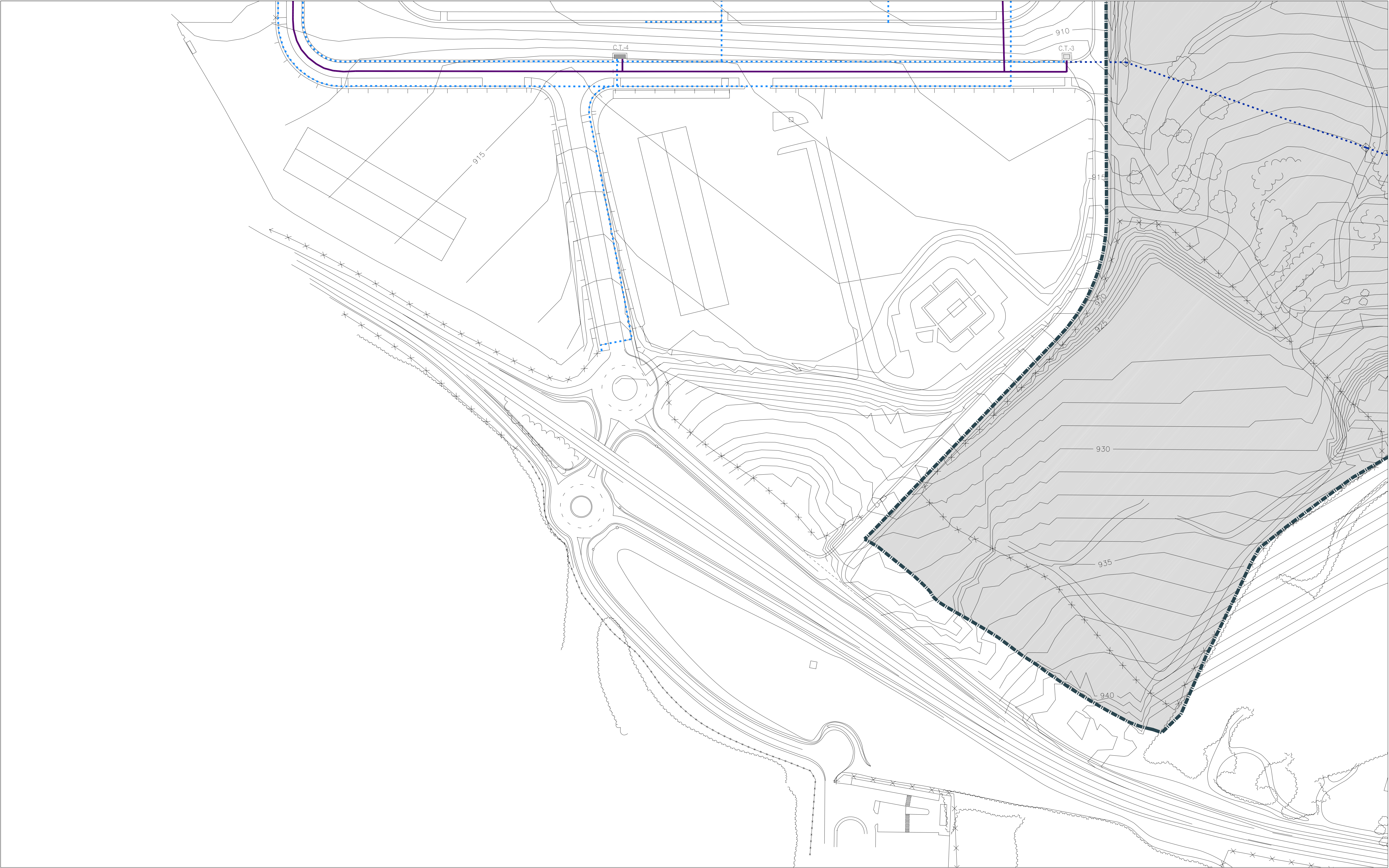
- - - LÍNEA DE BAJA TENSIÓN 13 KV AÉREA EXISTENTE
... RED DE BAJA TENSIÓN ENTERRADA EXISTENTE



AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE
Plan General de Ordenación Urbana

Anexo 08 a la Normativa. OD SUR-01 I.09.2
Ordenación detallada del sector SUR-01
Red Eléctrica

APROBACIÓN DEFINITIVA escala 1:2.000 Año 2011

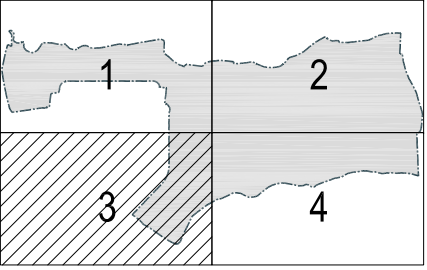


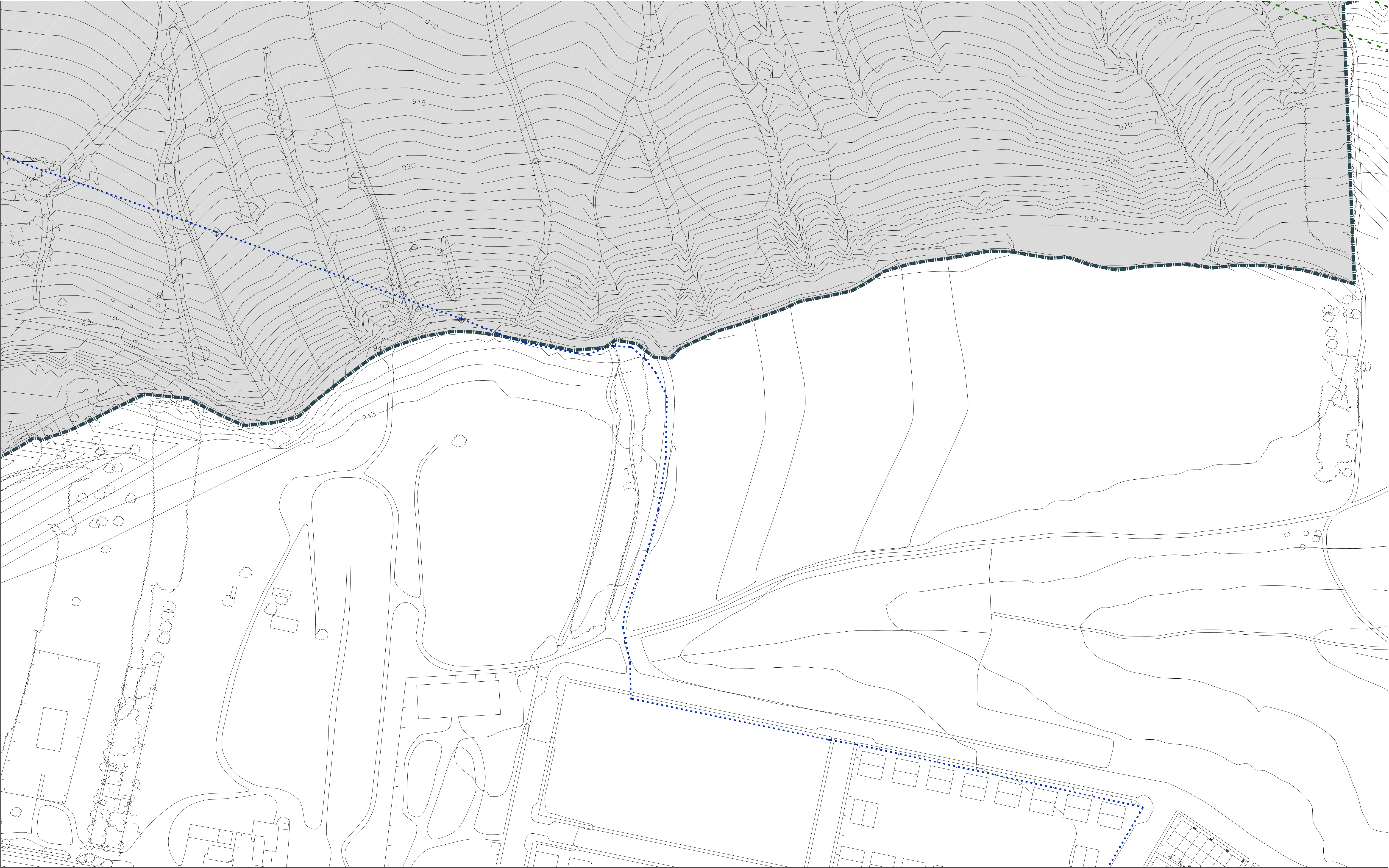
RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

— LÍMITE DEL SECTOR SUR-01

- LÍNEA DE ALTA TENSIÓN AÉREA EXISTENTE
- LÍNEA DE MEDIA TENSIÓN 45 KV AÉREA EXISTENTE
- RED DE MEDIA TENSIÓN ENTERRADA EXISTENTE
- C.T.-x
- CENTRO DE TRANSFORMACION EXISTENTE PA-SAU-3

- LÍNEA DE BAJA TENSIÓN 13 KV AÉREA EXISTENTE
- RED DE BAJA TENSIÓN ENTERRADA EXISTENTE



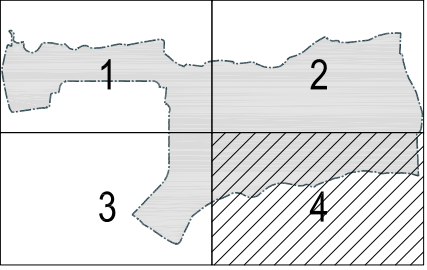


RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

— — — — — LÍMITE DEL SECTOR SUR-01

— LÍNEA DE ALTA TENSIÓN AÉREA EXISTENTE
- - - LÍNEA DE MEDIA TENSIÓN 45 KV AÉREA EXISTENTE
... RED DE MEDIA TENSIÓN ENTERRADA EXISTENTE
C.T.-x CENTRO DE TRANSFORMACION EXISTENTE PA-SAU-3

- - - LÍNEA DE BAJA TENSIÓN 13 KV AÉREA EXISTENTE
... RED DE BAJA TENSIÓN ENTERRADA EXISTENTE



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

Anexo 08 a la Normativa. OD SUR-01 I.09.4
Ordenación detallada del sector SUR-01
Red Eléctrica

APROBACIÓN DEFINITIVA escala 1:2.000 Año 2011