



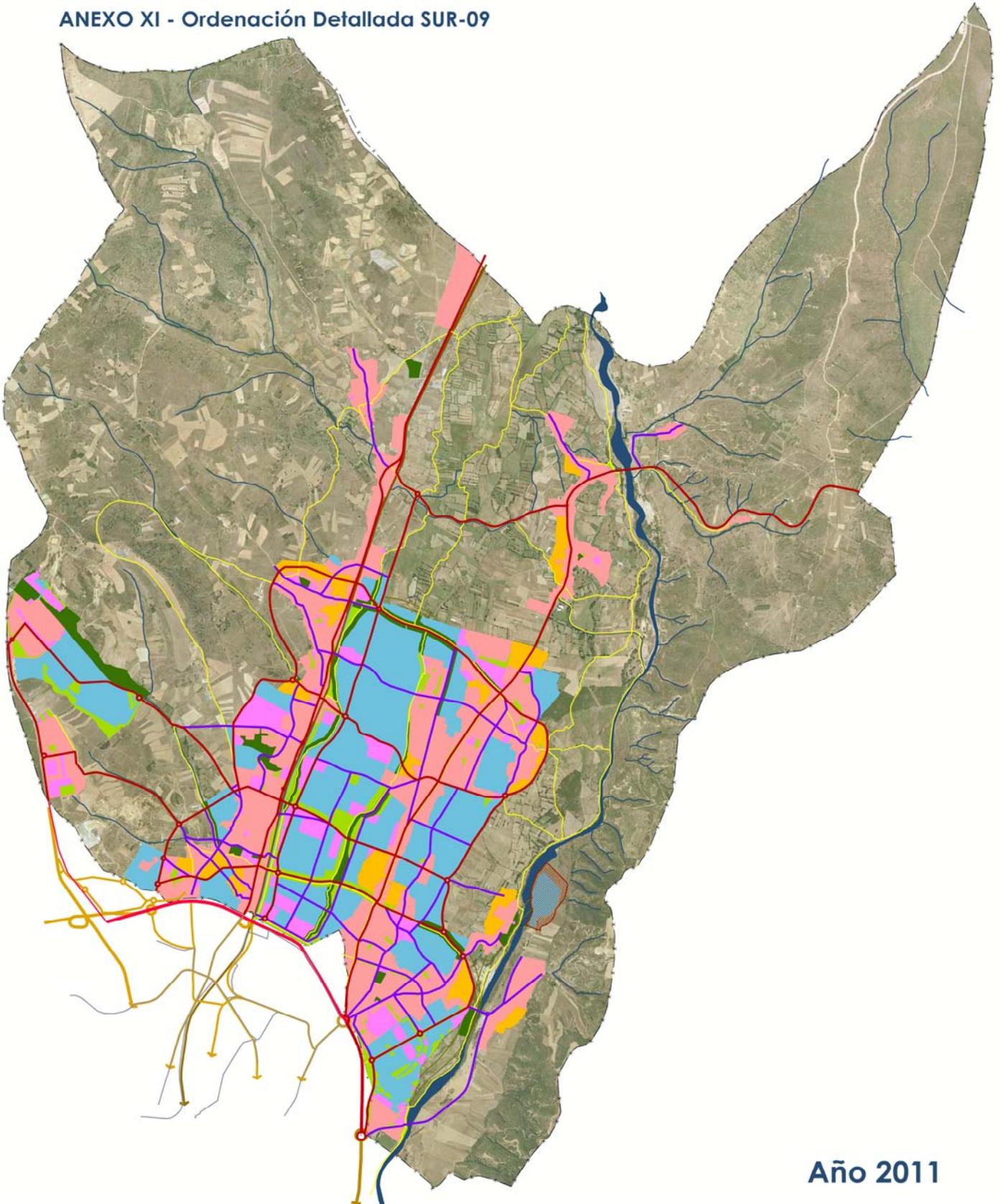
# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAQUILAMBRE

Ayuntamiento de Villaquilambre

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

Aprobación DEFINITIVA

ANEXO XI - Ordenación Detallada SUR-09



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 XI.**

**ORDENACIÓN DETALLADA CORRESPONDIENTE AL  
SECTOR URBANIZABLE SUR-09**

<b>PARTE 1. MEMORIA INFORMATIVA.....</b>	<b>7</b>
------------------------------------------	----------

TÍTULO I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO .....	8
Capítulo 1. Características físicas y territoriales.....	8
1.1. <i>Situación</i> .....	8
1.2. <i>Superficie</i> .....	8
1.3. <i>Topografía</i> .....	8
1.4. <i>Suelo</i> .....	8
1.5. <i>Hidrografía</i> .....	10
1.6. <i>Clima</i> .....	10
1.7. <i>Vegetación</i> .....	12
1.8. <i>Paisaje</i> .....	12
1.9. <i>Patrimonio Cultural</i> .....	12
1.10. <i>Evaluación de impacto ambiental</i> .....	12
1.11. <i>Protección Civil</i> .....	12
1.12. <i>Estructura de la Propiedad</i> .....	13
Capítulo 2. Usos del suelo existentes .....	17
2.1. <i>Usos actuales</i> .....	17
2.2. <i>Dotaciones urbanísticas existentes</i> .....	18
2.3. <i>Infraestructuras</i> .....	19
2.4. <i>Elementos en Valor</i> .....	20
TÍTULO II. DETERMINACIONES VIGENTES.....	21
Capítulo 1. Planeamiento urbanístico y territorial.....	21
1.1. <i>Normativa de Aplicación Directa</i> .....	21
1.2. <i>Planeamiento Urbanístico y Territorial</i> .....	22
Capítulo 2. Determinaciones de Ordenación General.....	22
2.1. <i>Condiciones de desarrollo del PGOU para el Sector</i> .....	22
2.2. <i>Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales del PGOU para el sector</i> .....	23
2.3. <i>Otras condiciones generales del PGOU para el sector</i> .....	24
2.4. <i>Parámetros de ordenación del sector según el PGOU</i> .....	24

<b>PARTE 2. MEMORIA VINCULANTE .....</b>	<b>26</b>
------------------------------------------	-----------

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	27
TÍTULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN .....	28
Capítulo 1. Objetivos de Planeamiento .....	28
Capítulo 2. Afección de la línea de FEVE sobre la Ordenación del Sector .....	28
Capítulo 3. Propuesta de Ordenación.....	30
3.1. <i>Zonificación</i> .....	30
3.2. <i>Sistemas de Espacios Libres y Equipamientos</i> .....	31
3.3. <i>Red Viaria Base</i> .....	31

3.4.	<i>Previsión de Infraestructuras</i> .....	32
3.5.	<i>Resolución del ciclo del agua</i> .....	37
<b>TÍTULO III. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b> .....		<b>38</b>
1.1.	<i>Delimitación del Sector</i> .....	38
1.2.	<i>Usos predominantes, compatibles y prohibidos</i> .....	38
1.3.	<i>Densidad máxima de edificación</i> .....	38
1.4.	<i>Densidad de población</i> .....	39
1.5.	<i>Índice de variedad de uso</i> .....	40
1.6.	<i>Índice de variedad tipológica</i> .....	40
1.7.	<i>Índice de integración social</i> .....	40
<b>TÍTULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA</b> .....		<b>42</b>
<b>Capítulo 1. Determinaciones de Ordenación Detallada</b> .....		<b>42</b>
1.1.	<i>Calificación Urbanística</i> .....	42
1.2.	<i>Justificación de los coeficientes de ponderación</i> .....	44
1.3.	<i>Sistemas Locales de Vías Públicas y Servicios Urbanos</i> .....	44
1.4.	<i>Sistema Local de Espacios Libres Públicos</i> .....	45
1.5.	<i>Sistema Local de Equipamientos Públicos</i> .....	46
1.6.	<i>Aprovechamiento Medio</i> .....	46
1.7.	<i>Delimitación de Unidades de Actuación</i> .....	48
1.8.	<i>Usos Fuera de Ordenación</i> .....	48
1.9.	<i>Plazo para cumplir los deberes urbanísticos</i> .....	48
1.10.	<i>Áreas de tanteo y retracto</i> .....	49
<b>Capítulo 2. Gestión y Procedimiento</b> .....		<b>49</b>
2.1.	<i>Introducción</i> .....	49
2.2.	<i>Sistema de Actuación</i> .....	49
2.3.	<i>Capacidades del Promotor</i> .....	49
2.4.	<i>Conservación de la Urbanización</i> .....	50
2.5.	<i>Prestación de garantías</i> .....	50
<b>Capítulo 3. Etapas</b> 50		
3.1.	<i>Actos Previos</i> .....	50
3.2.	<i>Fases</i> .....	50
<b>PARTE 3. NORMATIVA URBANÍSTICA</b> .....		<b>52</b>
<b>TÍTULO I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL</b> .....		<b>53</b>
Artículo 1.	Objeto y naturaleza jurídica .....	53
Artículo 2.	Ámbito territorial.....	53
Artículo 3.	Alcance .....	53
Artículo 4.	Obligatoriedad .....	53
Artículo 5.	Vigencia .....	53
Artículo 6.	Efectos .....	54
Artículo 7.	Modificaciones .....	54
Artículo 8.	Contenido documental y determinaciones .....	54

Artículo 9.	Normas de interpretación .....	55
<b>TÍTULO II.</b>	<b>RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO .....</b>	<b>55</b>
Artículo 10.	Clasificación del suelo .....	55
Artículo 11.	Calificación del suelo .....	55
Artículo 12.	Usos pormenorizados.....	56
Artículo 13.	Condiciones del planeamiento general .....	57
Artículo 14.	Aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General.....	58
<b>TÍTULO III.</b>	<b>CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO .....</b>	<b>58</b>
Artículo 15.	Unidades de Actuación.....	58
Artículo 16.	Cálculo del Aprovechamiento Medio .....	58
Artículo 17.	Cálculo de la Cesión Municipal .....	59
Artículo 18.	Cálculo del Aprovechamiento Patrimonializable .....	59
Artículo 19.	Plazos para el cumplimiento de deberes.....	59
Artículo 20.	Reparcelación. Parcelaciones urbanísticas.....	59
Artículo 21.	Licencias y autorizaciones.....	60
Artículo 22.	Usos y construcciones fuera de ordenación o incompatibles .....	60
Artículo 23.	Normas generales de la edificación .....	60
Artículo 24.	Normas generales de los usos .....	60
Artículo 25.	Normas generales de la urbanización .....	60
<b>TÍTULO IV.</b>	<b>ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA .....</b>	<b>61</b>
Artículo 26.	Ordenanzas Particulares de Zona. Generalidades .....	61
<i>Sección 1ª</i>	<i>Ordenanza AB-VE .....</i>	<i>62</i>
Artículo 27.	Definición .....	62
Artículo 28.	Ámbito de aplicación.....	62
Artículo 29.	Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación .....	62
Artículo 30.	Condiciones de Uso.....	63
Artículo 31.	Condiciones de aparcamiento .....	64
Artículo 32.	Condiciones de Parcelación .....	64
Artículo 33.	Condiciones de cierre de parcela .....	64
Artículo 34.	Otras Condiciones .....	65
<i>Sección 2ª</i>	<i>Ordenanza AB .....</i>	<i>65</i>
Artículo 35.	Definición .....	65
Artículo 36.	Ámbito de aplicación.....	65
Artículo 37.	Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación .....	65
Artículo 38.	Condiciones de Uso.....	66
Artículo 39.	Condiciones de aparcamiento .....	67
Artículo 40.	Condiciones de Parcelación .....	67
Artículo 41.	Condiciones de cierre de parcela .....	68
Artículo 42.	Otras Condiciones .....	68
<i>Sección 3ª</i>	<i>Ordenanza TE: Terciario.....</i>	<i>68</i>
Artículo 43.	Definición .....	68
Artículo 44.	Condiciones de parcelación .....	68
Artículo 45.	Tipologías asociadas .....	68
Artículo 46.	Condiciones de posición.....	68

Artículo 47. Edificabilidad.....	69
Artículo 48. Aprovechamiento Bajo Rasante: .....	69
El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones. ....	69
Artículo 49. Altura máxima de la edificación.....	69
Artículo 50. Condiciones de uso .....	69
<b>Sección 4ª. Ordenanza SU.....</b>	<b>71</b>
Artículo 51. Definición .....	71
Artículo 52. Ámbito de aplicación.....	71
Artículo 53. Condiciones generales para SU.....	71
<b>Sección 9ª. Ordenanza VP.....</b>	<b>72</b>
Artículo 54. Definición .....	72
Artículo 55. Ámbito de aplicación.....	72
Artículo 56. Condiciones generales para la red de vías públicas VP .....	72

## TÍTULO V. CUADRO RESUMEN DE LOS PARÁMETROS DE ORDENACIÓN. .... 73

### **PARTE 4. ESTUDIO ECONÓMICO .....74**

#### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES..... 75

##### Capítulo 1. OBJETO 75

##### Capítulo 2. ASPECTOS A CONSIDERAR.....75

#### TÍTULO II. PROGRAMACIÓN TEMPORAL..... 77

##### Capítulo 1. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN .....77

##### Capítulo 2. OBRAS DE URBANIZACIÓN.....77

##### Capítulo 3. EDIFICACIÓN .....77

##### Capítulo 4. CONCLUSIONES .....78

#### TÍTULO III. ESTUDIO ECONÓMICO..... 79

##### Capítulo 1. CARGAS URBANÍSTICAS.....79

##### Capítulo 2. GASTOS DE URBANIZACIÓN .....79

##### 2.1. Gastos por la redacción de los instrumentos de planeamiento y de gestión.....80

##### 2.2. Gastos por indemnizaciones a propietarios y arrendatarios.....81

##### 2.3. Conservación y Mantenimiento .....81

#### CAPÍTULO 3. CONCLUSIONES..... 82

#### TÍTULO IV. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA..... 83

### **PARTE 5. ESTUDIO DE TRÁFICO .....85**

##### Capítulo 1. Datos de partida .....85

##### Capítulo 2. Evolución del tráfico .....86

##### Capítulo 3. Influencia del desarrollo urbanístico.....88

3.1. Durante el año de construcción: .....	88
3.2. El primer año después de la construcción suponiendo que todas las viviendas estén habitadas. ....	89
Capítulo 4. Conclusiones .....	90

## PARTE 6. ESTUDIO ACÚSTICO ..... 91

Capítulo 1. INTRODUCCIÓN .....	91
Capítulo 2. METODOLOGÍA .....	93
2.1. Cálculo de los niveles sonoros .....	93
Capítulo 3. DATOS DE PARTIDA .....	95
3.1. Definición de áreas acústicas y límites máximos de niveles sonoros. ....	95
3.2. Fuentes sonoras consideradas .....	97
3.3. Propuesta de planeamiento .....	98
Capítulo 4. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE RESULTADOS.....	99
4.1. Situación actual (Lden).....	100
4.2. Situación actual (In).....	101
4.3. Situación proyectada (Lden).....	102
4.4. Situación proyectada (Ln).....	103
4.5. CONCLUSIONES .....	104

## PARTE 7. PLANOS DE INFORMACIÓN..... 105

1.01. Plano de Situación.....	105
1.02. Estado actual y afecciones existentes.....	105
1.03. Planeamiento vigente .....	105
1.04. Topografía.....	105
1.05. Información catastral.....	105
1.06. Red de abastecimiento.....	105
1.07. Red de saneamiento.....	105
1.08. Red de energía eléctrica.....	105

## PARTE 8. PLANOS DE ORDENACIÓN ..... 106

0.01. Zonificación.....	106
0.02. Calificación.....	106
0.03. Red viaria.....	106
0.04. Red de abastecimiento.....	106
0.05. Red de saneamiento. Fecales.....	106
0.06. Red de saneamiento. Pluviales.....	106
0.07. Red de energía eléctrica.....	106
0.08. Red de alumbrado público.....	106
0.09. Red de telecomunicaciones.....	106
0.10. Red de gas natural.....	106

## PARTE 1. MEMORIA INFORMATIVA.

## **Título I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO**

### **Capítulo 1. Características físicas y territoriales**

#### **1.1. Situación**

El sector SUR-09 se localiza al este de la línea del ferrocarril (F.E.V.E.) y al norte de la calle La Cerrada, limitando con el sector SUR-11 al norte, con el sector SUR-10 al este y con el sector SUR-08 al sur.

#### **1.2. Superficie**

El área objeto de la presente Ordenación Detallada, comprende una superficie de treinta y siete con dieciocho hectáreas (37,18 Has).

#### **1.3. Topografía**

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

Se trata de una superficie con una pendiente suave, casi plana, en sentido norte-sur con diferencias de cota de apenas 2 metros, y ligeramente inclinado desde la cota 841,49 del límite este a la cota 848,72 m del límite oeste.

Los futuros proyectos de urbanización y edificación que se desarrollarán en el SUR-09, pretenden compatibilizar estas nuevas acciones sobre el territorio con la topografía existente.

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

#### **1.4. Suelo**

Geológicamente la zona de estudio se encuentra inmersa en el seno de la Cuenca del Duero, en su borde noroccidental, definiendo una altiplanicie de altitud media de 700-900 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.

No existen estudios o ensayos del terreno concreto en el momento de realizar esta Ordenación Detallada, con los que sí se deberá contar en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización.

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

En cuanto a la Estratigrafía

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

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

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

- Cuaternario: Existen en la zona depósitos cuaternarios de diferentes orígenes, todos ellos de origen continental y relacionados con la dinámica fluvial. Aunque pueden existir algunas zonas aluvionares, dada la morfología suave y plana de la zona, su entidad es escasa.
- Terrazas fluviales: es el elemento principal de la sedimentación fluvial, el río Torío drena una zona montañosa y al contactar con los sedimentos terciarios, los erosionan y los deposita en varios niveles de terrazas. Todas ellas están constituidas por gravas y arenas, fundamentalmente cuarcíticas, arrastradas desde los frentes montañosos y de los sedimentos terciarios que recubren.

- Llanuras de inundación y fondo del valle: Dada la amplitud del valle que define el río, desarrolla una extensa llanura aunque poco potente. Están constituidas por gravas poco consolidadas de composición cuarcítica y matriz areno-limosa.

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

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

### 1.5. Hidrografía

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

Los terrenos son atravesados por la presa Vieja que discurre en dirección norte-sur, paralela al río Torio y cuyo objetivo ha sido funcionar como canal de distribución de agua para los regadíos. Es un canal abierto por el hombre sin obra de fábrica que le ha convertido en un cauce con vegetación de ribera de acompañamiento, lo que le hace equiparable en todo a los propios cauces naturales, si bien en estos casos predominan las especies arbustivas y los matorrales espinosos. Se integrará en el Sistema General de Espacios Libres, situado a lo largo de su recorrido.

### 1.6. Clima

El clima característico, al igual que el del resto de la zona, puede calificarse como mediterráneo, por su clara aunque corta sequía estival, pero la altitud, en torno a los 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:

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

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

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

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

- Humedad relativa
  - Humedad relativa media 66,48%
  - Humedad relativa máxima 81,50% en Enero
  - Humedad relativa mínima 51,50% en Julio
  - Nº días de rocío anual 77,20
  - Nº días de niebla anual 28,10
- Soleamiento
  - Nº horas de sol anual 2.636
  - Mes máximo soleamiento Julio, 356 horas (78%)
  - Mes mínimo soleamiento Diciembre, 123 horas (45%)
  - Nº anual de días de nieve 17,46

- Viento

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

- Evapotranspiración potencial

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

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

### 1.7. Vegetación

La zona donde se localiza el proyecto se encuentra muy 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 presente en la memoria informativa del Plan General, es una extensión de pastizal - matorral ocupando éste entre el 20 y el 60 por 100 de la superficie. Este matorral estaría formado principalmente por tomillos y retamas. También encontraríamos vegetación de ribera muy degradada.

### 1.8. Paisaje

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

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

### 1.9. Patrimonio Cultural

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

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

### 1.10. Evaluación de impacto ambiental

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

### 1.11. Protección Civil

El Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre incluye un exhaustivo análisis de los riesgos naturales existentes en el municipio, incorporada al documento en el punto 4 "riesgos naturales" del capítulo 1 del libro I,

Memoria Informativa, de forma especial y concreta en materia de riesgos geodinámicos internos, de riesgos geodinámicos externos, de riesgos meteorológicos, inundaciones, peligros kársticos, arcillas expansivas, erosión, y riesgos naturales inducidos-incendios.

Para la redacción del presente anexo, en el que dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre se establece la Ordenación Detallada del sector SUR-09, se ha procedido a recabar información más específica acerca de los riesgos existentes en su ámbito de aplicación.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, se hace constar de forma expresa que no se tiene constancia de la inclusión de superficie alguna delimitada dentro del Sector de Suelo Urbanizable SUR-09 del PGOU de Villaquilambre en ningún área sometida a riesgos naturales o tecnológicos que haya sido delimitada por la administración competente para la protección de cada riesgo.

#### 1.12. Estructura de la Propiedad

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

PARCELA	CATASTRO	TITULAR	SUPERFICIE	
			TOTAL	EDIFICACIÓN
1	24226A018001780000MY	AMBROSIO CELIS CELIS	673	0
2	24226A018001770000MB	EN INVESTIGACIÓN, ARTÍCULO 47 DE LA LEY 33/2003 JOSÉ CARLOS FERNÁNDEZ GARCÍA GUMERSINDO FERNÁNDEZ GARCÍA	1.133	0
3	24226A018004260000MU	DESARROLLO DE LA ZONA ANTIGUA DE LEÓN, S.L.	104	0
4	24226A018004250000MZ	DESARROLLO DE LA ZONA ANTIGUA DE LEÓN, S.L.	115	0
5	24226A018004240000MS	FERROCARRILES DE VÍA ESTRECHA FEVE MINISTERIO	305	0
6	24226A018001750000MW	FERROCARRILES DE VÍA ESTRECHA FEVE MINISTERIO	227	0
7	24226A018001740000MH	FERROCARRILES DE VÍA ESTRECHA FEVE MINISTERIO	498	0
8	24226A018001760000MA	HEREDEROS DE LAUREANO FERNÁNDEZ VILLAFANE	1.112	0
9	24226A018001730000MU	FERROCARRILES DE VÍA ESTRECHA FEVE MINISTERIO	707	0
10	24226A018001720000MZ	AMADOR RODRÍGUEZ SUÁREZ	1.236	0
11	24226A018001650000MI	ALBERTO ALONSO MANRIQUE	3.072	0
12	24226A018001660000MJ	AMADOR RODRÍGUEZ SUÁREZ	6.873	0
13	002100400TN92C0001BY	AMADOR RODRÍGUEZ SUÁREZ M. CARMEN MIGUÉLEZ IZQUIERDO	180	338
14	0221401TN8202S0001HX	FELICISIMA LÓPEZ GARCÍA	394	0

PARCELA	CATASTRO	TITULAR	SUPERFICIE	
			TOTAL	EDIFICACIÓN
15	0221402TN9202S0001WA	FUNDACIÓN OCTAVIO ÁLVAREZ CARBALLO	19.424	0
16	24226A018001860000MT	ROSAURA DE CELIS ALMIRANTE	3.503	0
17	24226A018001850000ML	JUNTA VECINAL DE NAVATEJERA	3.274	0
18	24226A018001840000MP	OLVIDO SACRISTÁN DE CELIS CLARA SACRISTÁN CELIS JOSÉ SACRISTÁN CELIS M. TERESA SACRISTÁN DE CELIS	4.256	0
19	24226A018003580000ME	BERNARDO BLANCO SANTOS	2.171	0
20	24226A018003590000MS	HEREDEROS DE MARÍA CRUZ FERNÁNDEZ GARCÍA	1.268	0
21	24226A018003610000ME	M. TRINIDAD BLANCO RODRÍGUEZ	1.832	0
22	24226A018003600000MJ	ANDRÉS FERNÁNDEZ VALBUENA	869	0
23	24226A018001810000MY	HEREDEROS DE MARCOS PÉREZ LÓPEZ	691	0
24	24226A018001820000MG	IGNACIA GONZÁLEZ BLANCO	1.143	0
25	24226A018001710000MS	ÁNGEL FERNÁNDEZ GIL	2.033	0
26	24226A018001700000ME	HEREDEROS DE INDALENCIA FERNÁNDEZ VELEZ	1.479	0
27	24226A018001690000MZ	VIRGINIA DE CELIS DIEZ	3.690	0
28	24226A018003710000MB	JACOBA FLOREZ RAMOS	691	0
29	24226A018103730000MR	LUIS MARÍA VALBUENA DE CELIS	1.614	0
30	002100300TN92C0001AY	LUIS MARÍA VALBUENA DE CELIS (Y 1 HM)	617	617
31	24226A018003700000MA	JACOBA FLOREZ RAMOS	671	0
32	24226A018003680000MB	M. LUISA DE CELIS DE CELIS	4.859	0
33	24226A018003630000MZ	HEREDEROS DE LAUREANO FERNÁNDEZ VILLAFANE	2.061	0
34	24226A018003620000MS	ANGEL JESÚS SAN MIGUEL VALBUENA JESÚS VALBUENA MARTÍNEZ	2.356	0
35	24226A018003720000MY	LUIS FERNÁNDEZ VALBUENA	1.467	0
36	24226A018003640000MU	HEREDEROS DE LAUREANO FERNÁNDEZ VILLAFANE	2.178	0
37	24226A018004150000MR	HEREDEROS DE LAUREANO FERNÁNDEZ VILLAFANE	2.215	0
38	24226A018001680000MS	ARMANDO PANIAGUA GUTIÉRREZ	15.841	0
39	002100500TN92C0001YY	ANA ISABEL FERNÁNDEZ MAZO	192	320
40	24226A018101680000MQ	ANA ISABEL FERNÁNDEZ MAZO	2.005	0
41	24226A018003570000MJ	HERMINIA GARCÍA FERNÁNDEZ	2.652	0
42	24226A018000560000ML	JUNTA VECINAL DE NAVATEJERA	104.899	0
43	24226A018003670000MA	M. LUISA DE CELIS DE CELIS	2.343	0
44	24226A018003650000MH	HEREDEROS DE LAUREANO FERNÁNDEZ VILLAFANE	3.237	0
45	24226A018003690000MY	HEREDEROS DE VICENTE VILLANUEVA FERNÁNDEZ	2.164	0
46	24226A018003740000MQ	HEREDEROS DE ELADIO VALBUENA VILLAFANE	884	0
47	24226A018003730000MG	HEREDEROS DE ENRIQUE VALBUENA	1.545	0

PARCELA	CATASTRO	TITULAR	SUPERFICIE	
			TOTAL	EDIFICACIÓN
		VILLAFANE		
48	24226A018000580000MF	EUSEBIO VALBUENA FLÓREZ	2.256	0
49	24226A018000590000MM	ÁNGELA MÉNDEZ MALLO	1.426	0
50	24226A018000600000MT	EUSEBIO VALBUENA FLÓREZ	3.602	0
51	24226A018000620000MM	HEREDEROS DE FLORENCIO DÍAZ ÁLVAREZ PRESENTACIÓN ROBLES RODRÍGUEZ	3.402	0
52	24226A018000610000MF	PRESENTACIÓN ROBLES RODRÍGUEZ	1.922	0
53	24226A018000630000MO	MARGARITA FERNÁNDEZ VILLAFANE	647	0
54	24226A018000640000MK	EULOGIO RAMOS BLANCO	616	0
55	24226A018000660000MD	ÁNGEL VIÑUELA DÍEZ	805	0
56	24226A018000670000MX	ISIDORA GIL DE CELIS	2.670	0
57	24226A018000680000MI	HERMINIA ROBLES GARCÍA	464	0
58	24226A018000690000MJ	HERMINIA ROBLES GARCÍA	450	0
59	24226A018000800000MH	EMILIA GARCÍA ROBLES	489	0
60	24226A018000770000MH	OLVIDO MÉNDEZ FERNÁNDEZ	4.958	0
61	24226A018000760000MU	CECILIA BLANCO MORÁN	5.474	0
62	24226A018000790000MA	EMILIA GARCÍA ROBLES	507	0
63	24226A018003750000MP	M. LUISA DE CELIS DE CELIS JESÚS DE CELIS DE CELIS	10.133	0
64	24226A018004110000MF	LUIS FERNÁNDEZ VALBUENA	4.161	0
65	24226A018004100000MT	ANTONIO GARCÍA DE CELIS	3.911	0
66	24226A018004090000MM	ÁNGEL GARCÍA ÁLVAREZ	1.533	0
67	000100100TN92A0001GA	ÁNGEL GARCÍA CELIS CONCEPCIÓN ANDRÉS GONZÁLEZ	194	388
68	002100600TN92C0001GY	HEREDEROS DE ANTONIO LANZA DÍEZ	22	22
69	24226A018004080000MF	HEREDEROS DE ANTONIO LANZA DÍEZ	3.238	0
70	0221407TN9202S0001QA	SALVADOR FERNÁNDEZ ÁLVAREZ ANA MARÍA FERNÁNDEZ ÁLVAREZ M. CARMEN FERNÁNDEZ ÁLVAREZ	2.038	0
71	0221408TN9202S0001PA	OCUPACIÓN NATURAL DEL MEDIO AMBIENTE, S.L. DE PRO	2.394	0
72	0221409TN9202S0001LA	BLANCA ROSA GONZÁLEZ FERNÁNDEZ	434	0
73	0221410TN9202S0001QA	M. JESÚS GONZÁLEZ FERNÁNDEZ	463	0
74	0221411TN9202S0001PA	ISIDORA INÉS (Y MANUELA) MORENO GIL	5.532	0
75	24226A018004140000MK	TERESA ENCINA FERNÁNDEZ CESÁREA RODRÍGUEZ ENCINA ELOY RODRÍGUEZ ENCINA	1.403	0
76	0028001TN9202N0001TE	HEREDEROS DE LAUREANO FERNÁNDEZ VILLAFANE	314	0
77	24226A018001890000MO	HEREDEROS DE LAUREANO FERNÁNDEZ VILLAFANE	912	0
78	002100700TN92C0001QY	CDAD. PROP. AVENIDA DE LA LIBERTAD	458	236

PARCELA	CATASTRO	TITULAR	SUPERFICIE	
			TOTAL	EDIFICACIÓN
		NÚMEROS 106-112 DE NAVATEJERA		
79	24226A018001900000MF	SECUNDINO BAYÓN OBLANCA	13.571	0
80	002100800TN92C0001PY	M. LUCILA ROBLES GUTIÉRREZ JOSÉ MANUEL ÁLVAREZ PÉREZ	870	382
81	002100200TN92C0001WY	ISIDORO GARCÍA PÉREZ MARINA MOLDES IGLESIAS	585	926
82	24226A018004500000MR	MARINA MOLDES IGLESIAS ISIDORO GARCÍA PÉREZ	1.722	0
83	24226A018001880000MM	CDAD. PROPIETARIOS AV. LIBERTAD	600	0
84	24226A018001800000MB	MARGARITA CAPDEVILA PÉREZ NURIA CAPDEVILLA ARGUELLES CARLOS CAPDEVILA PÉREZ ANA MARÍA CAPDEVILA ARGUELLES LAURA CAPDEVILA ARGUELLES	2.742	0
85	24226A018001790000MG	AMBROSIO DE CELIS PÉREZ	824	0
86	24226A018000830000MB	AUREA ROBLES DE CELIS	750	0
87	24226A018000810000MW	ISIDRO ROBLES DÍEZ	613	0
88	24226A018000840000MY	RAMONA DÍEZ MALLO	1.114	0
89	24226A018000870000MP	HEREDEROS DE JESÚS VALLE FLÓREZ	1.827	0
90	24226A018000880000ML	CONSTRUCCIONES JESÚS ÁLVAREZ FERNÁNDEZ, S.L.	1.468	0
91	24226A018000910000ML	M. PILAR GARCÍA MARTÍNEZ	1.564	0
92	24226A018000900000MP	M. ÁNGELES CELIS SACRISTÁN	3.296	0
93	24226A018000700000MX	ISIDORA GIL DE CELIS	4.105	0
94	24226A018000710000MI	M. LUISA DE CELIS DE CELIS	5.812	0
95	24226A018000720000MJ	PABLO JESÚS GARCÍA CELIS	2.803	0
96	24226A018000730000ME	HEREDEROS DE ENRIQUE VALBUENA VILLAFANE	6.229	0
97	24226A018000850000MG	ÁNGEL GARCÍA CELIS	1.807	0
98	24226A018000860000MQ	ENRIQUE FERNÁNDEZ VALBUENA	2.316	0
99	24226A018000890000MT	LUIS RIVERA HIDALGO	1.790	0
100	24226A018003660000MW	VALENTINA FERNÁNDEZ MATEOS PAULINO FERNÁNDEZ GARCÍA MANUEL FERNÁNDEZ GARCÍA	2.793	0
101	24226A018004130000MO	ANTONINA RODRÍGUEZ CELIS M. TARSILA RODRÍGUEZ CELIS	1.687	0
102	24226A018004120000MM	SAMUEL LÓPEZ PÉREZ	859	0
103	24226A018001830000MQ	ELIDA GONZÁLEZ GARCÍA HEREDEROS DE ENRIQUE GONZÁLEZ GARCÍA FELICIDAD GONZÁLEZ GARCÍA LEONOR GONZÁLEZ GARCÍA	1.118	0

## Capítulo 2. Usos del suelo existentes

### 2.1. Usos actuales

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



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

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

Parc. 002100800TN92C001PY Una edificación de dos alturas y una superficie construida total aproximada de 382 m<sup>2</sup>.

Parc. 002100200TN92C001WY Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 926 m<sup>2</sup>.

Parc. 002100700TN92C001QY	Una zona deportiva (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 236 m <sup>2</sup> .
Parc. 002100300TN92C001AY	Una edificación industrial de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 617 m <sup>2</sup> .
Parc. 00100100TN92C001GA	Una edificación de dos alturas (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 388 m <sup>2</sup> .
Parc. 002100500TN92C001YY	Una edificación de dos alturas (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 320 m <sup>2</sup> .
Parc. 002100400TN92C001YY	Una edificación de dos alturas (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 338 m <sup>2</sup> .
Parc. 002100600TN92C001GY	Pequeña edificación de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 22 m <sup>2</sup> .

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

En su límite suroeste discurre la calle la cerrada que lo cruza de oeste a este hasta su encuentro con el sector colindante SUR-08. Al Este del ámbito discurre la calle Mariano Fortuny hasta su cruce con la calle la Cerrada. Además existen pequeños caminos de acceso a las parcelas, de carácter particular.

## 2.2. Dotaciones urbanísticas existentes

**Abastecimiento de Agua:** La conexión a la red de abastecimiento de agua potable se realiza en dos puntos diferentes de las tuberías de la red principal, concretamente en la calle La Cerrada que discurre al sur del Sector. Además se prevé una nueva conexión al norte del sector en el Sistema General de Servicios Urbanos SG-SU-02.

**Saneamiento:** Se conecta a la red general a su paso por la calle La Cerrada, al norte del sector, mediante un tubo de diámetro 800 mm.

**Energía Eléctrica:** Actualmente discurren por el sector tres líneas de Media Tensión en sentido oeste-este, y una línea de Alta Tensión al sureste del Sector.

Se pretende desde la presente Ordenación Detallada que estas líneas de Media Tensión se soterran a su paso por el sector.

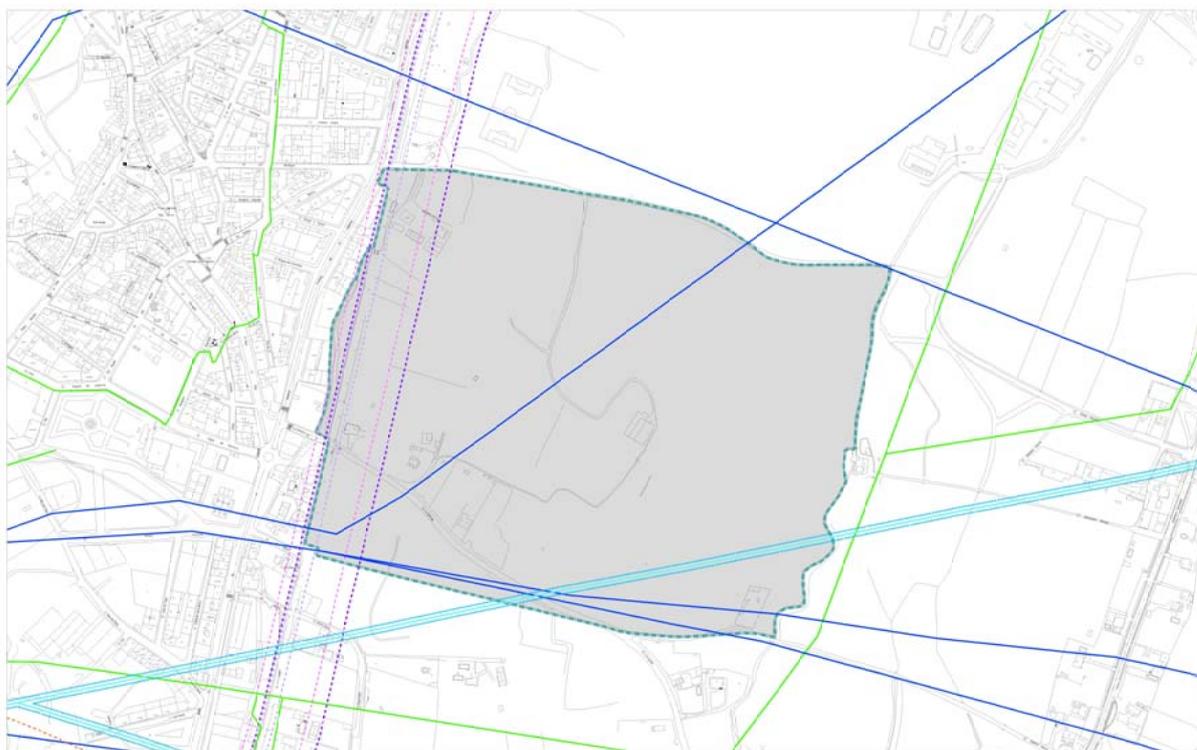
**Telecomunicaciones:** El enganche a la red de cable de ONO se realiza en la calle La Cerrada, al sur del Sector.

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

Gas: La conexión a la red de gas se efectúa mediante tubo PE de diámetro 200 mm en la carretera León Collanzo en su intersección con la calle La Cerrada.

### 2.3. Infraestructuras

Tal y como se ha señalado previamente, linda por el oeste en sentido norte-sur la línea de FEVE que genera una zona de afección dentro del sector, figurando en el correspondiente plano PI-02. *Estado Actual y afecciones* existentes, en el que se definen las correspondientes líneas de zonas de servidumbre, de afección y de límite de la edificación.



#### ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES EXISTENTES

 LÍMITE DEL SECTOR SUR-09	 L.A.T. 132 Kv	 DOMINIO PÚBLICO FFCC
 L.M.T. 45 Kv	 LÍMITE DE EDIFICACIÓN FFCC	 PROTECCIÓN FFCC
 L.B.T. 13 Kv	 AFECCIÓN L.A.T.	 AFECCIÓN LE - 20

#### 2.4. Elementos en Valor

Dentro del ámbito del sector SUR-09 se constata la existencia de la Presa Vieja y de la Presa de San Isidro, que configuran los límites este y oeste del ámbito, respectivamente. Las presas constituyen elementos de interés que deben ser protegidos y recuperados por su alto valor natural, por lo que el P.G.O.U. ha previsto unos corredores verdes a lo largo de ambas presas que garanticen su preservación.

## Título II. DETERMINACIONES VIGENTES

### Capítulo 1. Planeamiento urbanístico y territorial

#### 1.1. Normativa de Aplicación Directa

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

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 151/1994, de 7 de julio, de aprobación del Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana de Castilla y León.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

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

## 1.2. Planeamiento Urbanístico y Territorial

El sector SUR-09 se encuentra definido y delimitado por presente Plan General de Ordenación Urbana, instrumento de planeamiento general que estable las condiciones y parámetros de desarrollo del sector.

Cuenta con la particularidad de incluir una superficie de Sistemas Generales grande, 79.590,64 m<sup>2</sup>, lo que representa el 21,41 % de la superficie total del sector. De esta superficie, 28.408,25 m<sup>2</sup> pertenecen al Sistema General de Vías Públicas, 8.045,65 m<sup>2</sup> pertenecen al Sistema General Ferroviario, 13.276,67 m<sup>2</sup> pertenecen al Sistema General de Espacios Libres Públicos, vinculados a las presa Vieja, y 29.860,07m<sup>2</sup> pertenecen al Sistema General de Equipamientos Públicos.

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

## Capítulo 2. Determinaciones de Ordenación General

### 2.1. Condiciones de desarrollo del PGOU para el Sector.

- Ordenación

Ordenación integral de un área intersticial situada entre las carreteras de León-Collanzo y Santander, dentro de la delimitación del núcleo de Navatejera, colmatando la trama urbana municipal. La ordenación asegurará la continuidad de la malla urbana y la conexión viaria necesaria con el suelo urbano consolidado de Navatejera, así como con los sectores SUR-08, SUR-10 y SUR-11

- Urbanización

El sector es colindante con la línea de ferrocarril (F.E.V.E), por lo que quedará obligado por lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente en relación a la franja delimitada por la línea de límite de edificación y las zonas de servidumbre. Dentro de la red viaria local se preverá un vial de borde junto a la línea del ferrocarril, que se continuará en dirección norte-sur en los sectores colindantes. El trazado de este vial tiene carácter orientativo y estará condicionado en todo caso a las futuras soluciones constructivas que puedan plantearse para los pasos sobre la vía férrea, pudiéndose modificar con el fin de garantizar la viabilidad y la funcionalidad de los mismos. Se prevén dos Sistemas Generales de Vías Públicas que forman parte de la red básica transversal de conexión entre las carreteras de Santander y León-Collanzo, situados en los límites norte y sur del sector. Asimismo se propone otro Sistemas Generales de Vías Públicas constituido por la variante de la carretera León-Collanzo, un eje norte-sur que conectará el ámbito con el sector SUR-08 mediante una rotonda al sur y con el sector SUR-11 al norte. El trazado de la variante de la carretera León-Collanzo podrá modificarse en función del proyecto de ejecución definitivo, manteniendo en todo caso sus objetivos funcionales y las conexiones previstas con el viario

de la Red Básica prevista por el P.G.O.U. para el municipio. La red viaria garantizará la adecuada relación del sector con las áreas colindantes, asegurando su conexión con el suelo urbano consolidado de Navatejera a través de los pasos a nivel sobre el ferrocarril en la calle La Cerrada y en la calle La Badua, que se convierte en un eje estructurante del sistema local viario. Así mismo, se garantizará la permeabilidad viaria norte-sur entre los sectores de suelo urbanizable contiguos mediante viales de carácter local. Se destinan a Sistema General de Espacios Libres Públicos los terrenos adyacentes a la presa existente al este del sector, conformando un eje verde en dirección norte-sur. Se prevé un Sistema General de Equipamientos junto al Sistema General de Vías Públicas previsto al norte. Se incluye en el sector la banda correspondiente a la línea del ferrocarril y su zona de dominio público como Sistema General de Infraestructuras Ferroviarias. Se asigna a los sectores SUR-09, SUR-10 y SUR-11 la ejecución de las obras correspondientes al Sistema General de Servicios Urbanos SG-SU-02 (Red de Abastecimiento), de manera proporcional a la edificabilidad asignada por el Plan General a dichos ámbitos. Asimismo, el Sistema General de Servicios Urbanos SG-SU-07 (Red de Pluviales) quedará asignado al sector SUR-09. Además, los Sistemas Generales de Servicios Urbanos SG-SU-17 (Fecales) y SG-SU-18 (Pluviales) se adscriben a los sectores SUR-08, SUR-09, SUR-11, SUR-13, SUR-15 y SUR-16 de manera proporcional a su edificabilidad

- Edificación

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

- Uso

Con el objetivo de asegurar una adecuada mezcla de usos en la ordenación y en cumplimiento del artículo 86.2.d) del RUCyL se destinará al menos el 20% de la edificabilidad lucrativa total a otra serie de usos distintos del uso pormenorizado predominante.

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

- Red viaria y aparcamientos

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

Se acondicionarán los pasos sobre la presa señalados en la documentación gráfica, así como las zonas de paso a nivel sobre el ferrocarril. Se realizará una reserva de suelo para aparcamiento en el entorno del apeadero de FEVE situado al noroeste del sector

- Servicios Urbanos

El soterramiento de las líneas eléctricas de media tensión correspondientes al tramo 3 señalado en el plano de ordenación 6.4.2 se ejecutará con cargo a los sectores SU-NC-05, SU-NC-06, SUR-04 y SUR-09, de manera proporcional a la edificabilidad asignada por el Plan General a dichos ámbitos. Asimismo, el tramo 5 queda adscrito a los sectores SUR-08, SUR-09, SUR-10 y SU-NC-13, y el tramo 9 a los sectores SUR-09, SUR-10, SUR-11 y SU-NC-15. En las parcelas afectadas por el paso de la línea eléctrica de alta tensión, las edificaciones respetarán las distancias mínimas de seguridad según lo establecido en el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas (R.D. 223/2008) o en la normativa que lo sustituya.

### 2.3. Otras condiciones generales del PGOU para el sector

Se situarán las áreas de mayor densidad en la zona oeste del ámbito, vinculadas a la variante de la carretera León-Collanzo. Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales en los ejes de espacios libres y equipamientos propuestos, contando con conexiones transversales al menos cada cien metros. Las edificaciones se alejarán en la medida de lo posible de las zonas de inundación de las presas. En la nueva ordenación se integrarán, en la medida de lo posible, las viviendas existentes. Las edificaciones existentes con uso industrial quedarán en situación de fuera de ordenación. Se ha previsto un carril bici vinculado a la presa existente al este. Asimismo, se propone el trazado del carril bici junto a los espacios libres propuestos a lo largo de la línea del Ferrocarril (F.E.V.E.). Las edificaciones se retranquearán un mínimo de 10 metros respecto a las alineaciones propuestas para la variante de la carretera León-Collanzo. Se evitarán las situaciones de medianerías vistas

### 2.4. Parámetros de ordenación del sector según el PGOU

- Determinaciones sobre usos

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

- Aprovechamiento lucrativo máximo

Se determina la densidad de edificación a través del establecimiento de un índice de edificabilidad, fijado en 0'58 m<sup>2</sup> edificables lucrativos por cada m<sup>2</sup> de bruto, lo que arroja una edificabilidad absoluta del sector de 215.659,56 m<sup>2</sup> edificables máximos totales de todos los usos lucrativos

Se determina la densidad de uso a través del establecimiento de un índice de densidad, fijado en 39 viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluida en el sector, lo que arroja un número máximo construible en el sector de 1.450 viviendas.

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

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

- Sistemas Generales incluidos

Se incluyen dentro del ámbito del sector 28.408,25m<sup>2</sup> de suelo destinado a Sistema General Viario, 8.045,65 m<sup>2</sup> de suelo destinado a Sistema General Ferroviario, 13.276,67 m<sup>2</sup> para el Sistema General de Espacios Libres Públicos, y 29.860,07 m<sup>2</sup> destinados al Sistema General de Equipamientos Públicos, lo que suma un total de 79.590,64 m<sup>2</sup> de suelo destinados a su uso como Sistemas Generales

## PARTE 2. MEMORIA VINCULANTE

## Título I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

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

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

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

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

- En primer lugar, se considera prioritario para el municipio el desarrollo del espacio intersticial situado entre las carreteras de León-Collanzo y Santander, en su zona más próxima al Término Municipal de León. El desarrollo de este sector, así como de los sectores colindantes, supondrá la creación de un nuevo espacio de centralidad y de dotaciones, contribuyendo a la conexión transversal del tejido urbano y a la consecución de una trama urbana continua y compacta, constituyendo éste uno de los objetivos planteados en el modelo territorial propuesto por el Plan General.
- Se considera de especial importancia para el municipio la obtención de los Sistemas Generales de Equipamientos previstos, que contribuirán a subsanar las carencias dotacionales de la zona.
- Asimismo se considera fundamental para el desarrollo del modelo territorial propuesto la consecución de los anillos viarios estructurantes previstos pertenecientes a la Red Básica y la variante de la carretera León-Collanzo, así como los Sistemas Generales de Espacios Libres que conforman los corredores verdes a lo largo de las presas, y los ejes verdes transversales vinculados a la Red Básica de viario.

## Título II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

### Capítulo 1. Objetivos de Planeamiento

Es objeto del establecimiento de la ordenación detallada del sector SUR-09 es el cumplimiento de la vigente normativa en materia de ordenación del suelo y en particular las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbana, de modo que:

- Se garantice la ordenación integral de un área intersticial situada entre las carreteras León-Collanzo y León-Santander, que cólmate la trama urbana municipal.
- Se garantice el destino a actividades de ocio, expansión y recreo los suelos incluidos en el sector creando un gran eje de equipamientos y espacios libres situado en la banda existentes entre la línea de ferrocarril y la variante a la carretera León-Collanzo.
- Se creen unas reservas de suelo para el sistema local de equipamientos, unas vinculadas al Sistema General de Equipamientos previsto al norte del sector y otras vinculadas a la presa vieja.

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

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

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

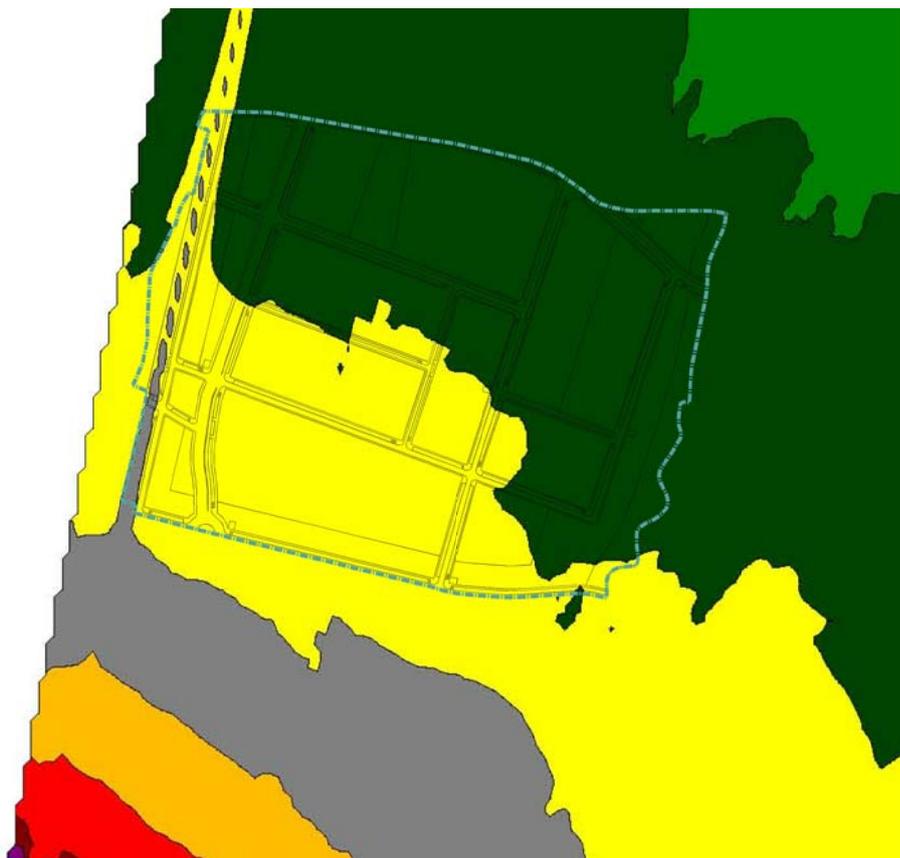
Las afecciones que ejerce el tramo ferroviario sobre el sector son aquellas limitaciones de la propiedad derivadas de la aplicación de los artículos 12 a 18 de la citada Ley del sector Ferroviario y 24 y siguientes del Reglamento que la complementa, y que pueden esquematizarse a modo orientativo de la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

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

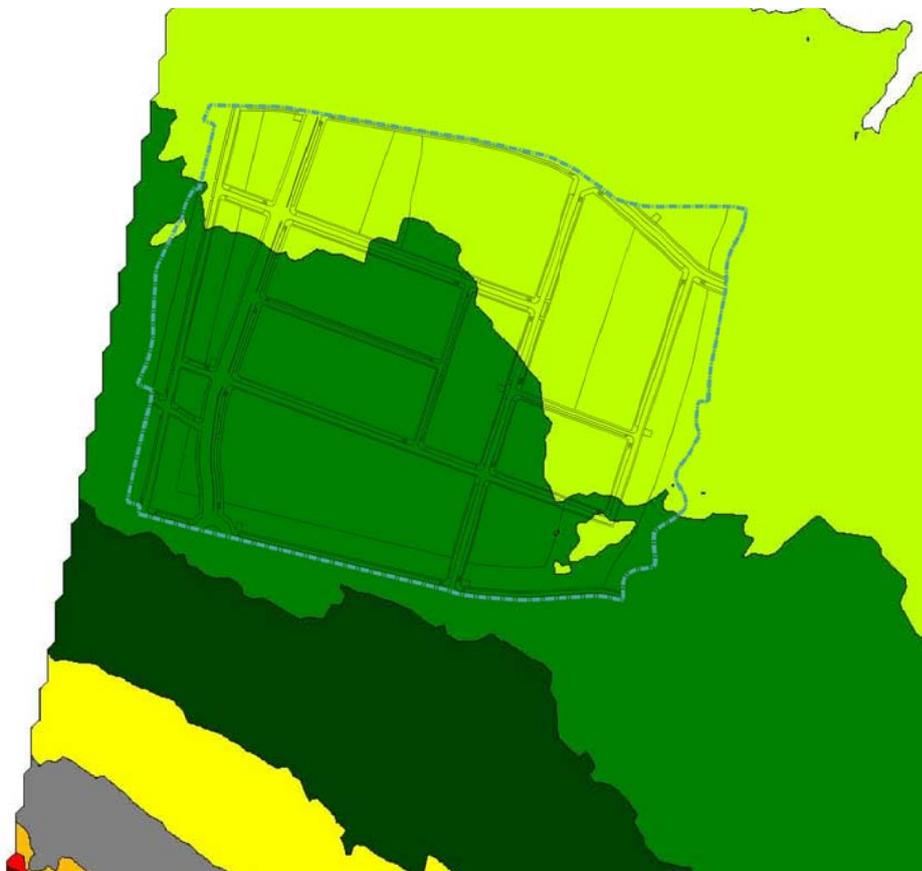
- Línea Límite de Edificación: A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación,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

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

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



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



Líneas Isófonas. Índice Ln (molestia nivel noche)

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

### Capítulo 3. Propuesta de Ordenación

#### 3.1. Zonificación

El resultado principal de la zonificación, es crear en el sector una gran área de equipamientos situada al norte del sector, de manera que se cree en el municipio un nuevo espacio de centralidad y de dotaciones, contribuyendo a la conexión transversal del tejido urbano. El sistema queda vertebrado por viales interiores, situando las áreas residenciales en la zona central del ámbito, vinculadas a los equipamientos y los espacios libres. Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales en los ejes de espacios libres y equipamientos propuestos. Las edificaciones se alejarán en la medida de lo posible de las zonas de inundación de la presa.

Los espacios libres quedan integrados en la nueva trama, evitando los espacios libres de borde con carácter residual. Se ha previsto un corredor verde de espacios libres al sur del sector, a lo largo del vial estructurante proyectado. Este eje verde tiene continuidad en el sector SUR-08, generándose un gran espacio libre en la intersección del eje transversal y el Sistema General de Espacios Libres previsto junto a la presa existente. Asimismo, se han reservado para el sistema local de espacios libres públicos terrenos adyacentes al vial estructurante previsto al noreste del sector, en continuidad con el corredor verde transversal previsto en el SUR-11. Junto al trazado del ferrocarril, y la presa existente, se ha previsto una banda de espacios libres públicos en dirección norte-sur, que se prolongará en los sectores colindantes.

Las reservas de suelo para el sistema local de equipamientos se sitúan vinculadas al Sistema General de Equipamientos previsto al norte del sector, así como en la zona este junto al corredor verde propuesto sobre la presa vieja. Asimismo, se plantea un gran eje de equipamientos y espacios libres situado en la banda existente entre la línea del ferrocarril (F.E.V.E) y la variante de la carretera León-Collanzo.

### 3.2. Sistemas de Espacios Libres y Equipamientos

Como dotación de espacios libres se disponen 53.266,05m<sup>2</sup>, integrados en la nueva trama y evitando los espacios libres de borde con carácter residual. Se ubican en continuidad con los Sistemas Generales de Espacios Libres y formando corredores verdes trasversales al norte y al sur del sector.

Se ha previsto una reserva total de suelo para el sistema local de equipamientos de 35.387,09 m<sup>2</sup>, situada en tres áreas diferenciadas: la primera, al norte del sector vinculado al Sistema General de Equipamientos, y la otras dos, en sentido norte-sur formando un eje equipado, de espacios libres y equipamientos, una de ellas en la banda existente entre la línea del ferrocarril y la variante de la carretera León-Collanzo y la otra vinculada a la presa vieja.

### 3.3. Red Viaria Base

Se destinan 46.939,81 m<sup>2</sup> para la red viaria, de manera que garantiza la adecuada relación del sector con las áreas colindantes, asegurando su conexión con el suelo urbano consolidado de Navatejera que rodea el sector.

La red viaria impuesta establece el siguiente esquema viario:

- Se propone un vial de borde junto a la línea del ferrocarril, que se continuará en dirección norte-sur en los sectores colindantes. El trazado de este vial tiene carácter orientativo y estará condicionado en todo caso a las futuras soluciones constructivas que puedan plantearse para los pasos sobre la vía férrea, pudiéndose modificar con el fin de garantizar la viabilidad y la funcionalidad de los mismos.
- Se prevén dos Sistemas Generales de Vías Públicas que forman parte de la red básica transversal de conexión entre las carreteras de Santander y León-Collanzo, situados en los límites norte y sur del sector.
- Se propone otro Sistemas Generales de Vías Públicas constituido por la variante de la carretera León-Collanzo, un eje norte-sur que conectará el ámbito con el sector SUR-08 mediante una rotonda al sur y

con el sector SUR-11 al norte. El trazado de la variante de la carretera León-Collanzo podrá modificarse en función del proyecto de ejecución definitivo, manteniendo en todo caso sus objetivos funcionales y las conexiones previstas con el viario de la Red Básica prevista por el P.G.O.U. para el municipio.

- La red viaria garantizará la adecuada relación del sector con las áreas colindantes, asegurando su conexión con el suelo urbano consolidado de Navatejera a través de los pasos a nivel sobre el ferrocarril en la calle La Cerrada y en la calle La Badua, que se convierte en un eje estructurante del sistema local viario.
- Se garantizará la permeabilidad viaria norte-sur entre los sectores de suelo urbanizable contiguos mediante viales de carácter local.

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

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

#### 3.4. Previsión de Infraestructuras

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

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

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

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

- A. Red de abastecimiento de agua y riego
- B. Red de saneamiento

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

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

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

La conexión a la red de abastecimiento de agua potable se realiza en varios puntos de la tubería de la red principal, a su paso por la calle La Cerrada. El PGOU ha previsto un Sistema General de Servicios Urbanos SG-SU-02, que cierre el anillo de abastecimiento entre la carretera Santander y la carretera León-Collanzo y que pasa por la zona norte del sector entre este y el SUR-11. Así mismo, se prevén conexiones con los futuros desarrollos colindantes al sector, de tal forma que se garantice el diseño de la red en forma de malla.

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

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

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

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

Edificabilidad no residencial estimada = 43.131,91 m<sup>2</sup>e

Consumo = 2 litros/m<sup>2</sup>e día

Número de viviendas = 1450 unidades

Dotación = 250 litros/habitante día

Ratio = 2'00 habitantes/vivienda

Coefficiente punta = 2'40

En base a ello, el caudal de diseño estimado de agua potable en el sector asciende a 21,95 litros/segundo.

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

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

- B. Red de saneamiento

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

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

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

Si se observa el plano de estado actual de la red de saneamiento, encontramos un colector que atraviesan el sector SUR-09 al sur de su delimitación. Se plantea, una red de residuales que conecta a la red existente en la Carretera León-Collanzo, a través del SG-SU--15 previsto por el PGOU, que funcionará como emisario, a lo largo de los sectores SUR-10 y SUR-11 y verterán a la red principal situada en la carretera de Santander. El caudal de aguas fecales se calculará para cada tramo de colector de acuerdo a las parcelas vertientes al mismo, y será equivalente al caudal de abastecimiento de agua.

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

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

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

- C. Red de energía eléctrica y alumbrado público

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

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

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

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

Dada la envergadura de la red predefinida así como de la suficiencia de las instalaciones de media y baja tensión definidas para el suministro eléctrico del ámbito, se resuelve de manera autónoma. Para ello, se definen siete centros de mandos de 22 Kvas conectados a los centros de transformación para garantizar el funcionamiento de la red y provistos de estabilizador-reductor de flujo cada uno de ellos para permitir el doble nivel día-noche. De modo orientativo se prevén tres tipos diferentes de luminarias en función del lugar de disposición de las mismas (se procurará el uso de LED):

- Columnas de 10'00 m de altura, con luminarias dobles, a 10 y 5 m de altura, y lámparas de 250 W y 150 W V.S.A.P., respectivamente.
- Columnas de 10'00 m de altura, con luminaria única y lámpara de 250 W V.S.A.P.

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

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

- D. Red de gas natural

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

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

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

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

El abastecimiento y distribución se realizará en régimen de media presión tipo B que corresponde a una presión máxima de trabajo de 4 bares, mediante tuberías de polietileno de 63, 110 y 200 mm de diámetro exterior, propiedad de la Compañía, dispuestas según se especifica en el plano correspondiente.

- E. Red de telefonía y telecomunicaciones por cable

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

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

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

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

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

### 3.5. Resolución del ciclo del agua

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

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

### Título III. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

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

#### 1.1. Delimitación del Sector

La superficie del sector asciende a un total de 371.826,82 m<sup>2</sup>.

#### 1.2. Usos predominantes, compatibles y prohibidos

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

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

#### 1.3. Densidad máxima de edificación

Según lo dispuesto en el artículo 86.1.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la densidad máxima de edificación para nuevos sectores en municipios con población inferior a 20.000 habitantes, es de 7.500 m<sup>2</sup> de edificabilidad por cada hectárea de suelo en el sector, excluyendo a efectos de este cálculo la superficie de sistemas generales incluida dentro de la delimitación de los sectores.

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

Superficie total del Sector: 371.826,82 m<sup>2</sup>s

Superficie de SSGG incluidos: 79.590,64 m<sup>2</sup>s

Superficie neta: 292.236,18 m<sup>2</sup>s

Índice de edificabilidad bruta: 0'58 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s

Edificabilidad: 215.659,56 m<sup>2</sup>e, desglosada en los siguientes usos:

USO	EDIFICABILIDAD
Vivienda Colectiva	172.527,65 m <sup>2</sup>
Otros Usos	43.131,91 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>215.659,56 m<sup>2</sup></b>

El índice de edificabilidad neta se calcula a continuación:

$$I = \frac{E_{\text{total}}}{S_{\text{neta}}} = \frac{215.659,56 \text{ m}^2 \text{e}}{292.236,18 \text{ m}^2 \text{s}} = 0,73796 \text{ m}^2 \text{e}/\text{m}^2 \text{s}$$

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

#### 1.4. Densidad de población

De la ficha del sector se obtiene la densidad máxima de uso en 39 viviendas construibles por cada hectárea de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el sector. Para una superficie del sector de 37.18 hectáreas resulta un número máximo de 1.450 viviendas.

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

$$D = \frac{N_{\text{viviendas}}}{S_{\text{neta}}} = \frac{1.450 \text{ viviendas}}{29,22 \text{ hectáreas}} = 49,6216 \text{ viviendas/hectárea}$$

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

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

### 1.5. Índice de variedad de uso

Expresa el porcentaje de edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, y en suelo urbanizable, este índice debe ser igual o superior al 20%.

	USO	EDIFICABILIDAD	ÍNDICE DE VARIEDAD
PREDOMINANTE	Vivienda Colectiva	172.527,65	80'00%
COMPATIBLE	Terciario, Servicios Urbanos	43.131,91	20'00%
<b>TOTAL</b>		<b>215.659,56</b>	<b>100'00%</b>

Por tanto, se cumple el parámetro de Índice de variedad de uso, ya que se ha previsto el 20 % de la edificabilidad del sector para usos compatibles con el predominante, tal y como exige el artículo 86.2.d del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

### 1.6. Índice de variedad tipológica

Para sectores con uso predominante residencial, dicho índice expresa el porcentaje de edificabilidad del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, y para el sector de SUR-09 el PGOU lo fija en el 20% de la edificabilidad lucrativa.

La tipología predominante en el sector es edificación Alineada a vial, calificada mediante al ordenanza de zona AB-VE, con una edificabilidad asignada de 122.703,35 m<sup>2</sup>e, lo que representa el 56,90%, cumpliendo además el mínimo exigido en el artículo 86.3, apartado d) del RUCyL, que señala que en suelos urbanizables debe ser igual o superior al 20%.

USO	EDIFICABILIDAD	ÍNDICE DE VARIEDAD
Tipología predominante (AB-VE)	122.703,35 m <sup>2</sup> e	56,90%
Variantes (AB+ TE+SU)	92.956,21 m <sup>2</sup> e	43,10 %
<b>TOTAL</b>	<b>215.659,56 m<sup>2</sup>e</b>	<b>100'00%</b>

### 1.7. Índice de integración social

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

La presente ordenación detallada prevé la construcción de 1.450 viviendas, con una edificabilidad destinada a la construcción de vivienda colectiva de 172.527,65 m<sup>2</sup>e.

Se han destinado 51.758,30 m<sup>2</sup> edificables para la construcción de viviendas dotadas con algún tipo de protección de los contemplados en los planes oficiales de vivienda, siendo los restantes 120.769,35 m<sup>2</sup> edificables destinados a la construcción de vivienda en régimen de promoción libre.

$$I_S = \frac{E_{\text{protegida}}}{E_{\text{residencial}}} = \frac{51.758,30 \text{ m}^2\text{e}}{172.527,65 \text{ m}^2\text{e}} = 0'30 = 30\%$$

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

Conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente, de la edificabilidad residencial destinada a la construcción de viviendas que cuenten con algún grado de protección pública, 51.758,30 m<sup>2</sup>e, se reserva una cantidad no superior al 25% para la construcción de viviendas jóvenes, 12.939,57 m<sup>2</sup>e.

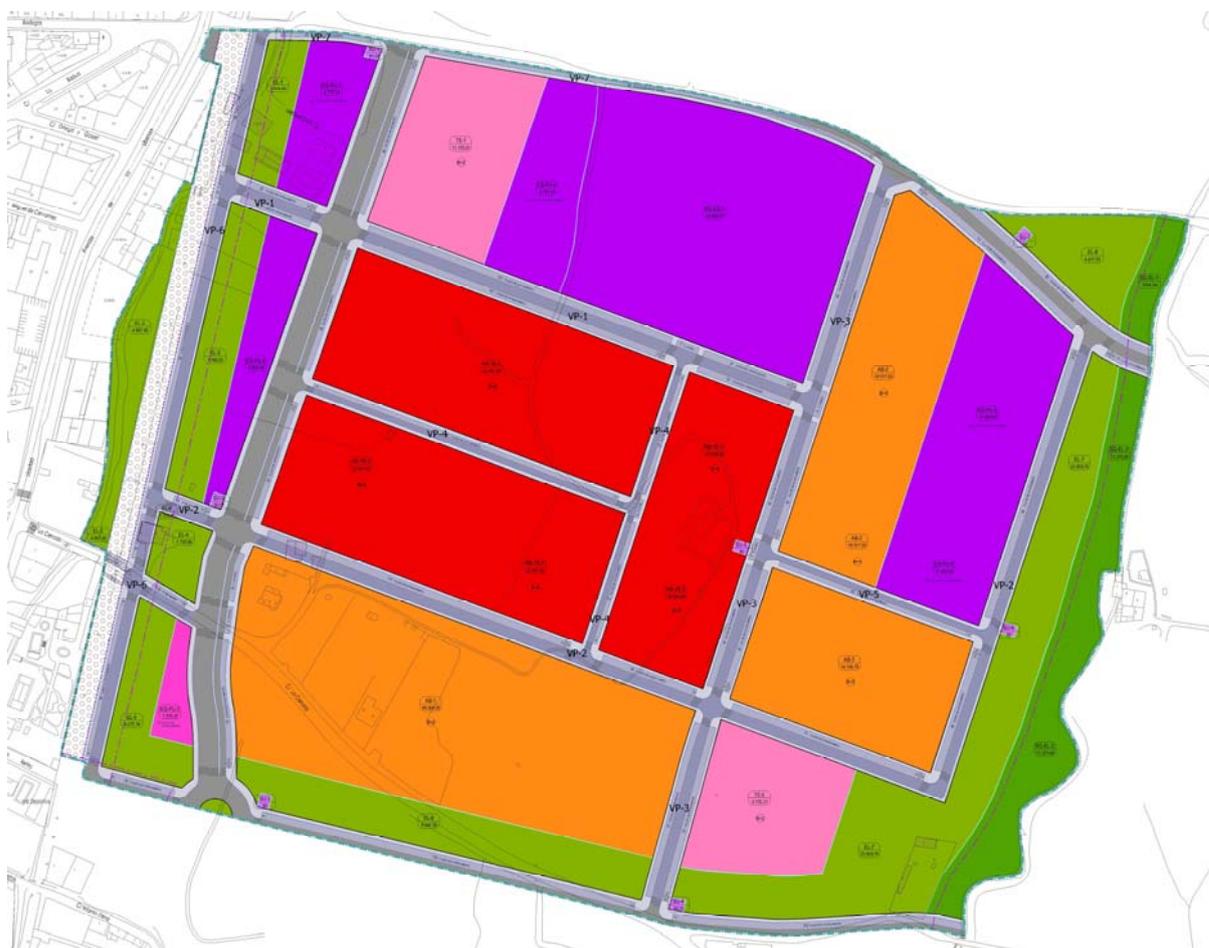
## Título IV. ORDENACIÓN DETALLADA

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

### Capítulo 1. Determinaciones de Ordenación Detallada

#### 1.1. Calificación Urbanística

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



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

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA				
		TOTAL	Vivienda Libre	Vivienda Protegida		OTROS USOS
				Joven	General	
SG-EL-1	2.006,24					
SG-EL-2	11.270,43					
<b>TOTAL SG-EL</b>	<b>13.276,67</b>					
SG-VP-1	16.597,33					
SG-VP-2	6.860,65					
SG-VP-3	4.950,27					
<b>TOTAL SG-VP</b>	<b>28.408,25</b>					
SG-IF-1	8.045,65					
<b>TOTAL SG-IF</b>	<b>8.045,65</b>					
SG-EQ-1	29.860,07					
<b>TOTAL SG-EQ</b>	<b>29.860,07</b>					
EL-1	2.814,42					
EL-2	4.867,40					
EL-3	5.748,02					
EL-4	1.793,86					
EL-5	4.273,14					
EL-6	8.647,91					
EL-7	20.503,79					
EL-8	4.617,51					
<b>TOTAL EL</b>	<b>53.266,05</b>					
EQ-PU-1	4.778,13					
EQ-PU-2	4.824,03					
EQ-PU-3	1.576,97					
EQ-PU-4	6.751,03					
EQ-PU-5	17.456,93					
<b>TOTAL EQ-PU</b>	<b>35.387,09</b>					
TE-1	11.133,00	11.133,00				11.133,00
TE-2	9.132,20	9.132,20				9.132,20
<b>TOTAL TE</b>	<b>20.265,20</b>	<b>20.265,20</b>				<b>20.265,20</b>
VP-1	7.704,47					
VP-2	13.906,81					
VP-3	10.392,51					

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA				
		TOTAL	Vivienda Libre	Vivienda Protegida		OTROS USOS
				Joven	General	
VP-4	5.270,47					
VP-5	1.779,11					
VP-6	7.886,44					
VP-7	2.571,16					
<b>TOTAL VP</b>	<b>49.510,97</b>					
SU-1	81,06	20,00				20,00
SU-2	80,00	20,00				20,00
SU-3	80,00	20,00				20,00
SU-4	80,30	20,00				20,00
SU-5	80,00	20,00				20,00
SU-6	80,00	20,00				20,00
SU-7	80,00	20,00				20,00
<b>TOTAL SU</b>	<b>561,36</b>	<b>140,00</b>				<b>140,00</b>
AB-VE-1	22.441,06	45.992,69		12.939,57	25.387,62	7.665,50
AB-VE-2	22.647,41	41.291,14	19.740,06		13.431,10	8.119,98
AB-VE-3	15.606,03	35.419,52	28.478,29			6.941,23
<b>TOTAL AB-VE</b>	<b>60.694,50</b>	<b>122.703,35</b>	<b>48.218,35</b>	<b>12.939,57</b>	<b>38.818,72</b>	<b>22.726,71</b>
AB-1	39.836,74	39.836,74	39.836,74			
AB-2	18.517,52	18.517,52	18.517,52			
AB-3	14.196,75	14.196,75	14.196,75			
<b>TOTAL AB</b>	<b>72.551,01</b>	<b>72.551,01</b>	<b>72.551,01</b>			
<b>TOTALES</b>	<b>371.826,82</b>	<b>215.659,56</b>	<b>120.769,36</b>	<b>12.939,57</b>	<b>38.818,72</b>	<b>43.131,91</b>

### 1.2. Justificación de los coeficientes de ponderación

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

### 1.3. Sistemas Locales de Vías Públicas y Servicios Urbanos

- Aparcamientos

El total de aparcamientos que deben preverse según el artículo 104 del RUCyL son dos plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, al menos una de ellas de uso público. En el caso de la presente ordenación detallada el número de plazas de aparcamiento exigible es el siguiente:

$$R_{AP} = E_{total} \times \frac{2 \text{ plazas}}{100 \text{ m}^2\text{e}} = 215.659,56\text{m}^2\text{e} \times \frac{2 \text{ plazas}}{100 \text{ m}^2\text{e}} = 4.314 \text{ plazas}$$

De este número de 4.314 plazas, al menos la mitad, es decir, 2.157 plazas, deben ser de uso público, considerando a efectos de cómputo, según lo dispuesto en el artículo 104 del RUCyL, una superficie de 10'00 m<sup>2</sup>s por cada plaza de aparcamiento.

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

$$R_{AP} \geq \frac{1}{40} \times AP_{publicas} = \frac{1}{40} \times 2.157 \leq 54$$

La presente Ordenación Detallada reserva 2.150 plazas de aparcamiento sobre vía pública, de las que 57 plazas están reservadas para su uso por parte de personas con movilidad reducida. Se ha considerado necesario establecer unos coeficientes de ponderación para las plazas de aparcamiento considerando que se pierde un porcentaje importante de las plazas situadas en frentes de parcelas privadas para permitir los accesos rodados a dichas parcelas. Por esta razón, se ha considerado que solamente deben computarse un total de 1.826 plazas de las 2.150 plazas previstas sobre vía pública.

Las 331 plazas de aparcamiento que restan para alcanzar el número mínimo de uso público señalado por la normativa de aplicación se materializarán sobre ciertas parcelas de equipamiento, a razón de 26 plazas en la parcela EQ-PU-1, 15 plazas en la EQ-PU-3, 120 plazas en la parcela EQ-PU-4 y 170 plazas en la parcela EQ-PU-5.

#### 1.4. Sistema Local de Espacios Libres Públicos

Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable, como es el caso que nos ocupa, la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos debe alcanzar el mínimo de 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 10% de la superficie del sector.

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

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

$$R_{EL} = \frac{20 \text{ m}^2\text{s}}{100 \text{ m}^2\text{e}} \times E_{\text{total}} = \frac{20 \text{ m}^2\text{s}}{100 \text{ m}^2\text{e}} \times 215.659,56 \text{ m}^2\text{e} = 43.131,91 \text{ m}^2\text{s}$$

Ó

$$R_{EL} = 10\% \times S_{\text{total}} = 10\% \times 371.826,82 \text{ m}^2 = 37.182,68 \text{ m}^2\text{s}$$

Por tanto, la cantidad destinada a la reserva de Espacios Libres debería de ser al menos de 43.131,91 m<sup>2</sup>s.

La superficie total para Espacios Libres Públicos propuesta en la presente Ordenación Detallada es de 53.266,05m<sup>2</sup>s, muy superior a la cantidad mínima permitida.

El Proyecto de Urbanización contemplará las correspondientes áreas destinadas a juegos infantiles, de superficie no inferior a 200 m<sup>2</sup>, equipadas adecuadamente para su función. El diseño detallado de las zonas integrantes en el sistema local de espacios libres se definirá en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

#### 1.5. Sistema Local de Equipamientos Públicos

Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable, como es el caso que nos ocupa, la reserva de suelo para el sistema local de equipamientos públicos debe alcanzar el mínimo de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 5% de la superficie del sector, 18.591,34 m<sup>2</sup>s. En el caso de la presente Ordenación Detallada la reserva de suelo mínima exigible para el sistema local de equipamientos públicos es la siguiente:

$$R_{EQ} = E_{\text{total}} \times \frac{15 \text{ m}^2\text{s}}{100 \text{ m}^2\text{e}} = 215.659,56 \text{ m}^2\text{e} \times \frac{15 \text{ m}^2\text{s}}{100 \text{ m}^2\text{e}} = 32.348,93 \text{ m}^2\text{s}$$

La superficie destinada a Equipamientos Públicos en la presente Ordenación Detallada es de 35.387,09 m<sup>2</sup>s, superior a la cantidad mínima permitida.

#### 1.6. Aprovechamiento Medio

El aprovechamiento medio del sector se obtiene según la tabla adjunta de acuerdo con los criterios señalados en el artículo 107 del Reglamento; Se suman todos los aprovechamientos lucrativos fijados en el sector, homogeneizando la edificabilidad al uso predominante, y dividiéndolo entre la superficie total del mismo, teniendo en cuenta que existe superficie de dotaciones urbanísticas públicas que ya se encuentran afectas a su destino para las que no se prevé ningún cambio en la nueva ordenación. En este sentido, se han considerado la

superficie de viario público existente que va a continuar destinada al sistema de vías públicas (calle La Cerrada), así como la superficie correspondiente al Sistema General de Infraestructuras Ferroviarias existente.



Superficie del sector	371.826,82 m <sup>2</sup> s
Dotación Afecta a su destino(SG-IF)*	8.045,65 m <sup>2</sup> s
Dotación Afecta a su destino( vías públicas)*	1.160,60 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento lucrativo	215.659,56 m <sup>2</sup> e
Aprovechamiento medio	0,5947 m <sup>2</sup> eh/m <sup>2</sup> s

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

### 1.7. Delimitación de Unidades de Actuación

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

### 1.8. Usos Fuera de Ordenación

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

Parc. 002100800TN92C001PY	Una edificación de dos alturas y una superficie construida total aproximada de 382 m <sup>2</sup> .
Parc. 002100200TN92C001WY	Dos edificaciones de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 926 m <sup>2</sup> , y una zona deportiva de 256,24 m <sup>2</sup> .
Parc. 002100700TN92C001QY	Una zona deportiva (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 236 m <sup>2</sup> .
Parc. 002100500TN92C001YY	Una edificación de dos alturas (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 320 m <sup>2</sup> .
Parc. 002100400TN92C001YY	Una edificación de dos alturas (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 388 m <sup>2</sup> .
Parc. 002100300TN92C001AY	Una edificación industrial de una altura (Planta Baja) y una superficie construida total aproximada de 617 m <sup>2</sup> .

### 1.9. Plazo para cumplir los deberes urbanísticos

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

### 1.10. Áreas de tanteo y retracto

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

## Capítulo 2. Gestión y Procedimiento

### 2.1. Introducción

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

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

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

### 2.2. Sistema de Actuación

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

### 2.3. Capacidades del Promotor

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

## 2.4. Conservación de la Urbanización

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

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

## 2.5. Prestación de garantías

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

## Capítulo 3. Etapas

### 3.1. Actos Previos

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

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

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

### 3.2. Fases

Las tres fases previstas son las siguientes:

- Red general de servicios: La conexión a las redes urbanas de servicios básicos como son abastecimiento, saneamiento, electricidad, gas, telefonía y todos los demás servicios se ajustará a lo previsto en el proyecto de urbanización correspondiente. Incluye el replanteo, el acondicionamiento del terreno, el movimiento de tierras, así como el tendido de las canalizaciones de servicios generales son la base de esta fase.

- Red viaria y conexiones: Una vez instalados los servicios generales y replanteado el terreno, tenemos la realización de la pavimentación de calzadas, encintado y pavimentación de aceras e instalación de alumbrado público.
- Tratamiento de espacios libres públicos: La adecuación de espacios libres y zonas verdes públicas es la fase final de este plan de etapas.

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

## PARTE 3. NORMATIVA URBANÍSTICA

## **Título I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL**

### **Artículo 1. Objeto y naturaleza jurídica**

Es objeto del presente anexo al PGOU de Villaquilambre la definición de la ordenación detallada del sector urbanizable SUR-09 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre, con las condiciones y efectos que se señalan en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y Reglamento de Urbanismo que la desarrolla, Decreto 22/2004, de 29 de Enero (RUCyL). El presente anexo desarrolla y complementa convenientemente las determinaciones de ordenación general establecidas en dicho Plan General.

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

### **Artículo 2. Ámbito territorial**

El ámbito territorial de aplicación de la presente Ordenación Detallada coincide con el sector urbanizable SUR-09 que el Plan General de Ordenación Urbana define en sus planos de ordenación.

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

### **Artículo 3. Alcance**

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

### **Artículo 4. Obligatoriedad**

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

### **Artículo 5. Vigencia**

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

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

#### Artículo 6. Efectos

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

#### Artículo 7. Modificaciones

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

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

#### Artículo 8. Contenido documental y determinaciones

La presente Ordenación Detallada presenta el siguiente contenido documental:

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

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

## Artículo 9. Normas de interpretación

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

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

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

## Título II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### Artículo 10. Clasificación del suelo

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

### Artículo 11. Calificación del suelo

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

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

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

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

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

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

#### Artículo 12. Usos pormenorizados

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

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

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

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

### Artículo 13. Condiciones del planeamiento general

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

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

#### CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: URBANIZABLE

Superficie estimada: 371.826,82 m<sup>2</sup>

#### PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR:

##### DETERMINACIONES SOBRE USOS:

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

##### APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO:

Densidad de edificación:	
Índice:	0,73796 m <sup>2</sup> constr./m <sup>2</sup> suelo
Absoluto:	215.659,56 m <sup>2</sup>

##### SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS

Red viaria (m <sup>2</sup> suelo):	28.408,25
Espacios Libres (m <sup>2</sup> suelo):	13.276,67
Equipamientos (m <sup>2</sup> suelo):	29.860,07
Servicios Urbanos (m <sup>2</sup> suelo):	0,00
Espacios Protegidos (m <sup>2</sup> suelo):	0,00
Ferrovionario (m <sup>2</sup> suelo):	8.045,65
TOTALES (m <sup>2</sup> suelo):	79.590,64

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

#### Artículo 14. Aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General

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

### Título III. CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO

#### Artículo 15. Unidades de Actuación

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

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

#### Artículo 16. Cálculo del Aprovechamiento Medio

El aprovechamiento medio del sector se obtiene según la tabla adjunta de acuerdo con los criterios señalados en el artículo 107 del Reglamento; Se suman todos los aprovechamientos lucrativos fijados en el sector, homogeneizando la edificabilidad al uso predominante, y dividiéndolo entre la superficie total del mismo, teniendo en cuenta que existe superficie de dotaciones urbanísticas públicas que ya se encuentran afectas a su destino para las que no se prevé ningún cambio en la nueva ordenación. En este sentido, se han considerado la superficie de viario público existente que va a continuar destinada al sistema de vías públicas (calle La Cerrada), así como la superficie correspondiente al Sistema General de Infraestructuras Ferroviarias existente

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	371.826,82 m <sup>2</sup> s
Dotación Afecta a su destino(SG-IF)*	8.045,65 m <sup>2</sup> s
Dotación Afecta a su destino( vías públicas)*	1.160,60 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento lucrativo	215.659,56 m <sup>2</sup> e
Aprovechamiento medio	0,5947 m <sup>2</sup> eh/m <sup>2</sup> s

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

#### Artículo 17. Cálculo de la Cesión Municipal

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

Luego, una vez calculado el Aprovechamiento Lucrativo total, que en este caso es de 256.459,68 m<sup>2</sup>, al Ayuntamiento habrá que ceder 215.659,56 m<sup>2</sup> x 10% = 21.565,95 m<sup>2</sup> construibles.

#### Artículo 18. Cálculo del Aprovechamiento Patrimonializable

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

0,5947 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de suelo x 90% = 0,5352 m<sup>2</sup> patrimonializables / m<sup>2</sup> de suelo de origen con aprovechamiento

#### Artículo 19. Plazos para el cumplimiento de deberes

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

#### Artículo 20. Reparcelación. Parcelaciones urbanísticas

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

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

#### Artículo 21. Licencias y autorizaciones

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

#### Artículo 22. Usos y construcciones fuera de ordenación o incompatibles

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

#### Artículo 23. Normas generales de la edificación

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

#### Artículo 24. Normas generales de los usos

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

#### Artículo 25. Normas generales de la urbanización

Las condiciones de la urbanización se regularán por lo establecido con carácter general en la legislación urbanística y en el Plan General de Ordenación Urbana, específicamente en lo señalado en el Título VII, *"Condiciones Generales de Urbanización"*, en cuanto a los diferentes subsistemas de espacios libres, equipamientos y servicios urbanos, quedando incluidos dentro de estos últimos el abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, alumbrado público y otros. Igualmente deberá aplicarse toda la normativa técnica sectorial que sobre la materia corresponda. En cuanto a la ejecución de zonas verdes y

espacios libres públicos, deberá tenerse en cuenta lo preceptuado en el artículo 105 del RUCyL, en cuanto a aspectos tales como índice de permeabilidad de dichas zonas y reserva de espacios destinados a juego infantil.

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

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

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

#### Título IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

##### Artículo 26. Ordenanzas Particulares de Zona. Generalidades

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

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

#### Artículo 27. Definición

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

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

#### Artículo 28. Ámbito de aplicación

Coincide con las parcelas señaladas como AB-VE en los Planos de Ordenación. Se corresponde con las zonas colindantes con la variante León-Collanzo y la parcela del Sistema General de Equipamientos.

#### Artículo 29. Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación

1. **Tipología edificatoria:** Edificación alineada a vial al menos en uno de sus frentes hacia los viales VP-1, VP-2 y VP-3, sin perjuicio de la existencia de otras condiciones especiales de posición.
2. **Altura máxima y número de plantas:** La altura máxima de la edificación será de 6 plantas y 19,00 metros.

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

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

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

**3. Ocupación de parcela:**

En plantas bajo rasante la edificación deberá retranquearse al menos 3'00 metros de todos sus linderos en cualquiera de los casos, pudiendo ocupar de forma íntegra el interior del perímetro definido, a excepción de las parcelas con una superficie inferior a 2.000m<sup>2</sup> en las que se permitirá la ocupación íntegra de la parcela neta bajo rasante y en planta baja para usos distintos de los residenciales.

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

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

**5. Pendiente máxima de cubierta:** 30%.

**6. Retranqueos:** La edificación se alinearán a vial al menos en uno de sus frentes hacia los viales VP-1, VP-2 y VP-3. Para el resto de viales y para los espacios libres públicos, las edificaciones deberán respetar un retranqueo mínimo de 3,00 metros, incluyendo cuerpos volados de cualquier tipo. En cuanto al resto de los linderos a parcelas colindantes, se establece un retranqueo mínimo de un medio de la altura de lo edificado, con un mínimo de 5'00 metros.

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

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

**Artículo 30. Condiciones de Uso**

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

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

- Vivienda Unifamiliar
- Talleres
- Industria Compatible
- Sanitario
- Sociocultural – Educativo

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

#### Artículo 31. Condiciones de aparcamiento

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

La reserva de plazas a justificar en los proyectos de edificación de las parcelas privadas es de 1 plaza por cada unidad de vivienda con un mínimo de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción, siéndole también de aplicación lo ya especificado anteriormente para cada Uso además de la reglamentación vigente en cuanto al cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Castilla y León.

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

#### Artículo 32. Condiciones de Parcelación

1. Condición de parcela mínima: superficie mínima de 1.500,00m<sup>2</sup> y una forma tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 25,00 metros de diámetro:
- 2 Frente mínimo de parcela: fachada mínima de 25,00 metros

#### Artículo 33. Condiciones de cierre de parcela

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

#### Artículo 34. Otras Condiciones

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

#### *Sección 2ª. Ordenanza AB*

#### Artículo 35. Definición

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

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

#### Artículo 36. Ámbito de aplicación

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

#### Artículo 37. Condiciones tipológicas: Parámetros reguladores de la edificación

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

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

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

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

3. **Ocupación de parcela:**

En plantas bajo rasante la edificación deberá retranquearse al menos 3'00 metros de todos sus linderos en cualquiera de los casos, pudiendo ocupar de forma íntegra el interior del perímetro definido, a excepción de las parcelas con una superficie inferior a 2.000m<sup>2</sup> en las que se permitirá la ocupación íntegra de la parcela neta bajo rasante y en planta baja para usos distintos de los residenciales.

En plantas sobre rasante la proyección sobre el plano de todos los elementos edificados, incluyendo cuerpos volados de cualquier tipo, deberá quedar incluida dentro del perímetro definido por la traslación al interior de la parcela de 3'00 metros de la línea de alineación a vial y de un medio de la altura de lo edificado al resto de los linderos, con un mínimo de 5'00 metros, a excepción de las parcelas con una superficie inferior a 2.000m<sup>2</sup>, en las que el mencionado límite coincidirá con la alineación vial

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

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

4. **Edificabilidad:** Se fija una edificabilidad máxima de 1'00 m<sup>2</sup> construible por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela bruta, es decir, que debe ser contada a estos efectos la superficie total de la parcela..
5. **Pendiente máxima de cubierta:** 30%.
6. **Retranqueos:** Vendrán definidos por la alineación privada o alineación de la edificación. En plantas bajo rasante la edificación deberá retranquearse al menos 3'00 metros de todos sus linderos en cualquiera de los casos, pudiendo ocupar de forma íntegra el interior del perímetro definido. En plantas sobre rasante la proyección sobre el plano de todos los elementos edificados, incluyendo cuerpos volados de cualquier tipo, deberá quedar incluida dentro del perímetro definido por la traslación al interior de la parcela de 3'00 metros de la línea de alineación a vial y de un medio de la altura de lo edificado al resto de los linderos, con un mínimo de 5'00 metros
7. **Vuelos sobre viales:** Se atenderá a lo estipulado por el PGOU a tal efecto.
8. **Aprovechamiento Bajo Rasante:** El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

#### Artículo 38. Condiciones de Uso

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

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

#### Artículo 39. Condiciones de aparcamiento

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

La reserva de plazas a justificar en los proyectos de edificación de las parcelas privadas es de 1 plaza por cada unidad de vivienda con un mínimo de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción, siéndole también de aplicación lo ya especificado anteriormente para cada Uso además de la reglamentación vigente en cuanto al cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Castilla y León.

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

#### Artículo 40. Condiciones de Parcelación

1. Condición de parcela mínima: superficie mínima de 1.000,00m<sup>2</sup> y una forma tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 25,00 metros de diámetro:

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

### Artículo 41. Condiciones de cierre de parcela

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

### Artículo 42. Otras Condiciones

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

## *Sección 3ª. Ordenanza TE: Terciario*

### Artículo 43. 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 44. 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 m<sup>2</sup> y un fondo mínimo de 40'00 metros.

### Artículo 45. Tipologías asociadas

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

### Artículo 46. 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 47. Edificabilidad**

Se establece una edificabilidad máxima de 1  $m^2c/m^2s$ .

**Artículo 48. 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 49. 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 50. 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 SU**

##### **Artículo 51. 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 52. Ámbito de aplicación**

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

##### **Artículo 53. 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 9ª. Ordenanza VP**

### **Artículo 54. 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 55. Ámbito de aplicación**

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

### **Artículo 56. Condiciones generales para la red de vías públicas VP**

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

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

En los planos de ordenación de la presente Ordenación Detallada, se desarrollan los aspectos básicos de la red viaria, definiendo altimetrías y rasantes, secciones y perfiles longitudinales. Se definen y computan en las vías públicas previstas las plazas de aparcamiento necesarias para cumplir las reservas reglamentarias, a razón de una por cada 10 m<sup>2</sup>. Entre ellas, se reservan las destinadas a minusválidos y personas con movilidad reducida.

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

## Título V. CUADRO RESUMEN DE LOS PARÁMETROS DE ORDENACIÓN.

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD			
			Uso Princip.	Uso Comp.	TOTAL	
PARCELAS CON USOS LUCRATIVOS	AB-VE-1	Vivienda Colectiva	22.441,06	38.327,19	7.665,50	45.992,69
	AB-VE-2	Vivienda Colectiva	22.647,41	33.171,16	8.119,98	41.291,14
	AB-VE-3	Vivienda Colectiva	15.606,03	28.478,29	6.941,23	35.419,52
	<b>TOTAL Vivienda Colectiva AB-VE</b>		<b>60.694,50</b>	<b>99.976,64</b>	<b>22.726,71</b>	<b>122.703,35</b>
	AB-1	Vivienda Colectiva	39.836,74	39.836,74		39.836,74
	AB-2	Vivienda Colectiva	18.517,52	18.517,52		18.517,52
	AB-3	Vivienda Colectiva	14.196,75	14.196,75		14.196,75
	<b>TOTAL Vivienda Colectiva AB</b>		<b>72.551,01</b>	<b>72.551,01</b>		<b>72.551,01</b>
	TE-1	Terciario	11.133,00		11.133,00	11.133,00
	TE-2	Terciario	9.132,20		9.132,20	9.132,20
	<b>TOTAL Terciario TE</b>		<b>20.265,20</b>		<b>20.265,20</b>	<b>20.265,20</b>
	SU-1	SU. Sist. Local Serv. Urbanos	81,06		20,00	20,00
	SU-2	SU. Sist. Local Serv. Urbanos	80,00		20,00	20,00
	SU-3	SU. Sist. Local Serv. Urbanos	80,00		20,00	20,00
	SU-4	SU. Sist. Local Serv. Urbanos	80,30		20,00	20,00
	SU-5	SU. Sist. Local Serv. Urbanos	80,00		20,00	20,00
	SU-6	SU. Sist. Local Serv. Urbanos	80,00		20,00	20,00
	SU-7	SU. Sist. Local Serv. Urbanos	80,00		20,00	20,00
	<b>TOTAL SU. Sist. Local Serv. Urbanos</b>		<b>561,36</b>		<b>140,00</b>	<b>140,00</b>
PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA	EL-1	EL. Sist. Local Esp. Libres	2.814,42			
	EL-2	EL. Sist. Local Esp. Libres	4.867,40			
	EL-3	EL. Sist. Local Esp. Libres	5.748,02			
	EL-4	EL. Sist. Local Esp. Libres	1.793,86			
	EL-5	EL. Sist. Local Esp. Libres	4.273,14			
	EL-6	EL. Sist. Local Esp. Libres	8.647,91			
	EL-7	EL. Sist. Local Esp. Libres	20.503,79			
	EL-8	EL. Sist. Local Esp. Libres	4.617,51			
	<b>TOTAL EL. Sist. Local de Esp. Libres</b>		<b>53.266,05</b>			
	EQ-PU-1	EQ. Sist. Local Equip. Público	4.778,13			
	EQ-PU-2	EQ. Sist. Local Equip. Público	4.824,03			
	EQ-PU-3	EQ. Sist. Local Equip. Público	1.576,97			
	EQ-PU-4	EQ. Sist. Local Equip. Público	6.751,03			
	EQ-PU-5	EQ. Sist. Local Equip. Público	17.456,93			
	<b>TOTAL EQ-PU Sist. Local Equip. Público</b>		<b>35.387,09</b>			
	VP-1	VP. Sist. Local Vías Públicas	7.704,47			
	VP-2	VP. Sist. Local Vías Públicas	13.906,81			
	VP-3	VP. Sist. Local Vías Públicas	10.392,51			
	VP-4	VP. Sist. Local Vías Públicas	5.270,47			
	VP-5	VP. Sist. Local Vías Públicas	1.779,11			
	VP-6	VP. Sist. Local Vías Públicas	7.886,44			
	VP-7	VP. Sist. Local Vías Públicas	2.571,16			
	<b>TOTAL VP. Sist. Local Vías Públicas</b>		<b>49.510,97</b>			
	SG-EL-1	SG-EL. Sist. Gen. Esp. Libres	2.006,24			
	SG-EL-2	SG-EL. Sist. Gen. Esp. Libres	11.270,43			
	<b>TOTAL SG-EL. Sist. Gen. Esp. Libres</b>		<b>13.276,67</b>			
	SG-VP-1	SG-VP. Sist. Gen. Vías Púb.	16.597,33			
	SG-VP-2	SG-VP. Sist. Gen. Vías Púb.	6.860,65			
	SG-VP-3	SG-VP. Sist. Gen. Vías Púb.	4.950,27			
	<b>TOTAL SG-VP Sist. Gen. Vías Públicas</b>		<b>28.408,25</b>			
SG-EQ-1	SG-VP. Sist. Gen. Equip. Pub.	29.860,07				
<b>TOTAL SG-EQ Sist. Gen. Equip. Públicos</b>		<b>29.860,07</b>				
SG-IF-1	SG-VP. Sist. Gen. Ferroviario	8.045,65				
<b>TOTAL SG-FV Sist. Gen. Ferroviario</b>		<b>8.045,65</b>				
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>371.826,82</b>	<b>172.527,65</b>	<b>43.131,91</b>	<b>215.659,56</b>	

## PARTE 4. ESTUDIO ECONÓMICO

## **Título I. DISPOSICIONES GENERALES**

### **Capítulo 1. OBJETO**

De acuerdo con el artículo 101.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en los sectores de suelo urbanizable que se opte por establecer la ordenación detallada, la documentación aportada debe ser la establecida en el artículo 142-. en su punto 2.d establece que dentro de los documentos que deben integrar estos instrumentos de planeamiento de desarrollo, se encuentra “el estudio económico, que debe recoger las determinaciones sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

Es objeto del presente documento, por tanto, el desarrollo del estudio económico de la ordenación detallada del sector SUR-09.

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

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

### **Capítulo 2. ASPECTOS A CONSIDERAR**

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

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

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

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

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

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

## **Título II. PROGRAMACIÓN TEMPORAL**

### **Capítulo 1. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

En cuanto a los documentos de planeamiento, el presente documento establece la ordenación detallada del sector SUR-09.

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

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

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

### **Capítulo 2. OBRAS DE URBANIZACIÓN**

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

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

### **Capítulo 3. EDIFICACIÓN**

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

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

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

#### Capítulo 4. CONCLUSIONES

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

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

### Título III. ESTUDIO ECONÓMICO

#### Capítulo 1. CARGAS URBANÍSTICAS

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

Por una parte, en aplicación de lo establecido en el artículo 20.2 de la Ley 5/1999, el sector deberá contribuir a la ejecución de los Sistemas Generales de Servicios Urbanos SG-SU-02, SG-SU-07, SG-SU-17 y SG-SU-18, adscrito a varios sectores de manera proporcional a su edificabilidad.

Además se prevé el soterramiento de las líneas eléctricas de media tensión correspondientes al tramo 3, tramo 5 y tramo 9 de manera proporcional a la edificabilidad asignada por el Plan General.

1. En base al estudio económico del presente PGOU, se estima un coste para los Sistemas Generales de Servicios Urbanos de 261.614,87 € para el SG-SU-02, de 114.539,44 € para el SG-SU-07, 841.687 € para el SG-SU-18 y 677.615,40 € para el SG-SU-17.
2. Y para el soterramiento de las líneas eléctricas de Media Tensión, el Estudio Económico del PGOU, estima un coste aproximado para el tramo 3, de 568.200 €, para el tramo 9, de 207.400 € y para el tramo 5 un coste de 828.200 €.

Estas cargas aún estimativas, deberán concretarse de forma más rigurosa en el momento de redactarse el Proyecto de Actuación del sector, añadiéndose al conjunto de los gastos de urbanización del ámbito.

#### Capítulo 2. GASTOS DE URBANIZACIÓN

##### 1. Conceptos Generales

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

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

## 2. Gastos de Ejecución de la urbanización

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

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

COSTE DE CONTRATA DE LA URBANIZACIÓN		
CONCEPTO	IMPORTE	%
Demoliciones	12.640,60 €	0,08%
Movimiento de tierras	2.203.312,10 €	13,34%
Red de saneamiento	805.159,03 €	4,88%
Red de abastecimiento	623.374,36 €	3,77%
Red de riego en zonas verdes	167.097,40 €	1,01%
Red de energía eléctrica	2.627.569,13 €	15,91%
Red de telecomunicaciones	1.610.412,20 €	9,75%
Red de alumbrado	747.271,05 €	4,53%
Red de gas	271.772,86 €	1,65%
Firmes y pavimentos	4.830.742,13 €	29,25%
Mobiliario urbano	439.527,46 €	2,66%
Señalización	552.991,85 €	3,36%
Jardinería	934.537,22 €	5,66%
Obras complementarias	192.436,04 €	1,17%
Control de calidad	165.142,71 €	1,00%
Seguridad y salud	330.285,43 €	2,00%
	<b>16.514.271,57 €</b>	<b>100,00%</b>

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

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

COSTES COMPLEMENTARIOS		
CONCEPTO	IMPORTE	%
Proyecto de Actuación	300.000,00 €	29,85%
Proyecto de Urbanización	500.000,00 €	49,75%
Notaría y Registro	25.000,00 €	2,49%
Anuncios y Notificaciones	15.000,00 €	1,49%
Gastos de Gestión	165.000,00 €	16,42%
	1.005.000,00 €	100,00%

## 2.2. Gastos por indemnizaciones a propietarios y arrendatarios

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

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

INDEMNIZACIONES		
CONCEPTO	IMPORTE	%
Construcciones	186.623,40 €	100%
	186.623,40€	100,00%

## 2.3. Conservación y Mantenimiento

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

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

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

### Capítulo 3. CONCLUSIONES

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

RESUMEN DE GASTOS		
CONCEPTO	IMPORTE	%
Cargas Urbanísticas	1.366.567,52 €	7,16%
Costes de Contrata	16.514.271,57 €	86,47%
Costes Indirectos	1.005.000,00 €	5,26%
Costes Indemnizaciones	186.623,40 €	0,98%
Costes Mantenimiento	25.000,00 €	0,13%
	19.097.462,49 €	100,00%

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

#### Título IV. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo con el artículo 101.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en los sectores de suelo urbanizable que se opte por establecer la ordenación detallada, la documentación aportada debe ser la establecida en el artículo 142-. en su punto 2.d establece que dentro de los documentos que deben integrar estos instrumentos de planeamiento de desarrollo, se encuentra “el estudio económico, que debe recoger las determinaciones sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”. El presente epígrafe tiene por objeto dar cumplimiento a esta exigencia normativa.

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

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

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

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

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

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

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

En cualquier caso, la presente Ordenación Detallada reserva una cantidad significativa de suelo destinado a actividades terciarias, 42.991,91 m<sup>2</sup>s, que se pueden entender como productivas, lo que representa el 27,90% de la superficie total del sector destinada a albergar usos lucrativos, 154.072 m<sup>2</sup>s.



Vía	Estación	IMD <sub>2008</sub> (v/d)*	% pesados	IMD <sub>p2008</sub> (vp/d)*
LE-311	LE-4315-C	4.048	2,0 %	81
N-621	LE-34-2	1.883	4,5 %	85

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

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

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

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

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

Vía	IMD <sub>2008</sub> (v/d)	VP	VPC	IMD <sub>P2008</sub> (v/d)	IMD <sub>P2008</sub> carril de proyecto (v/d)
LE-311	4.048	2,0 %	0,7	81	57
N-621	1.883	4,5 %	0,7	85	59

## Capítulo 2. Evolución del tráfico

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

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

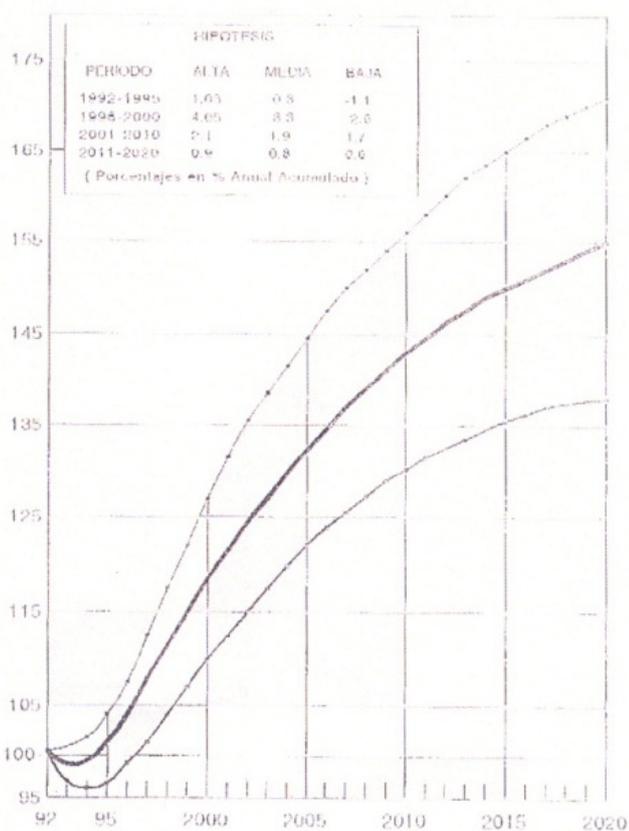
$$IMD_{2014} = (1+r)^n \times IMD_{2008}, \text{ siendo } r=3\% \text{ y } n=6 \text{ para 2014}$$

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

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

Vía	AÑO 2008			AÑO 2014			AÑO 2015		
	IMD <sub>2008</sub> (v/d)	IMD <sub>p2008</sub> (vp/d)	IMD <sub>P2008</sub> carril de proyecto (v/d)	IMD <sub>2014</sub> (v/d)	IMD <sub>P2014</sub> (v/d)	IMD <sub>P2014</sub> carril de proyecto (v/d)	IMD <sub>2015</sub> (v/d)	IMD <sub>P2015</sub> (v/d)	IMD <sub>P2015</sub> carril de proyecto (v/d)
LE-311	4.048	81	57	4.833	97	68	4.978	100	70
N-621	1.883	85	59	2.248	101	71	2.315	104	73

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



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

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

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

Obtenemos:

Vía	AÑO 2008			AÑO 2014			AÑO 2015		
	IMD <sub>P2008</sub>	IMD <sub>P2008</sub> carril de proyecto  (v/d)	Categoría	IMD <sub>P2014</sub>	IMD <sub>P2014</sub> carril de proyecto  (v/d)	Categoría	IMD <sub>P2015</sub>	IMD <sub>P2015</sub> carril de proyecto  (v/d)	Categoría
LE-311	81	57	T32	97	68	T32	100	70	T32
N-621	85	59	T32	101	71	T32	104	73	T32

### Capítulo 3. Influencia del desarrollo urbanístico

A partir de los datos del tráfico sin tener en cuenta el efecto del desarrollo del sector SUR-09, se analizó cómo afecta al tráfico el desarrollo del sector urbanístico en dos situaciones:

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

#### 3.1. Durante el año de construcción:

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

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

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

- Construcción del sector en un año.
- Sector formado por viviendas de 110 m<sup>2</sup>.
- Peso medio de los edificios 1,75 Tn/m<sup>2</sup>.
- Materiales transportados en camiones de 10 Tn.

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

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

En nuestro caso el número de viviendas máximo del sector es de 1.450, por tanto

$$T = 112 \text{ v pesados/día}$$

Por tanto la IMD se incrementa en 112 vehículos pesados por día. Suponiendo que los 112 vehículos se reparten al 50% entre la carretera LE-311 y N-621, y además, se reparten también al 50% por itinerarios pues parte de los vehículos irán hacia el norte y parte hacia el sur, resulta el siguiente incremento de vehículos pesados en el carril de proyecto.

$$112 \times 0,5 \times 0,5 = 28 \text{ v pesados/día}$$

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

Vía	Sin desarrollo urbanístico		Con desarrollo urbanístico	
	IMDp carril <sub>2014</sub>	Categoría	IMDp carril <sub>2014</sub>	Categoría
LE-311	68	T32	96	T32
N-621	71	T32	99	T32

No se aprecia por tanto variación en la categoría tráfico. Es cierto que se aproxima al límite establecido para un tráfico T31. Si bien, al responder estas solicitudes a un pequeño periodo de tiempo, el firme no sufrirá un deterioro excesivo, mas allá del desgaste habitual de la carretera

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

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

Suponemos 1,5 vehículos tipo turismo por vivienda y dos viajes por vehículo, entonces tendremos un total de  $1.450 \times 1,5 \times 2 = 4.350$  viajes

Considerando un reparto del 50% a cada una de las dos carreteras analizadas y un reparto por itinerarios 70/30 al norte y al sur, en los tramos más desfavorables se apreciaría un incremento en la IMD de:

$$4.350 \times 0,5 \times 0,7 = 1.522 \text{ vehículos}$$

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

Sin actuación urbanística

Vía	IMD <sub>2008</sub> (v/d)	IMD <sub>2014</sub> (v/d)	IMD <sub>2015</sub> (v/d)	IH30 <sub>2008</sub> (v/d)	IH30 <sub>2014</sub> (v/d)	IH30 <sub>2015</sub> (v/d)
LE-311	4.048	4.833	4.978	404	483	497
N-621	1.883	2.248	2.315	188	224	231

Con actuación urbanística

Vía	IMD <sub>2008</sub> (v/d)	IMD <sub>2014</sub> (v/d)	IMD <sub>2015</sub> (v/d)	IH30 <sub>2008</sub> (v/d)	IH30 <sub>2014</sub> (v/d)	IH30 <sub>2015</sub> (v/d)
LE-311	4.048	4.833	6.500	404	483	650
N-621	1.883	2.248	3.837	188	224	383

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

Vía	IH30 <sub>2015</sub> (v/d)
LE-311	455
N-621	268

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

**Capítulo 4. Conclusiones**

Tras analizar y comparar el estado de las carreteras que se verán afectadas por el desarrollo urbanístico del sector SUR-09, y bajo hipótesis conservadoras, se comprueba que la influencia de este no tendrá especial repercusión en las vías adyacentes, ni durante el periodo de construcción ni durante el posterior funcionamiento.

## PARTE 6. ESTUDIO ACÚSTICO

### Capítulo 1. INTRODUCCIÓN

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

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

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

Podemos considerar los siguientes efectos del Ruido Ambiental:

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

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

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

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

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

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

Para establecer los niveles sonoros de ruido de cada zona, se utiliza el concepto de "nivel continuo equivalente" (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 el caso que nos ocupa disponemos de los datos previstos de intensidad de tráfico, proporción entre vehículos ligeros y pesados y velocidad.

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

## Capítulo 2. METODOLOGÍA

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

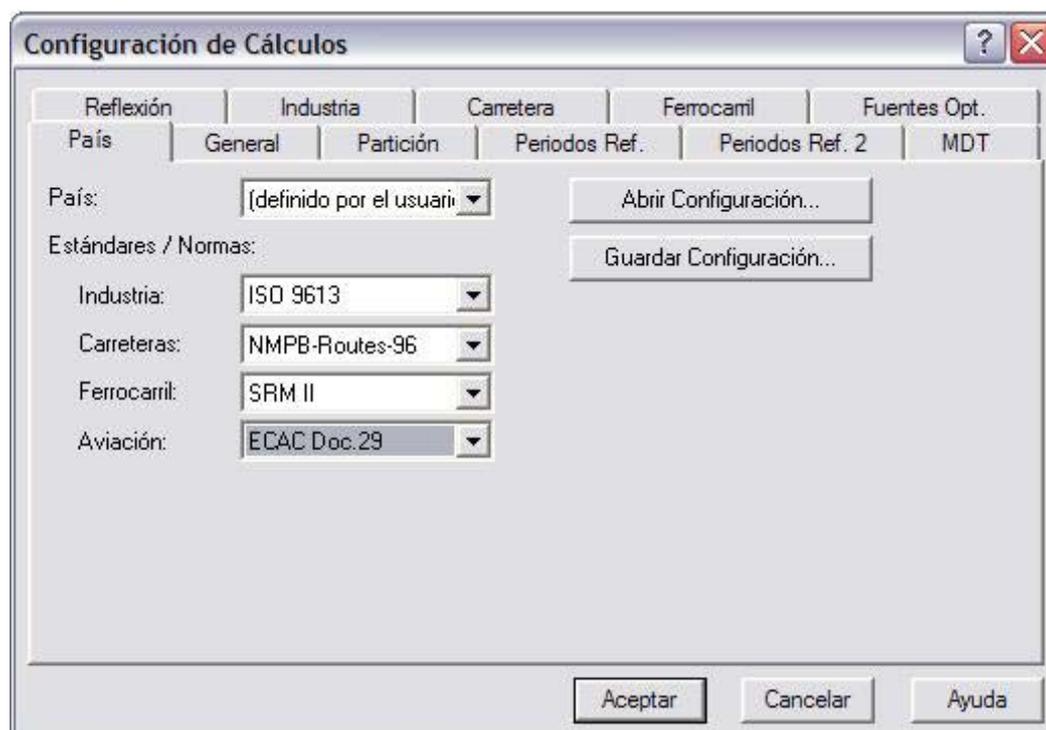
Para ello es necesario:

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

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

### 2.1. Cálculo de los niveles sonoros

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



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

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

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

De izquierda a derecha:

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

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

Siendo:

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

### Capítulo 3. DATOS DE PARTIDA

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

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

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

ÁREA RECEPTORA Situación nueva	índices de ruido dB(A)			
	L <sub>d</sub> 7h-19	L <sub>e</sub> 19h-23h	L <sub>n</sub> 23h-7h	L <sub>den</sub>
Tipo 1. Área de silencio	55	55	45	56
Tipo 2. Área levemente ruidosa	60	60	50	61
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 4. Área ruidosa	70	70	60	71
Tipo 5. Área especialmente	sin determinar			

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

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

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

**L<sub>den</sub> (Índice de ruido día-tarde-noche):** el índice de ruido asociado a la molestia global, es el nivel día-tarde-noche en dB

Donde:

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

Los tipos de áreas acústicas son los siguientes:

#### Tipo I (Área de silencio)

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

#### Tipo II (Área levemente ruidosa)

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

#### Tipo III (Área tolerablemente ruidosa)

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

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

#### Tipo IV (Área ruidosa)

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

#### Tipo V (Área especialmente ruidosa)

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

### 3.2. Fuentes sonoras consideradas

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

#### CARRETERA LE-20:

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

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

## RED FERROVIARIA

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

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

### 3.3. Propuesta de planeamiento

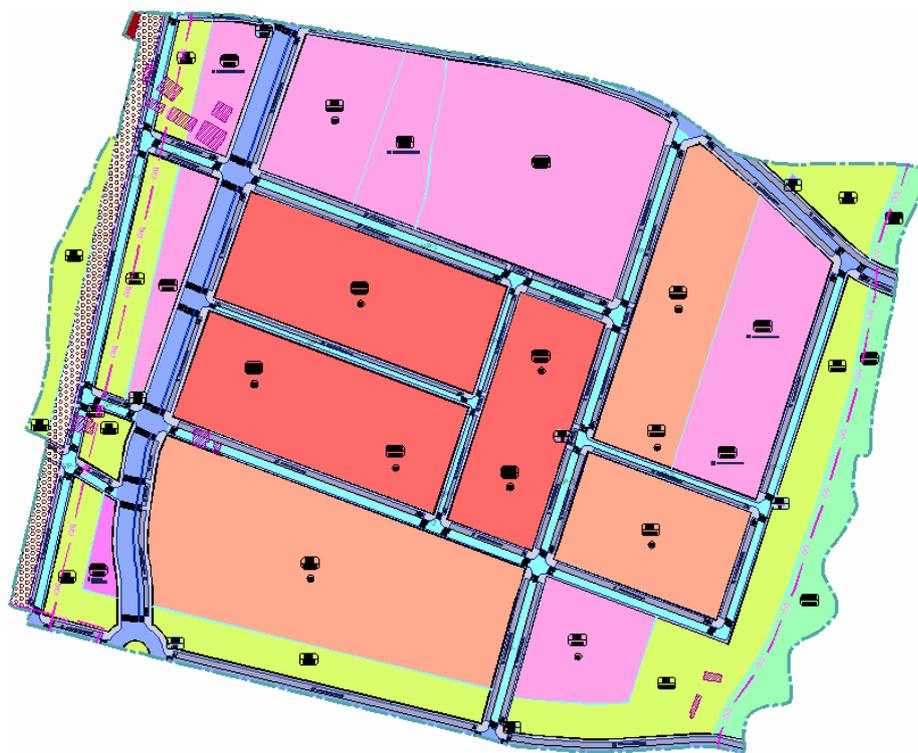
Se ha dispuesto de la información gráfica y de los principales parámetros de aprovechamiento relativos a la ordenación del Sector.

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

El uso característico para el Sector Urbanizable SUR-09 es el residencial, de considerable sensibilidad acústica (Tipo II).

Se contemplan también otros usos compatibles y complementarios con el uso predominante, como son 8 parcelas de Espacios Libres, 2 para usos terciarios, 6 parcelas destinadas a equipamientos y 5 parcela para Servicios Urbanos.

## PLANEAMIENTO



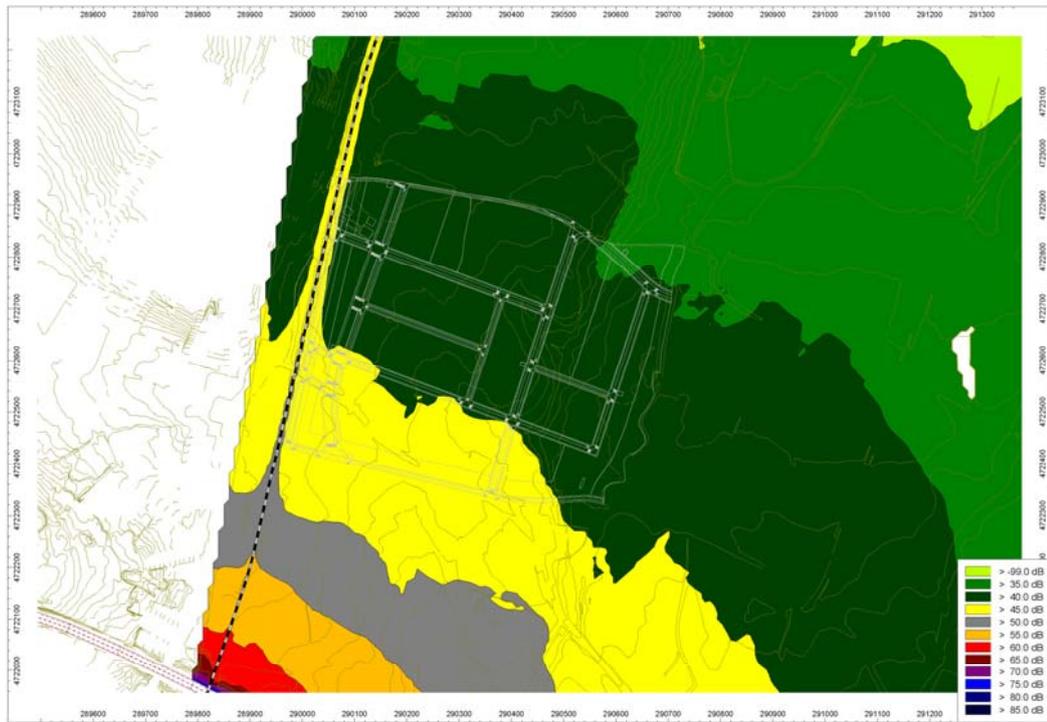
#### Capítulo 4. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE RESULTADOS

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

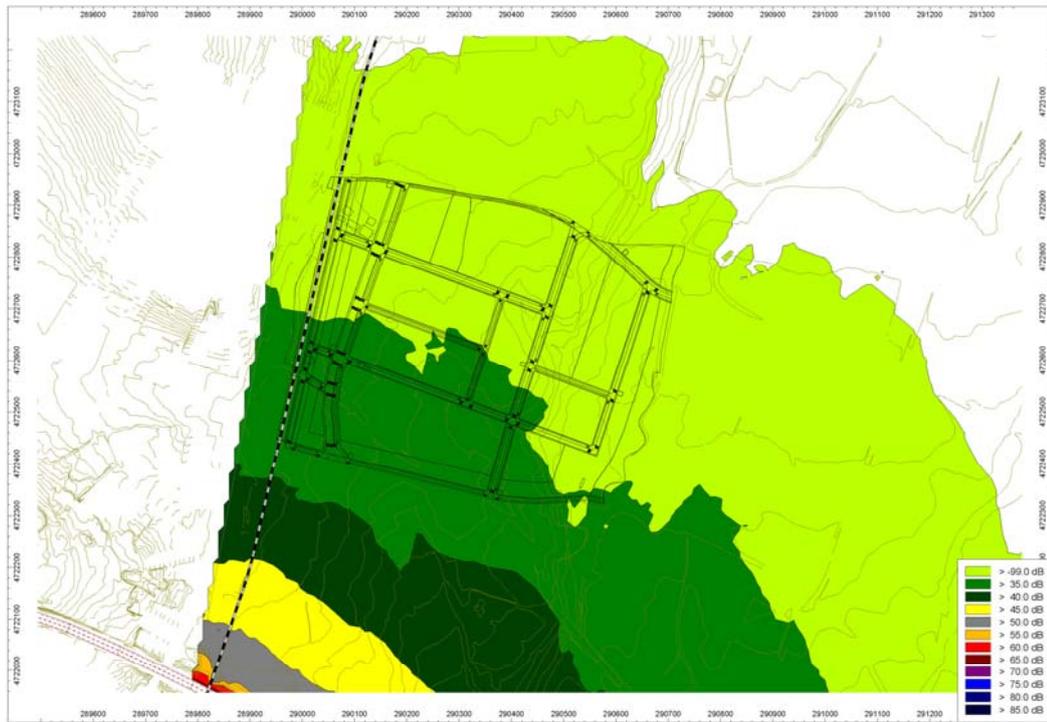
- Comprobar la viabilidad de la actuación propuesta desde el punto de vista acústico
- Identificar posibles incompatibilidades de carácter puntual.
- Establecer las medidas preventivas y correctoras que, en caso de ser necesarias, garanticen la viabilidad de la propuesta desde el punto de vista acústico.

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

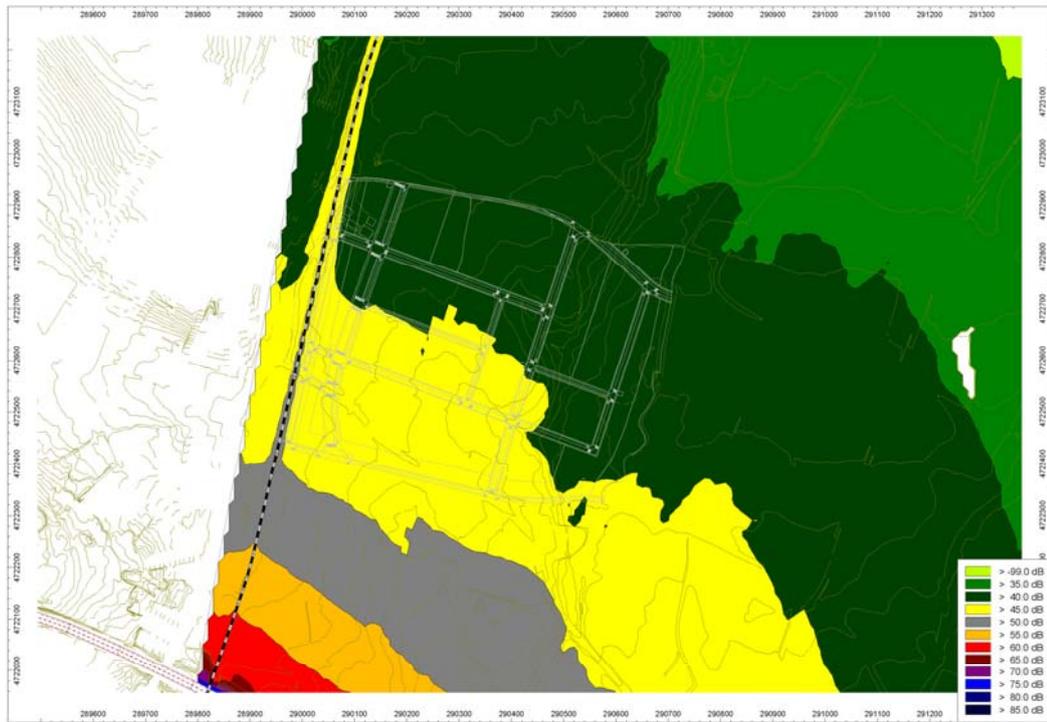
4.1. Situación actual (Lden)



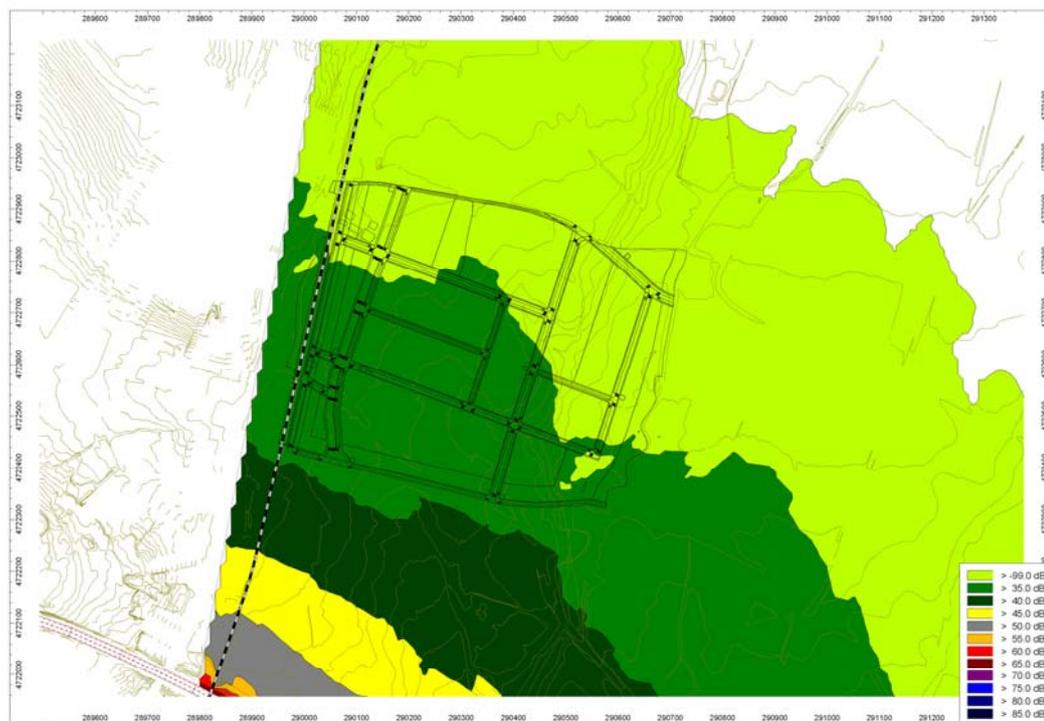
4.2. Situación actual (In)



### 4.3. Situación proyectada (Lden)



#### 4.4. Situación proyectada (Ln)



#### 4.5. CONCLUSIONES

##### Zonas residenciales

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

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

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

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

##### Resto de parcelas

La zona en la que se encontraría situado este sector con respecto a la LE-20 hace que en todas las parcelas propuestas se pueda dar un uso de sensibilidad Tipo I.

## PARTE 7. PLANOS DE INFORMACIÓN

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



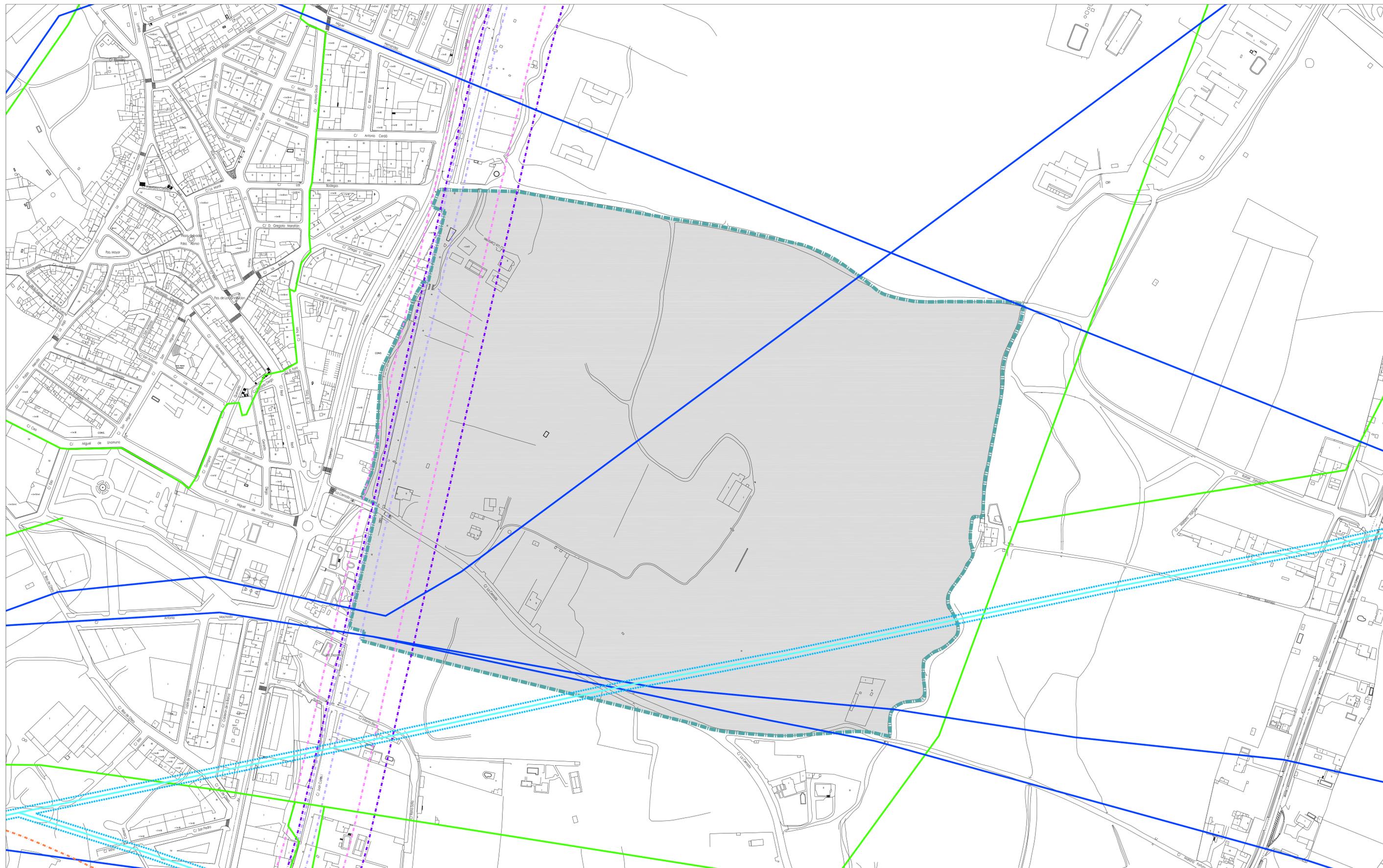
SITUACIÓN  
ÁMBITO DE SUR-09



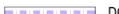
 **AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE**  
Plan General de Ordenación Urbana

Anexo 08 a la Normativa. **OD SUR-09 I.01**  
Ordenación detallada del sector SUR-09  
Plano de Situación

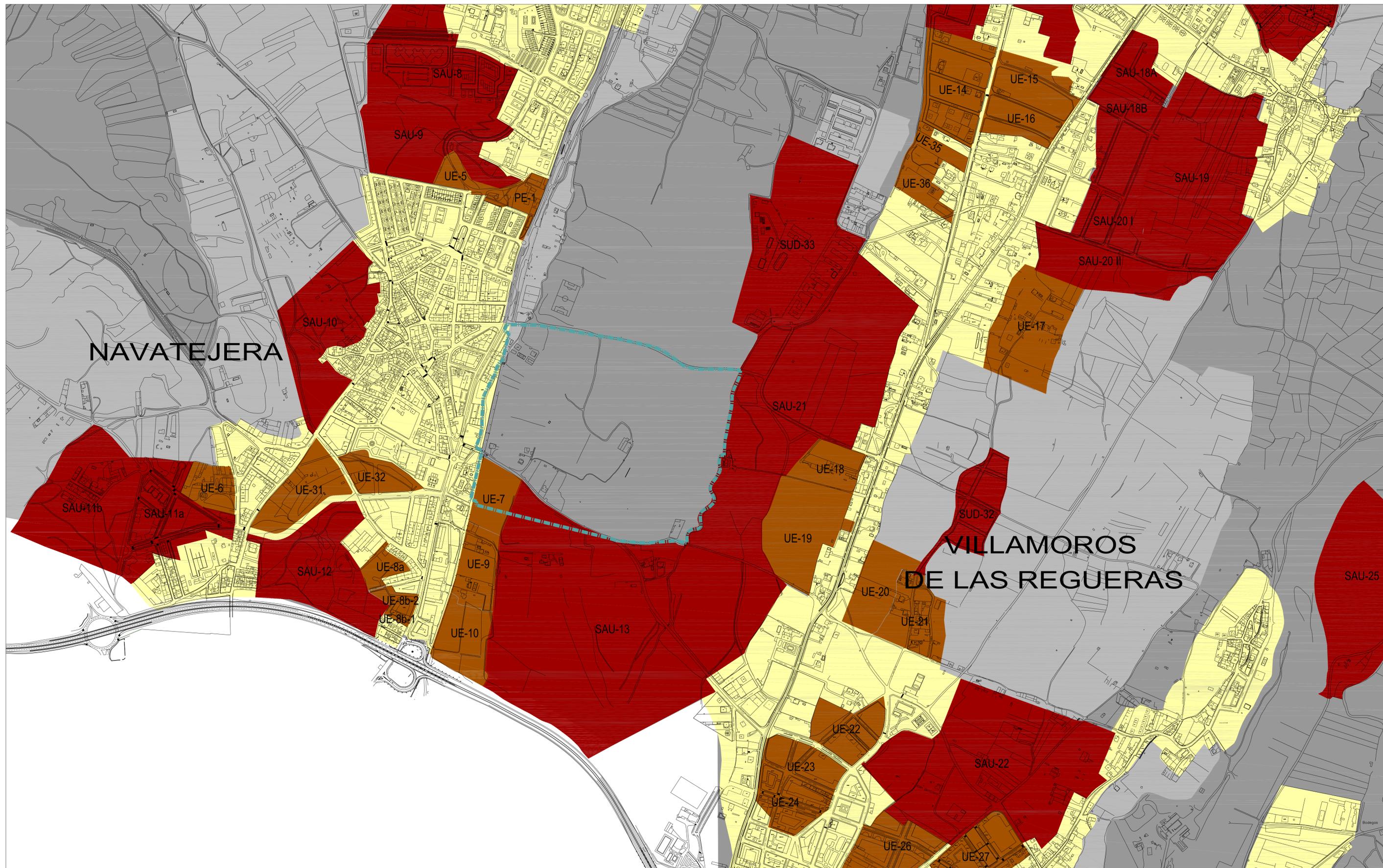
APROBACIÓN DEFINITIVA escala 1:40.000  
Año 2011



ESTADO ACTUAL Y AFECIONES EXISTENTES

- |                                                                                                             |                                                                                                                |                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  LÍMITE DEL SECTOR SUR-09 |  L.A.T. 132 Kv              |  DOMINIO PÚBLICO FFCC |
|  L.M.T. 45 Kv            |  LÍMITE DE EDIFICACIÓN FFCC |  AFECCIÓN L.A.T.      |
|  L.B.T. 13 Kv            |  PROTECCIÓN FFCC            |  AFECCIÓN LE - 20     |





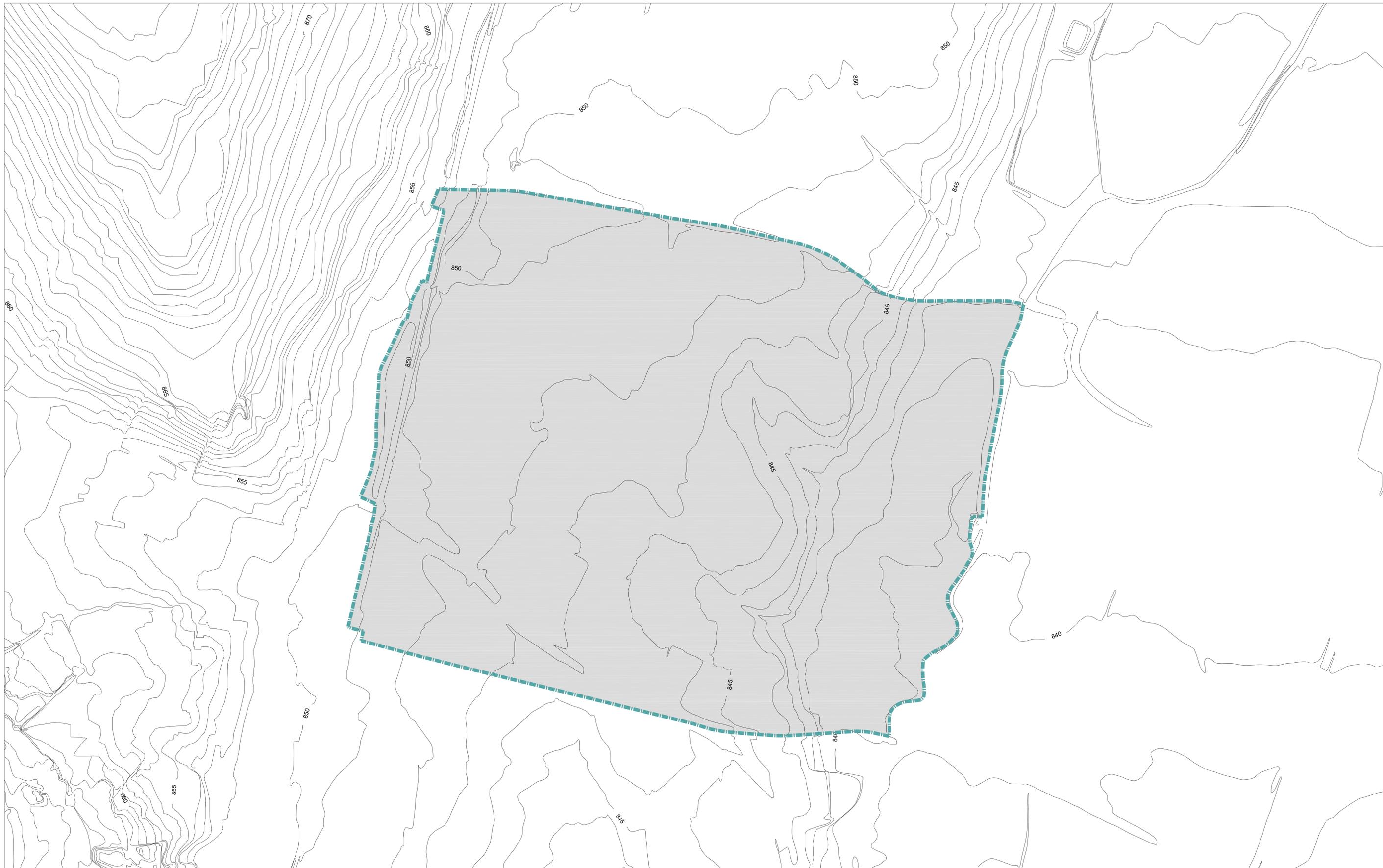
NAVATEJERA

VILLAMOROS DE LAS REGUERAS

PLANEAMIENTO VIGENTE

-  LÍMITE DEL SECTOR SUR-09
-  SUELO URBANO
-  UNIDADES DE EJECUCIÓN (UE)
-  SUELO APTO PARA URBANIZAR (SAU-SUZ)
-  SUELO NO URBANIZABLE COMÚN
-  SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO





**TOPOGRAFÍA**

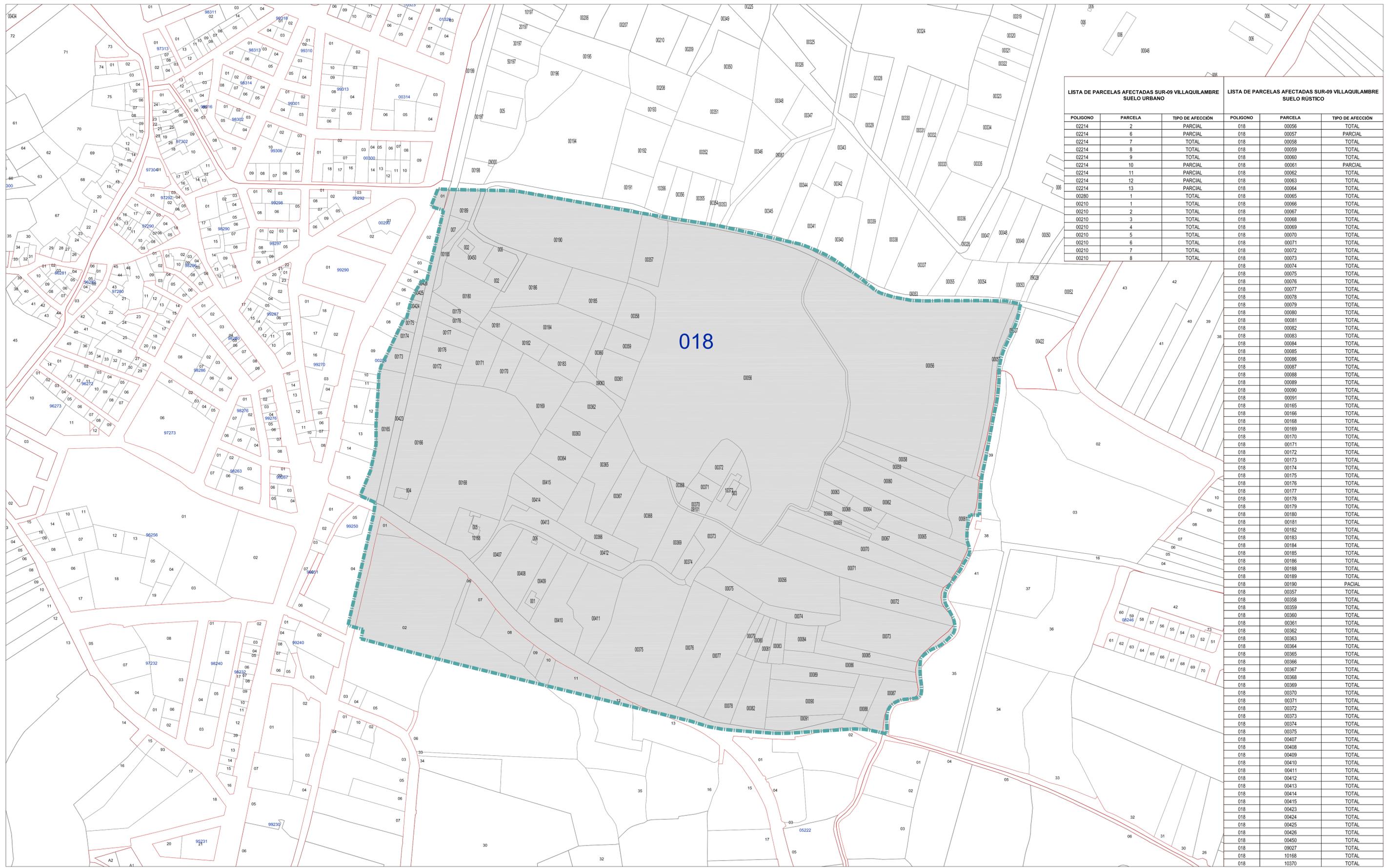
 LÍMITE DEL SECTOR SUR-09  
 CURVAS DE NIVEL CADA 1 M  
 CURVAS DE NIVEL CADA 5 M



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

Anexo 08 a la Normativa. **OD SUR-09 I.04**  
 Ordenación detallada del sector SUR-09  
**Topografía**

APROBACIÓN DEFINITIVA escala 1:2.000  
Año 2011



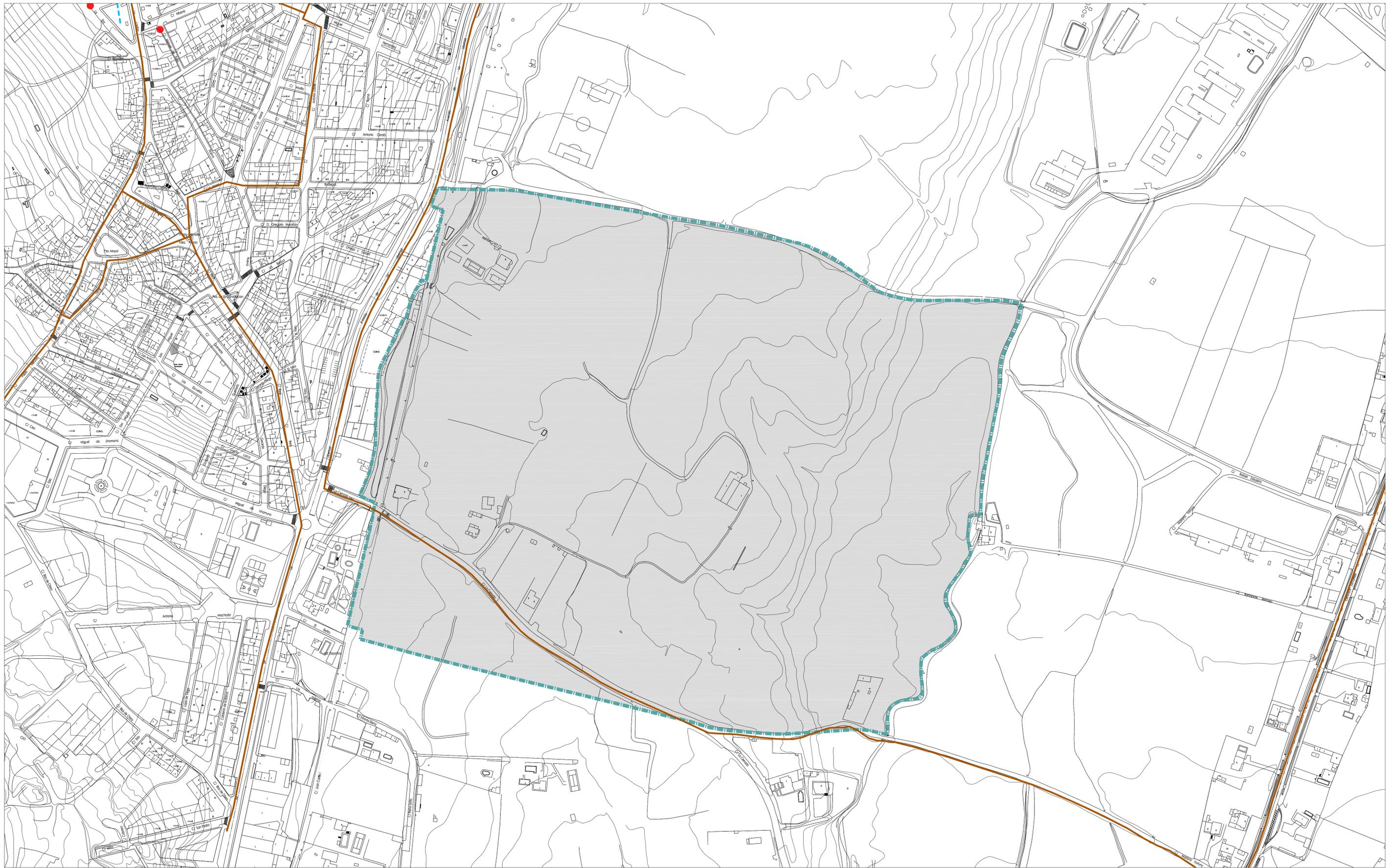
LISTA DE PARCELAS AFECTADAS SUR-09 VILLAQUILAMBRE SUELO URBANO			LISTA DE PARCELAS AFECTADAS SUR-09 VILLAQUILAMBRE SUELO RÚSTICO		
POLIGONO	PARCELA	TIPO DE AFECCIÓN	POLIGONO	PARCELA	TIPO DE AFECCIÓN
02214	2	PARCIAL	018	00056	TOTAL
02214	6	PARCIAL	018	00057	PARCIAL
02214	7	TOTAL	018	00058	TOTAL
02214	8	TOTAL	018	00059	TOTAL
02214	9	TOTAL	018	00060	TOTAL
02214	10	PARCIAL	018	00061	PARCIAL
02214	11	PARCIAL	018	00062	TOTAL
02214	12	PARCIAL	018	00063	TOTAL
02214	13	PARCIAL	018	00064	TOTAL
00280	1	TOTAL	018	00065	TOTAL
00210	1	TOTAL	018	00066	TOTAL
00210	2	TOTAL	018	00067	TOTAL
00210	3	TOTAL	018	00068	TOTAL
00210	4	TOTAL	018	00069	TOTAL
00210	5	TOTAL	018	00070	TOTAL
00210	6	TOTAL	018	00071	TOTAL
00210	7	TOTAL	018	00072	TOTAL
00210	8	TOTAL	018	00073	TOTAL
018			018	00074	TOTAL
018			018	00075	TOTAL
018			018	00076	TOTAL
018			018	00077	TOTAL
018			018	00078	TOTAL
018			018	00079	TOTAL
018			018	00080	TOTAL
018			018	00081	TOTAL
018			018	00082	TOTAL
018			018	00083	TOTAL
018			018	00084	TOTAL
018			018	00085	TOTAL
018			018	00086	TOTAL
018			018	00087	TOTAL
018			018	00088	TOTAL
018			018	00089	TOTAL
018			018	00090	TOTAL
018			018	00091	TOTAL
018			018	00092	TOTAL
018			018	00093	TOTAL
018			018	00094	TOTAL
018			018	00095	TOTAL
018			018	00096	TOTAL
018			018	00097	TOTAL
018			018	00098	TOTAL
018			018	00099	TOTAL
018			018	00100	TOTAL
018			018	00101	TOTAL
018			018	00102	TOTAL
018			018	00103	TOTAL
018			018	00104	TOTAL
018			018	00105	TOTAL
018			018	00106	TOTAL
018			018	00107	TOTAL
018			018	00108	TOTAL
018			018	00109	TOTAL
018			018	00110	TOTAL
018			018	00111	TOTAL
018			018	00112	TOTAL
018			018	00113	TOTAL
018			018	00114	TOTAL
018			018	00115	TOTAL
018			018	00116	TOTAL
018			018	00117	TOTAL
018			018	00118	TOTAL
018			018	00119	TOTAL
018			018	00120	TOTAL
018			018	00121	TOTAL
018			018	00122	TOTAL
018			018	00123	TOTAL
018			018	00124	TOTAL
018			018	00125	TOTAL
018			018	00126	TOTAL
018			018	00127	TOTAL
018			018	00128	TOTAL
018			018	00129	TOTAL
018			018	00130	TOTAL
018			018	00131	TOTAL
018			018	00132	TOTAL
018			018	00133	TOTAL
018			018	00134	TOTAL
018			018	00135	TOTAL
018			018	00136	TOTAL
018			018	00137	TOTAL
018			018	00138	TOTAL
018			018	00139	TOTAL
018			018	00140	TOTAL
018			018	00141	TOTAL
018			018	00142	TOTAL
018			018	00143	TOTAL
018			018	00144	TOTAL
018			018	00145	TOTAL
018			018	00146	TOTAL
018			018	00147	TOTAL
018			018	00148	TOTAL
018			018	00149	TOTAL
018			018	00150	TOTAL
018			018	00151	TOTAL
018			018	00152	TOTAL
018			018	00153	TOTAL
018			018	00154	TOTAL
018			018	00155	TOTAL
018			018	00156	TOTAL
018			018	00157	TOTAL
018			018	00158	TOTAL
018			018	00159	TOTAL
018			018	00160	TOTAL
018			018	00161	TOTAL
018			018	00162	TOTAL
018			018	00163	TOTAL
018			018	00164	TOTAL
018			018	00165	TOTAL
018			018	00166	TOTAL
018			018	00167	TOTAL
018			018	00168	TOTAL
018			018	00169	TOTAL
018			018	00170	TOTAL
018			018	00171	TOTAL
018			018	00172	TOTAL
018			018	00173	TOTAL
018			018	00174	TOTAL
018			018	00175	TOTAL
018			018	00176	TOTAL
018			018	00177	TOTAL
018			018	00178	TOTAL
018			018	00179	TOTAL
018			018	00180	TOTAL
018			018	00181	TOTAL
018			018	00182	TOTAL
018			018	00183	TOTAL
018			018	00184	TOTAL
018			018	00185	TOTAL
018			018	00186	TOTAL
018			018	00187	TOTAL
018			018	00188	TOTAL
018			018	00189	TOTAL
018			018	00190	PARCIAL
018			018	00357	TOTAL
018			018	00358	TOTAL
018			018	00359	TOTAL
018			018	00360	TOTAL
018			018	00361	TOTAL
018			018	00362	TOTAL
018			018	00363	TOTAL
018			018	00364	TOTAL
018			018	00365	TOTAL
018			018	00366	TOTAL
018			018	00367	TOTAL
018			018	00368	TOTAL
018			018	00369	TOTAL
018			018	00370	TOTAL
018			018	00371	TOTAL
018			018	00372	TOTAL
018			018	00373	TOTAL
018			018	00374	TOTAL
018			018	00375	TOTAL
018			018	00407	TOTAL
018			018	00408	TOTAL
018			018	00409	TOTAL
018			018	00410	TOTAL
018			018	00411	TOTAL
018			018	00412	TOTAL
018			018	00413	TOTAL
018			018	00414	TOTAL
018			018	00415	TOTAL
018			018	00423	TOTAL
018			018	00424	TOTAL
018			018	00425	TOTAL
018			018	00426	TOTAL
018			018	00450	TOTAL
018			018	90027	TOTAL
018			018	10168	TOTAL
018			018	10370	TOTAL

**INFORMACIÓN CATASTRAL**  
 LIMITE DEL SECTOR SUR-09  
 LÍNEA LÍMITE DE POLIGONO  
 NÚMERO PARCELA  
 NÚMERO DE POLIGONO



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

Anexo 08 a la Normativa. **OD SUR-09 I.05**  
 Ordenación detallada del sector SUR-09  
**Información Catastral**



**RED DE ABASTECIMIENTO**

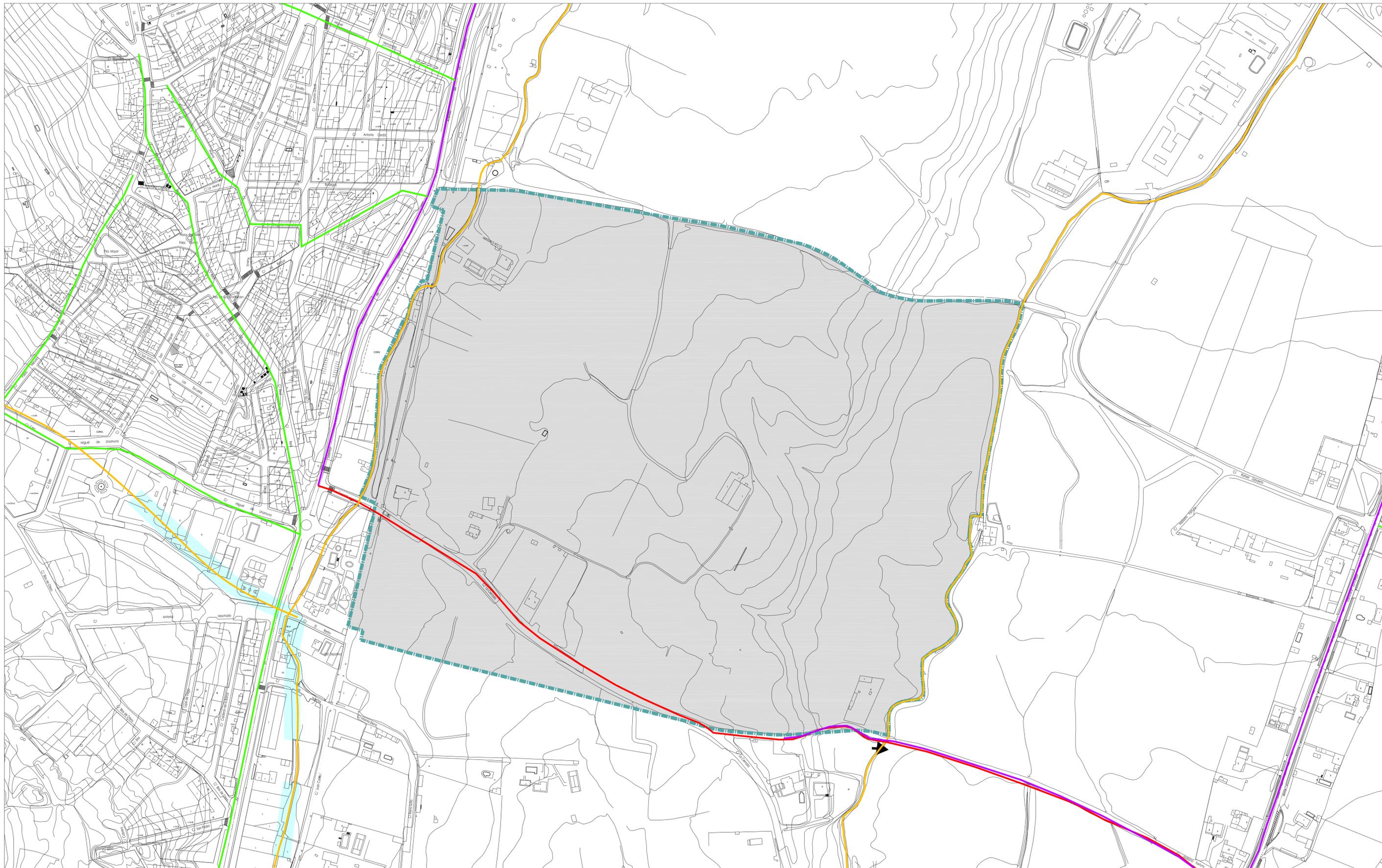
-  LÍMITE DEL SECTOR SUR-09
-  RED PRIMARIA MUNICIPAL EXISTENTE
-  SONDEO, AUTORIZADO POR ORGANISMO DE LA CUENCA PARA EL ABASTECIMIENTO DE NÚCLEOS URBANOS



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

Anexo 08 a la Normativa. **OD SUR-09 I.06**  
 Ordenación detallada del sector SUR-09  
**Red de Abastecimiento**

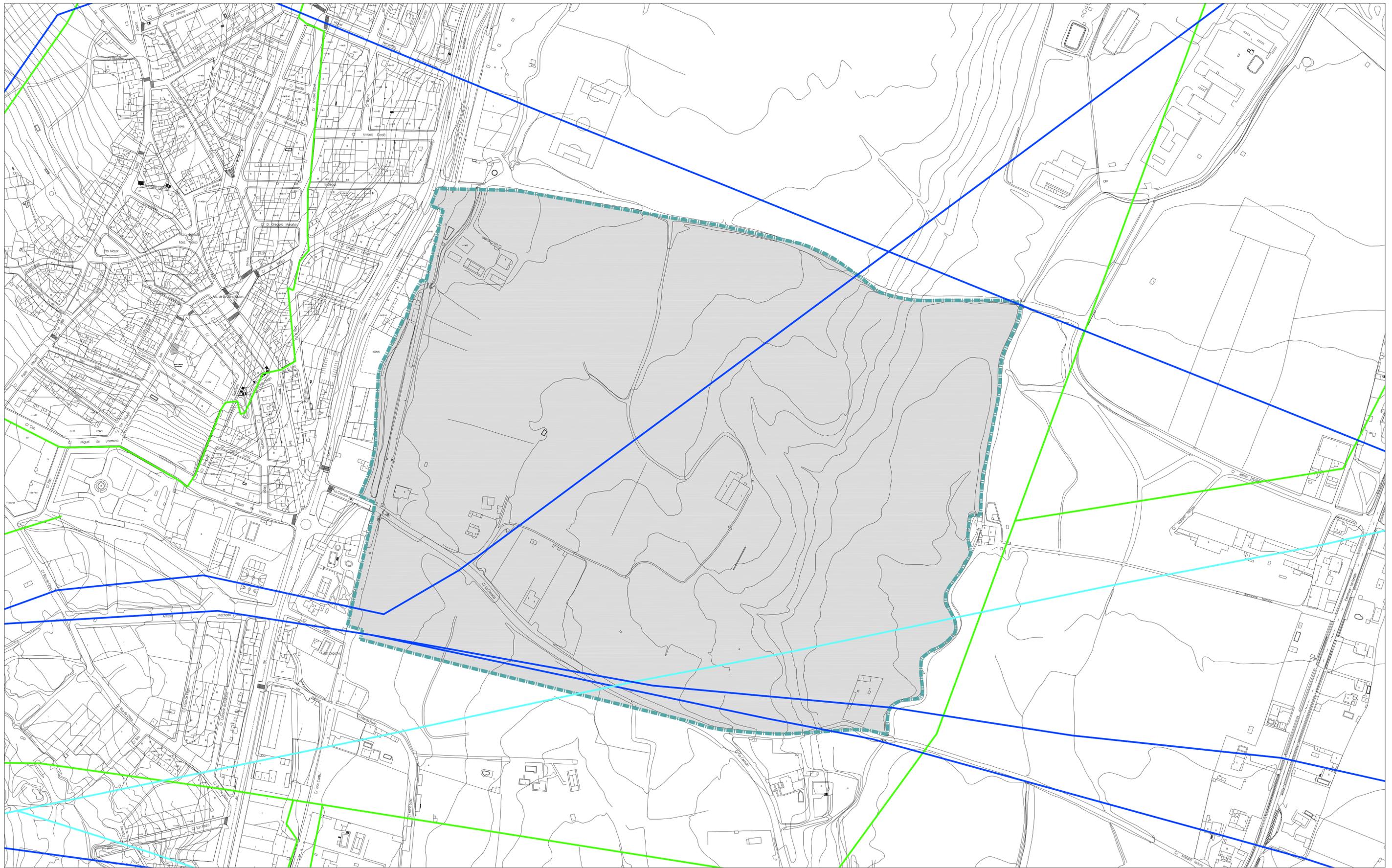
APROBACIÓN DEFINITIVA escala 1:2.000  
Año 2011



**RED DE SANEAMIENTO**

-  LÍMITE DEL SECTOR SUR-09
-  RED PRINCIPAL
-  RED PRIMARIA
-  INTERCEPTOR GENERAL
-  PRESAS Y COLECTORES TRAMOS SUBTERRÁNEOS
-  PRESAS
-  ALIVIADEROS





**RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

-  LÍMITE DEL SECTOR SUR-09
-  LÍNEA DE ALTA TENSIÓN (132KV)
-  LÍNEA DE MEDIA TENSIÓN (45KV)
-  LÍNEA DE BAJA TENSIÓN (13KV)



AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE

Plan General de Ordenación Urbana

Anexo 08 a la Normativa.  
Ordenación detallada del sector SUR-09  
**Red de Energía Eléctrica**

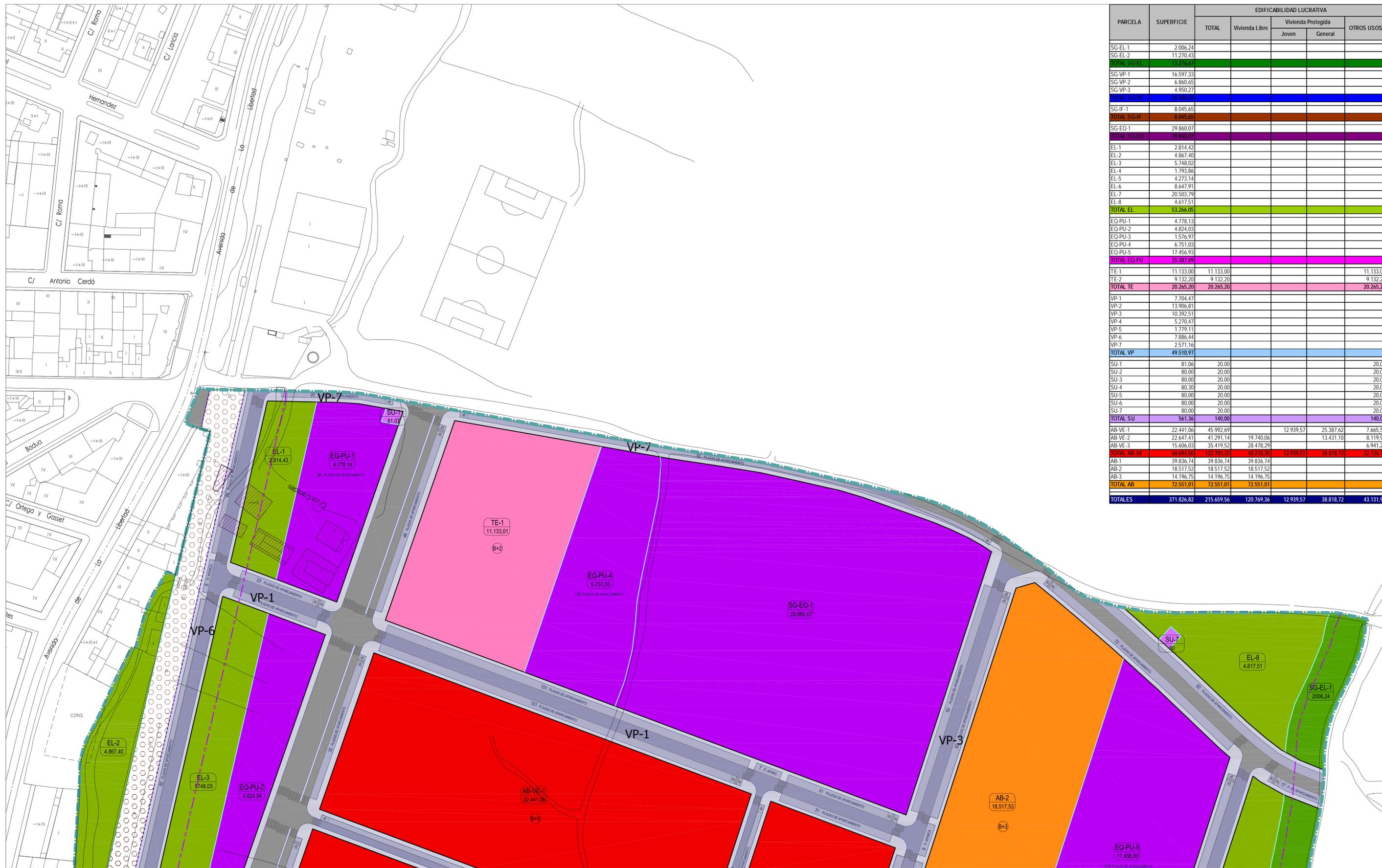
**OD SUR-09 I.08**

APROBACIÓN DEFINITIVA

escala 1:2.000  
Año 2011

## PARTE 8. PLANOS DE ORDENACIÓN

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

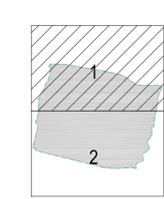


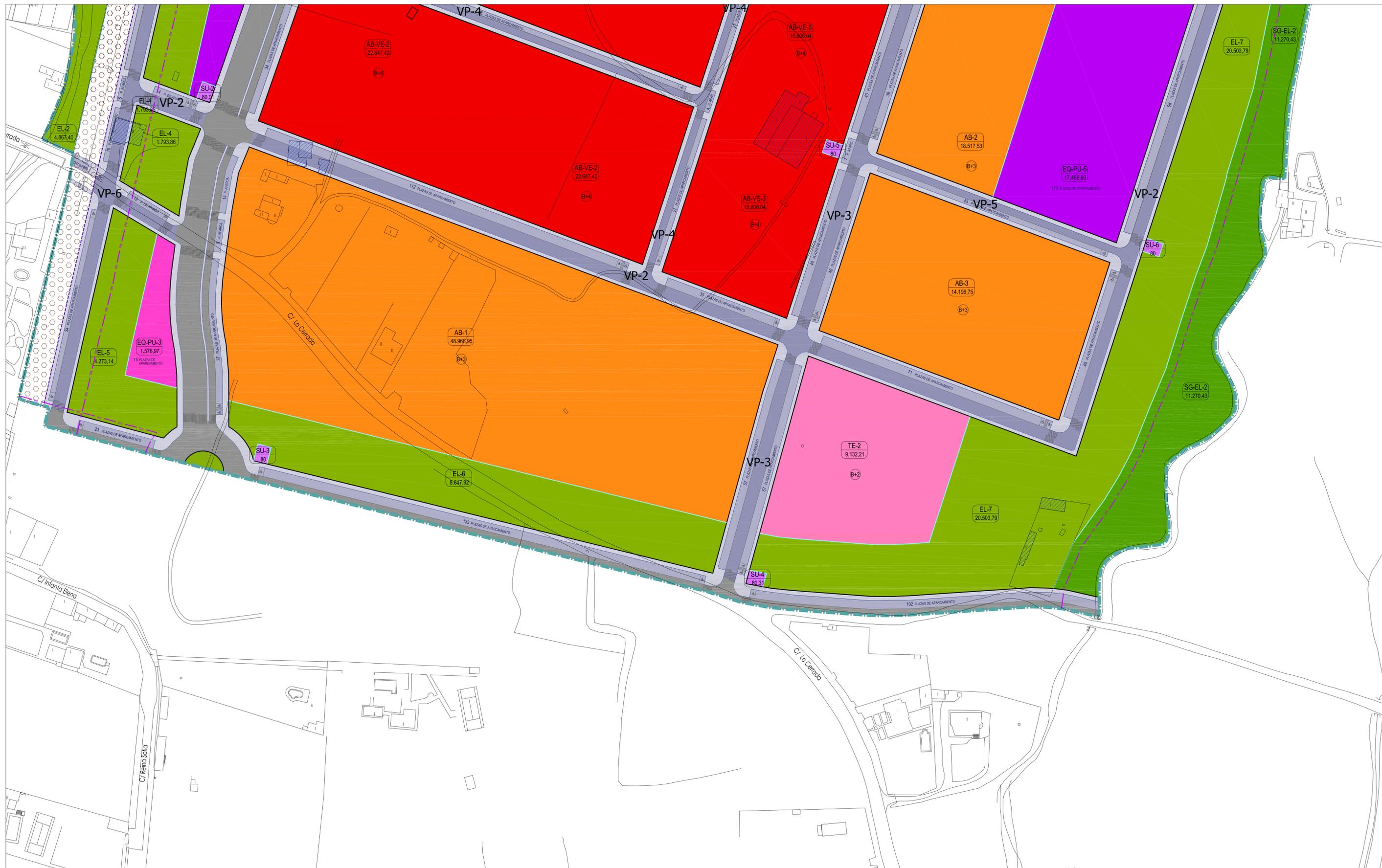
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA				OTROS USOS
		TOTAL	Vivienda Libre	Vivienda Protegida Joven    General		
SG-EL-1	2.006,24					
SG-EL-2	11.270,43					
<b>TOTAL SG-EL</b>	<b>13.276,67</b>					
SG-VP-1	16.597,33					
SG-VP-2	6.860,65					
SG-VP-3	4.950,27					
<b>TOTAL SG-VP</b>	<b>28.408,25</b>					
SG-IF-1	8.045,65					
<b>TOTAL SG-IF</b>	<b>8.045,65</b>					
SG-EQ-1	29.860,07					
<b>TOTAL SG-EQ</b>	<b>29.860,07</b>					
EL-1	2.814,42					
EL-2	4.867,40					
EL-3	5.748,02					
EL-4	1.793,86					
EL-5	4.273,14					
EL-6	8.647,91					
EL-7	20.503,79					
EL-8	4.617,51					
<b>TOTAL EL</b>	<b>53.266,05</b>					
EQ-PU-1	4.778,13					
EQ-PU-2	4.824,03					
EQ-PU-3	1.576,97					
EQ-PU-4	6.751,03					
EQ-PU-5	17.456,93					
<b>TOTAL EQ-PU</b>	<b>35.387,09</b>					
TE-1	11.133,00	11.133,00				11.133,00
TE-2	9.132,20	9.132,20				9.132,20
<b>TOTAL TE</b>	<b>20.265,20</b>	<b>20.265,20</b>				<b>20.265,20</b>
VP-1	7.704,47					
VP-2	13.906,81					
VP-3	10.392,51					
VP-4	5.270,47					
VP-5	1.779,11					
VP-6	7.886,44					
VP-7	2.571,16					
<b>TOTAL VP</b>	<b>49.510,97</b>					
SU-1	81,06	20,00				20,00
SU-2	80,00	20,00				20,00
SU-3	80,00	20,00				20,00
SU-4	80,30	20,00				20,00
SU-5	80,00	20,00				20,00
SU-6	80,00	20,00				20,00
SU-7	80,00	20,00				20,00
<b>TOTAL SU</b>	<b>561,36</b>	<b>140,00</b>				<b>140,00</b>
AB-VE-1	22.441,06	45.992,69		12.939,57	25.387,62	7.665,50
AB-VE-2	22.647,41	41.291,14	19.740,06		13.431,10	8.119,98
AB-VE-3	15.606,03	35.419,52	28.478,29			6.941,23
<b>TOTAL AB-VE</b>	<b>60.694,50</b>	<b>122.703,35</b>	<b>48.218,35</b>	<b>12.939,57</b>	<b>38.818,72</b>	<b>22.726,71</b>
AB-1	39.836,74	39.836,74	39.836,74			
AB-2	18.517,52	18.517,52	18.517,52			
AB-3	14.196,75	14.196,75	14.196,75			
<b>TOTAL AB</b>	<b>72.551,01</b>	<b>72.551,01</b>	<b>72.551,01</b>			
<b>TOTALES</b>	<b>371.826,82</b>	<b>215.659,56</b>	<b>120.769,36</b>	<b>12.939,57</b>	<b>38.818,72</b>	<b>43.131,91</b>

- ZONIFICACIÓN**
- LÍMITE DEL SECTOR SUR-09
  - - - LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN
  - ALINEACIÓN
  - CAMBIO DE ZONA
  - CARRIL BICI
  - FUERA DE ORDENACIÓN

- LEYENDA DE USOS Y SUPERFICIES**
- ZONA DE ORDENANZA
  - NÚMERO DE ÁMBITO
  - SUPERFICIE
  - ALTURA

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

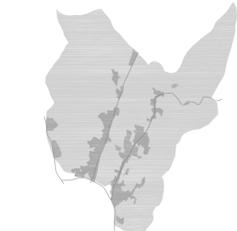
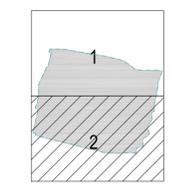


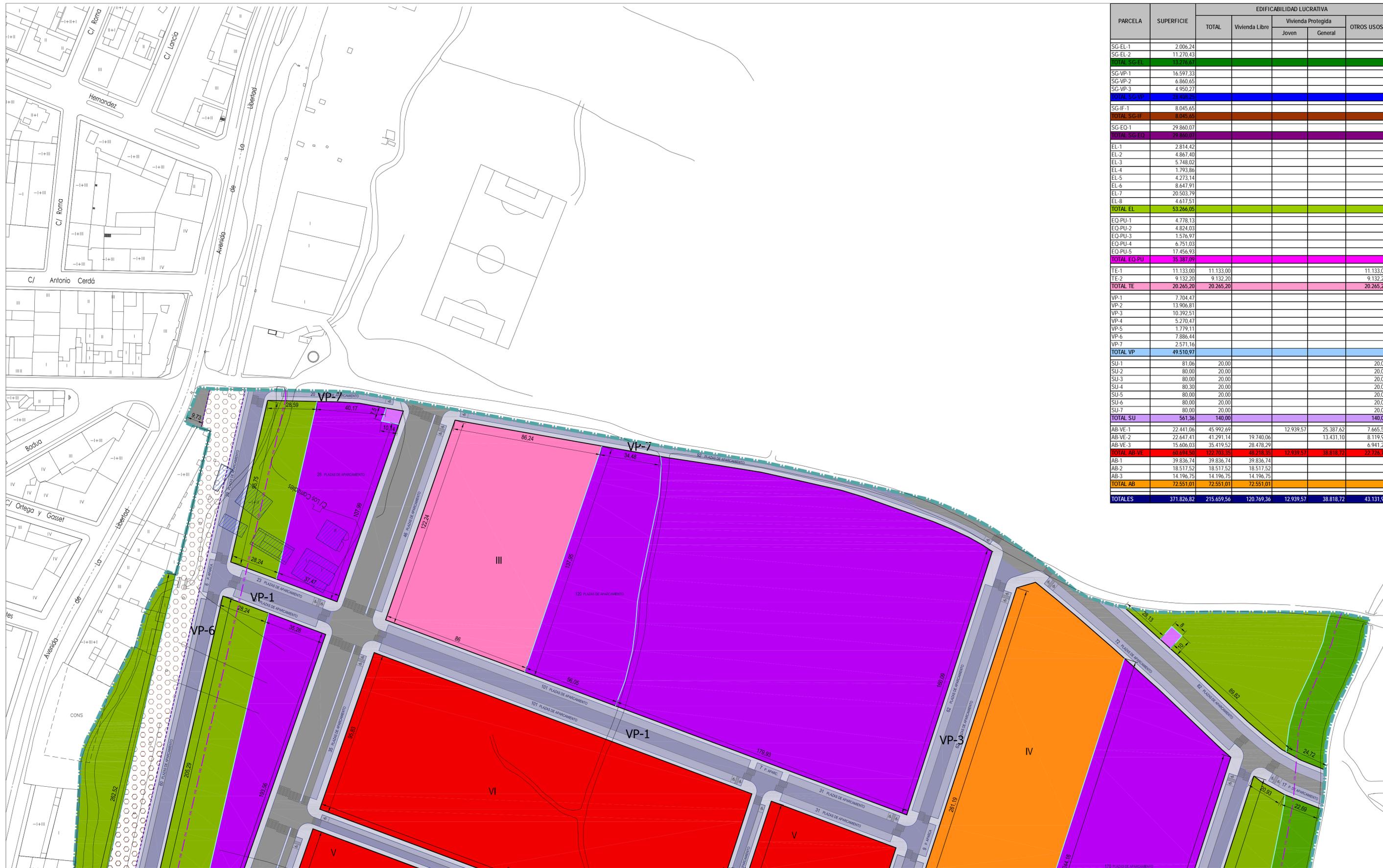


- ZONIFICACIÓN**
- LÍMITE DEL SECTOR SUR-09
  - LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN
  - ALINEACIÓN
  - CAMBIO DE ZONA
  - CARRIL BICI
  - FUERA DE ORDENACIÓN

- LEYENDA DE USOS Y SUPERFICIES**
- ZONA DE ORDENANZA
  - NÚMERO DE ÁMBITO
  - SUPERFICIE
  - ALTURA

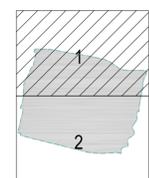
- LEYENDA DE USOS Y SUPERFICIES**
- |       |                    |       |                                   |       |                              |
|-------|--------------------|-------|-----------------------------------|-------|------------------------------|
| AB-VE | VIVIENDA COLECTIVA | SU    | SERVICIOS URBANOS PÚBLICO/PRIVADO | SG-EQ | S. G. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS |
| AB    | VIVIENDA COLECTIVA | EL    | ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS          | SG-VP | S. G. VÍAS PÚBLICAS          |
| TE    | USO TERCARIO       | EQ-PU | EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS            | SG-IF | S. G. FERROVIARIO            |
|       |                    | VP    | S. LOCAL VÍAS PÚBLICAS            |       |                              |
|       |                    | SG-EL | S. G. DE ESPACIOS LIBRES          |       |                              |





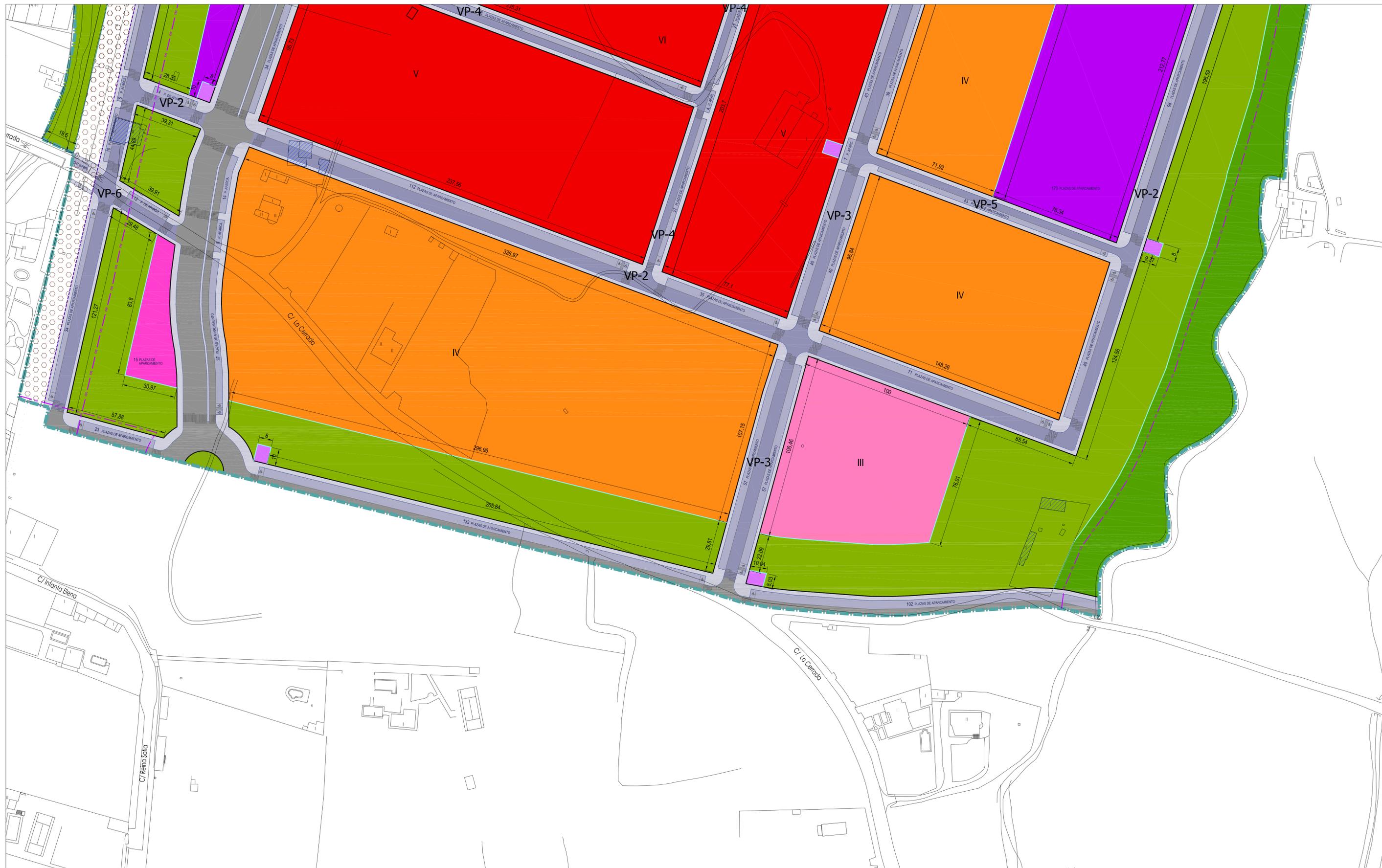
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA				OTROS USOS
		TOTAL	Vivienda Libre	Vivienda Protegida Joven      General		
SG-EL-1	2.006,24					
SG-EL-2	11.270,43					
<b>TOTAL SG-EL</b>	<b>13.276,67</b>					
SG-VP-1	16.597,33					
SG-VP-2	6.860,65					
SG-VP-3	4.950,27					
<b>TOTAL SG-VP</b>	<b>28.408,25</b>					
SG-IF-1	8.045,65					
<b>TOTAL SG-IF</b>	<b>8.045,65</b>					
SG-EO-1	29.860,07					
<b>TOTAL SG-EO</b>	<b>29.860,07</b>					
EL-1	2.814,42					
EL-2	4.867,40					
EL-3	5.748,02					
EL-4	1.793,86					
EL-5	4.273,14					
EL-6	8.647,91					
EL-7	20.503,79					
EL-8	4.617,51					
<b>TOTAL EL</b>	<b>53.266,05</b>					
EO-PU-1	4.778,13					
EO-PU-2	4.824,03					
EO-PU-3	1.576,97					
EO-PU-4	6.751,03					
EO-PU-5	17.456,93					
<b>TOTAL EO-PU</b>	<b>35.387,09</b>					
TE-1	11.133,00	11.133,00				11.133,00
TE-2	9.132,20	9.132,20				9.132,20
<b>TOTAL TE</b>	<b>20.265,20</b>	<b>20.265,20</b>				<b>20.265,20</b>
VP-1	7.704,47					
VP-2	13.906,81					
VP-3	10.392,51					
VP-4	5.270,47					
VP-5	1.779,11					
VP-6	7.886,44					
VP-7	2.571,16					
<b>TOTAL VP</b>	<b>49.510,97</b>					
SU-1	81,06	20,00				20,00
SU-2	80,00	20,00				20,00
SU-3	80,00	20,00				20,00
SU-4	80,30	20,00				20,00
SU-5	80,00	20,00				20,00
SU-6	80,00	20,00				20,00
SU-7	80,00	20,00				20,00
<b>TOTAL SU</b>	<b>561,36</b>	<b>140,00</b>				<b>140,00</b>
AB-VE-1	22.441,06	45.992,69		12.939,57	25.387,62	7.665,50
AB-VE-2	22.647,41	41.291,14	19.740,06		13.431,10	8.119,98
AB-VE-3	15.606,03	35.419,52	28.478,29			6.941,23
<b>TOTAL AB-VE</b>	<b>60.694,50</b>	<b>122.703,35</b>	<b>48.218,35</b>	<b>12.939,57</b>	<b>38.818,72</b>	<b>22.726,71</b>
AB-1	39.836,74	39.836,74	39.836,74			
AB-2	18.517,52	18.517,52	18.517,52			
AB-3	14.196,75	14.196,75	14.196,75			
<b>TOTAL AB</b>	<b>72.551,01</b>	<b>72.551,01</b>	<b>72.551,01</b>			
<b>TOTALES</b>	<b>371.826,82</b>	<b>215.659,56</b>	<b>120.769,36</b>	<b>12.939,57</b>	<b>38.818,72</b>	<b>43.131,91</b>

- CALIFICACIÓN**
- LÍMITE DEL SECTOR SUR-09
  - LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN
  - ALINEACIÓN
  - CAMBIO DE ZONA
  - CARRIL BICI
- VI** N° MÁXIMO DE PLANTAS
- 22,50 DIMENSIONES EN m.

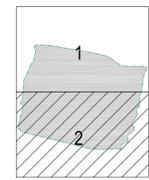


**AYUNTAMIENTO DE VILLALQUILLAMBRE**  
Plan General de Ordenación Urbana

Anexo 08 a la Normativa. **OD SUR-09 O.02.1**  
Ordenación detallada del sector SUR-09  
Calificación



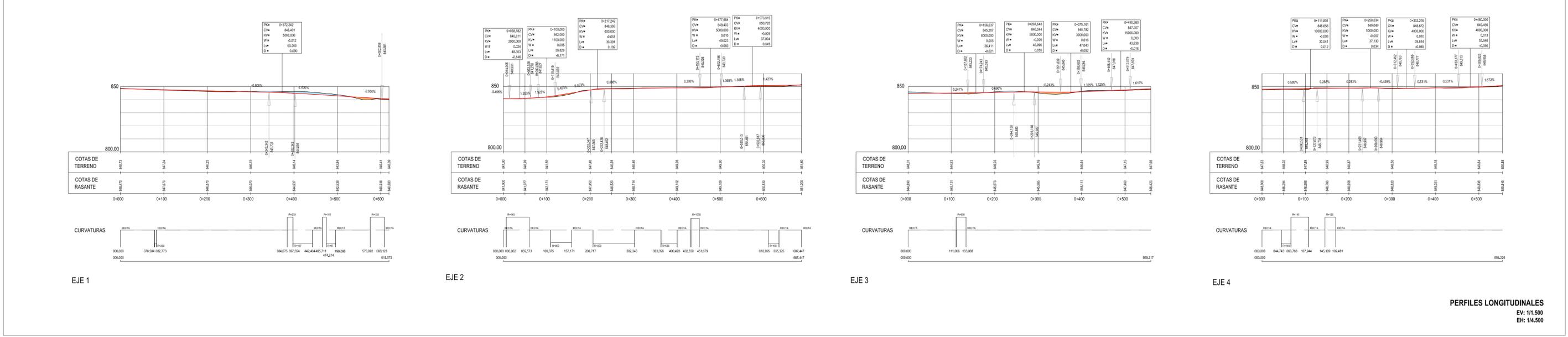
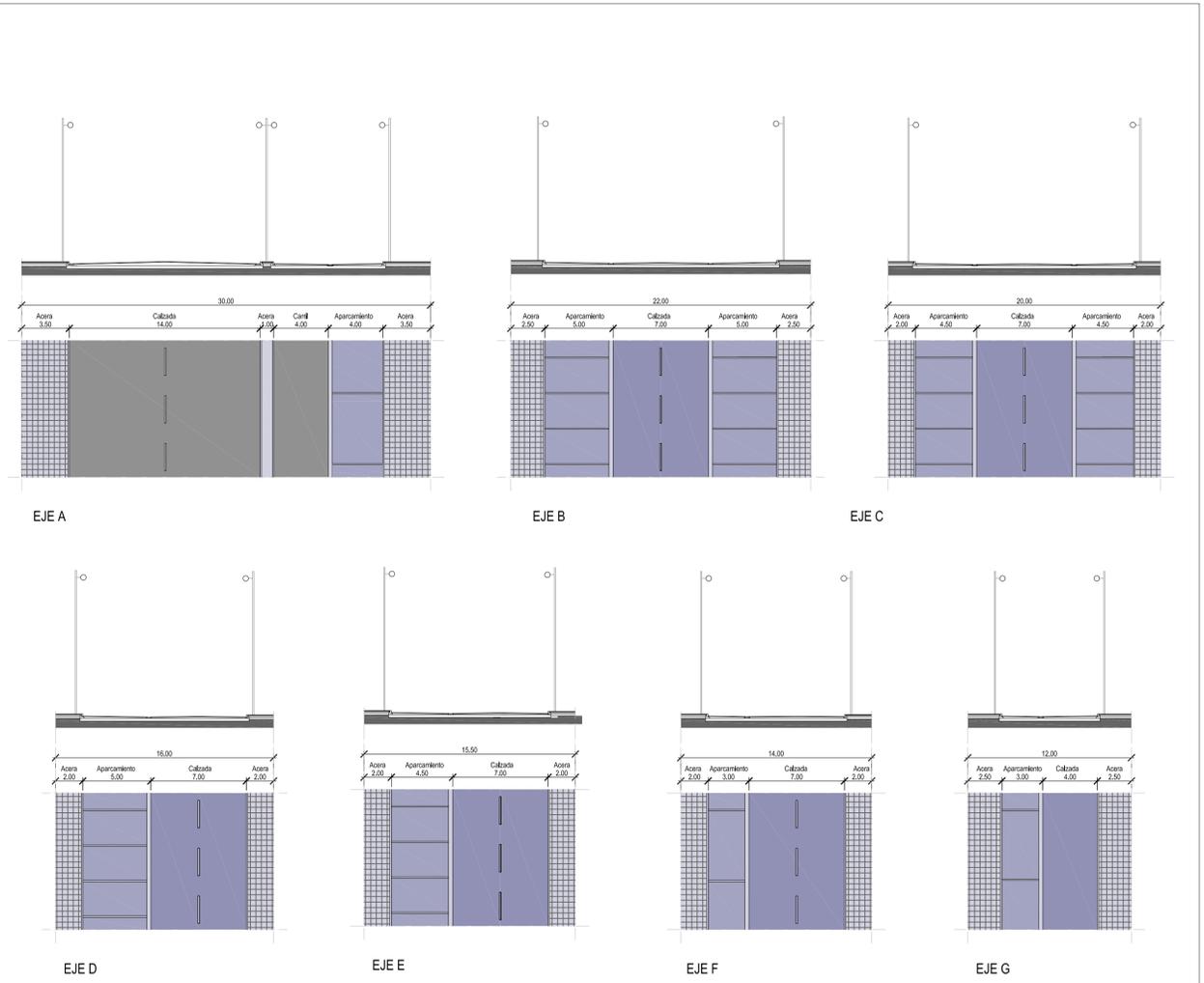
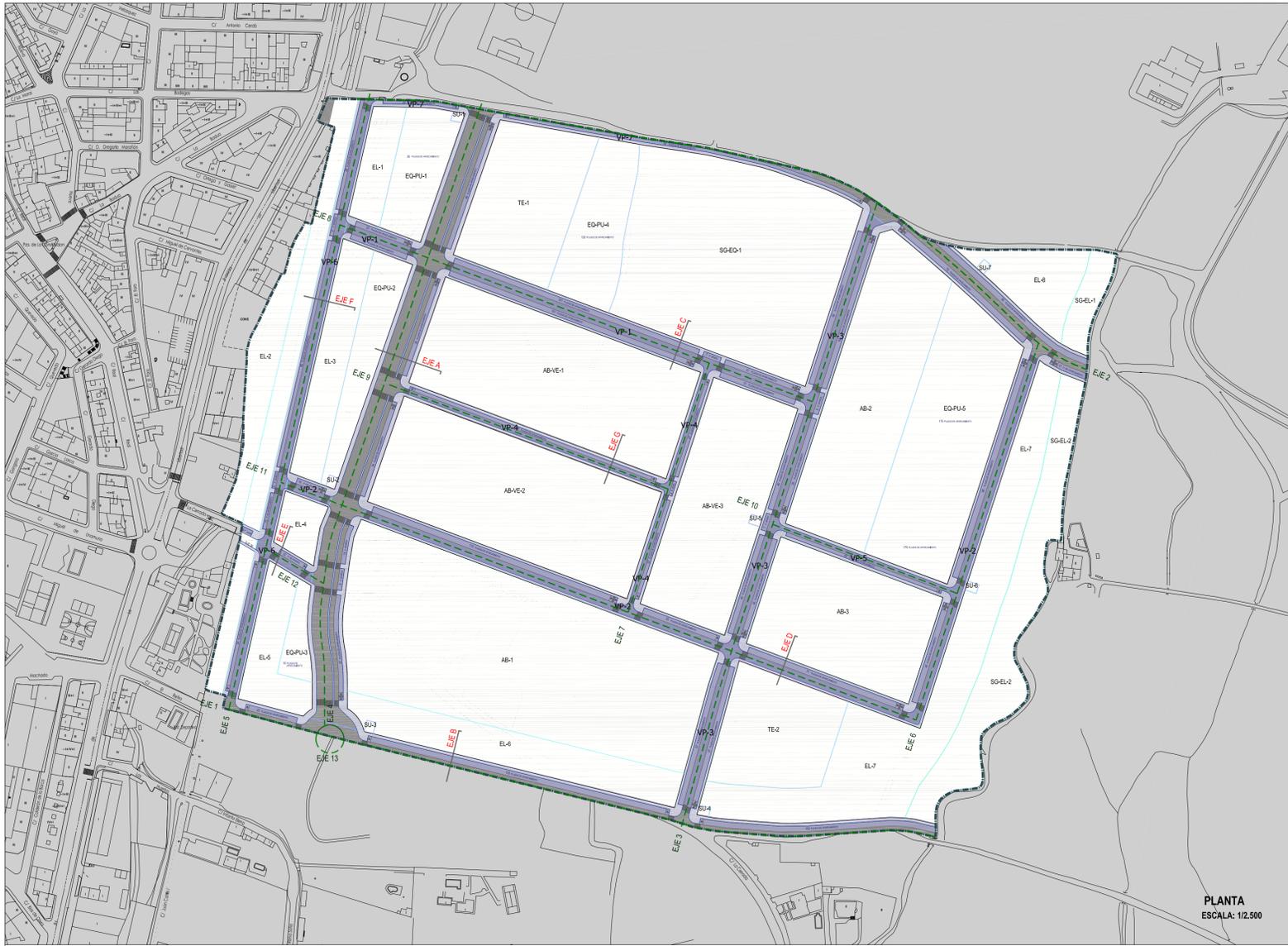
- CALIFICACIÓN**
- LÍMITE DEL SECTOR SUR-09
  - LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN
  - ALINEACIÓN
  - CAMBIO DE ZONA
  - CARRIL BICI
- VI** N° MÁXIMO DE PLANTAS  
22,50 DIMENSIONES EN m.

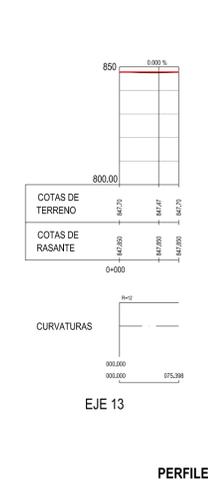
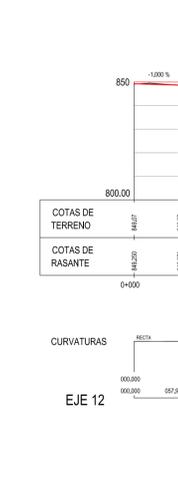
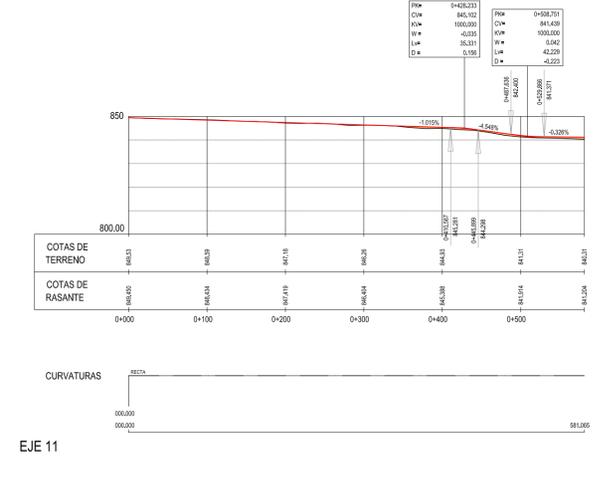
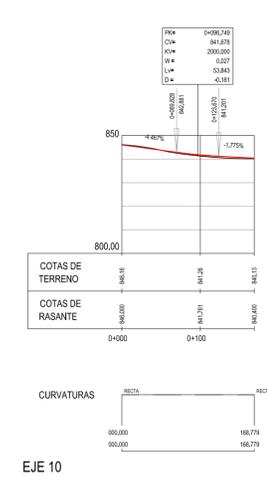
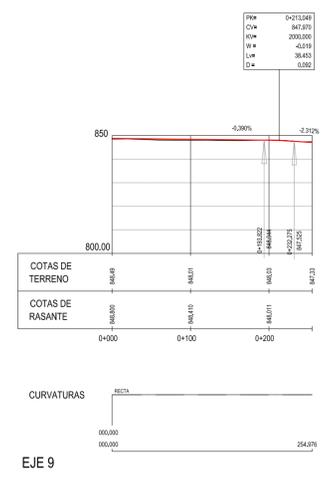
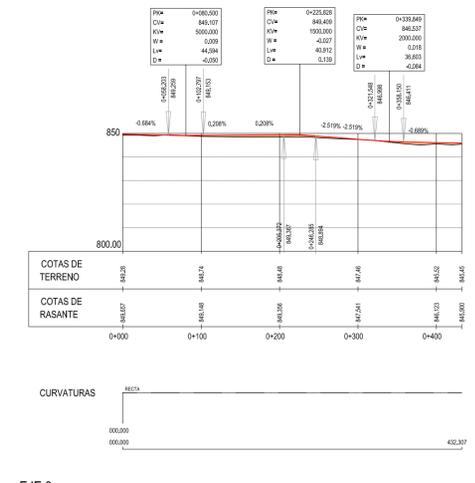
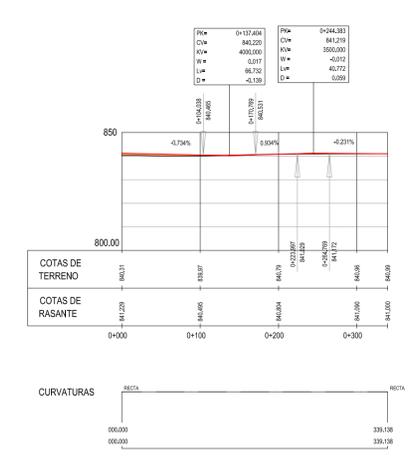
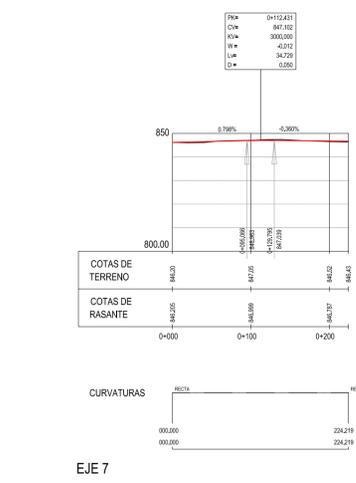
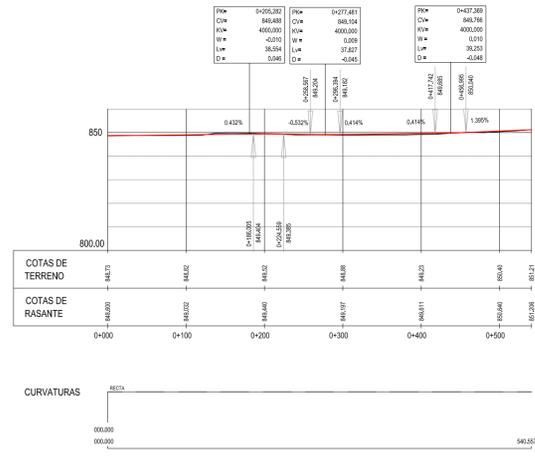
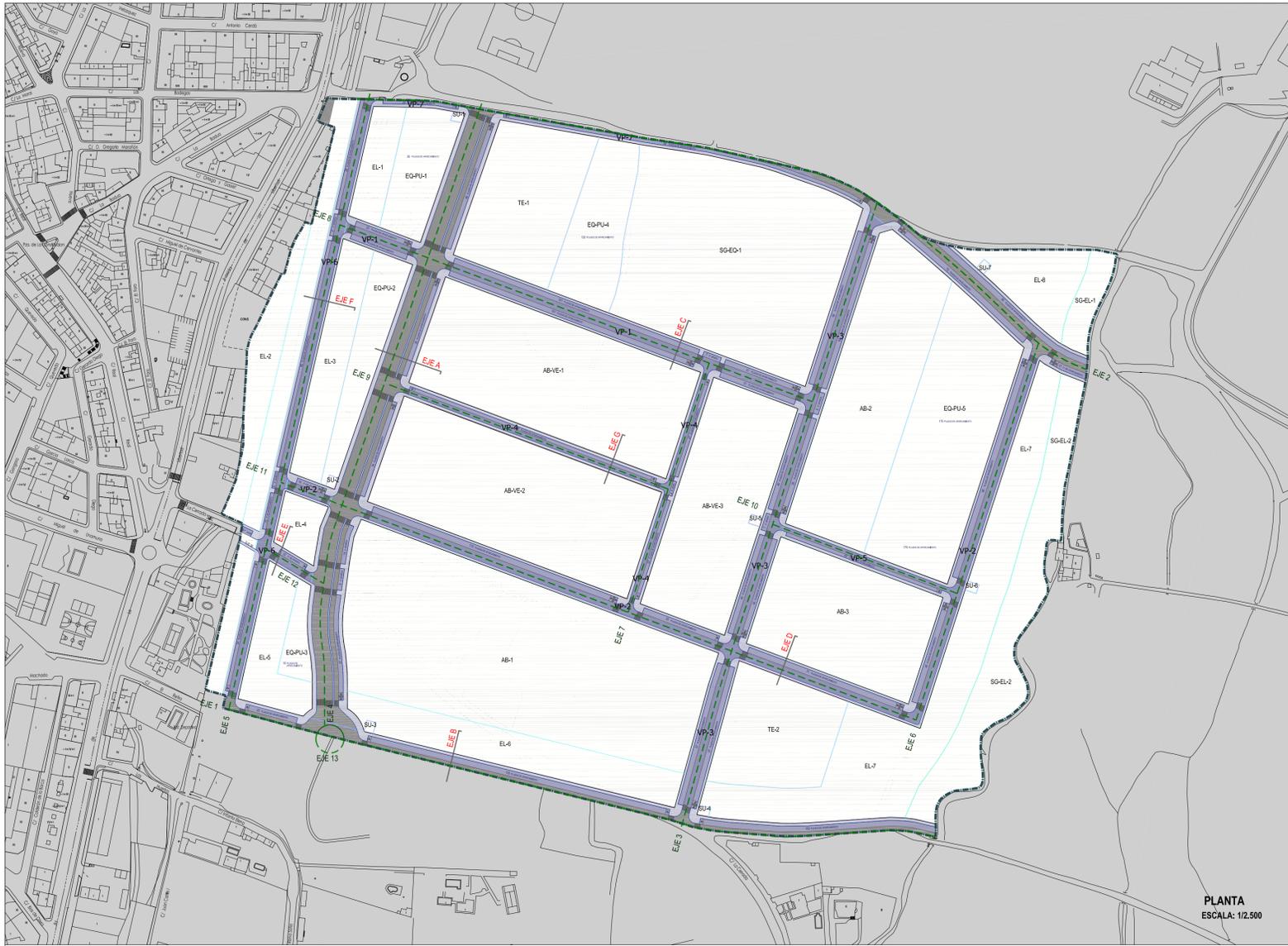


**AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE**  
Plan General de Ordenación Urbana

Anexo 08 a la Normativa. OD SUR-09 O.02.2  
Ordenación detallada del sector SUR-09  
Calificación

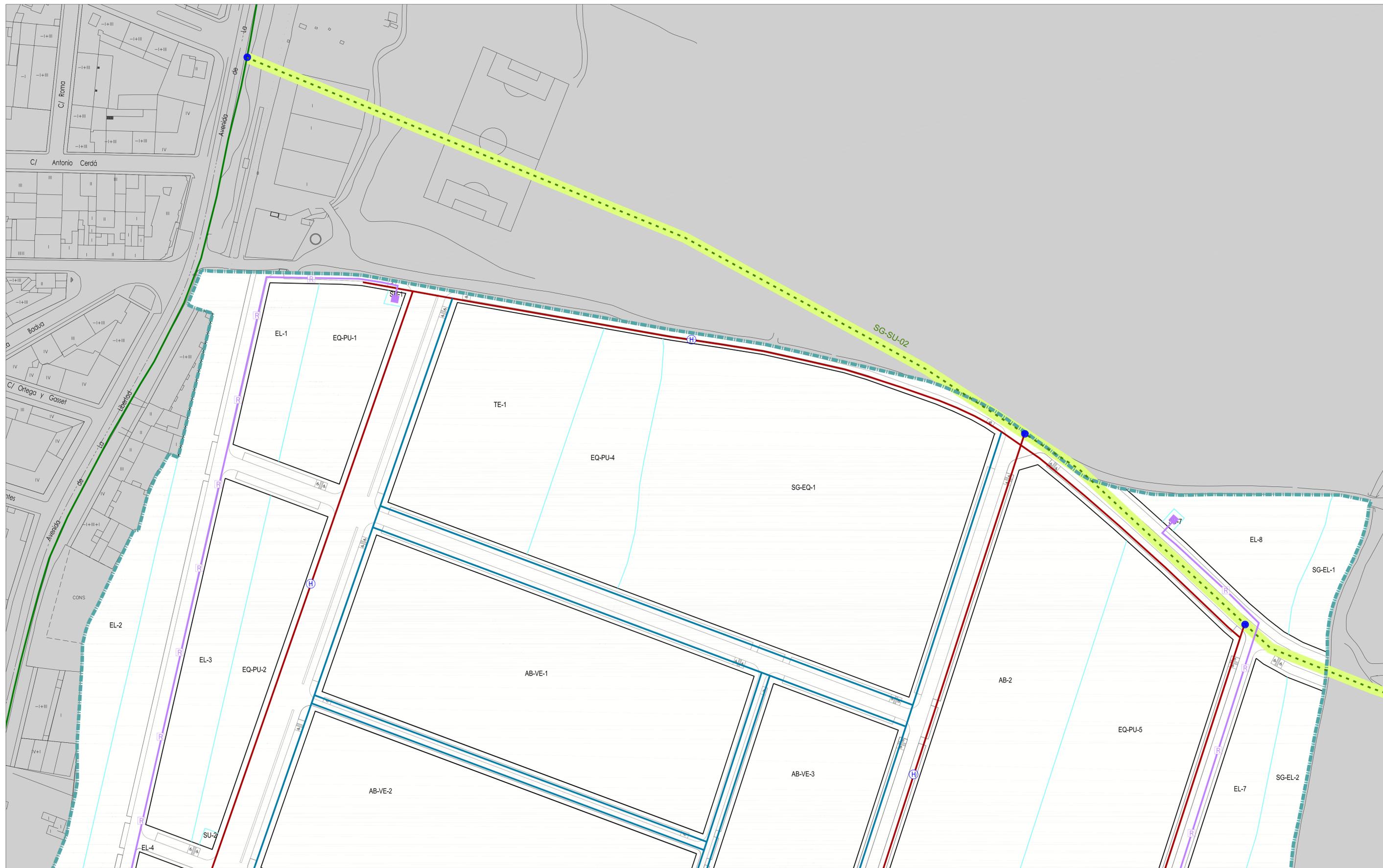
APROBACIÓN DEFINITIVA escala 1:1.000 Año 2011





**PERFILES LONGITUDINALES**  
EV: 1/1.500  
EH: 1/4.500



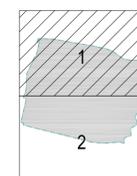


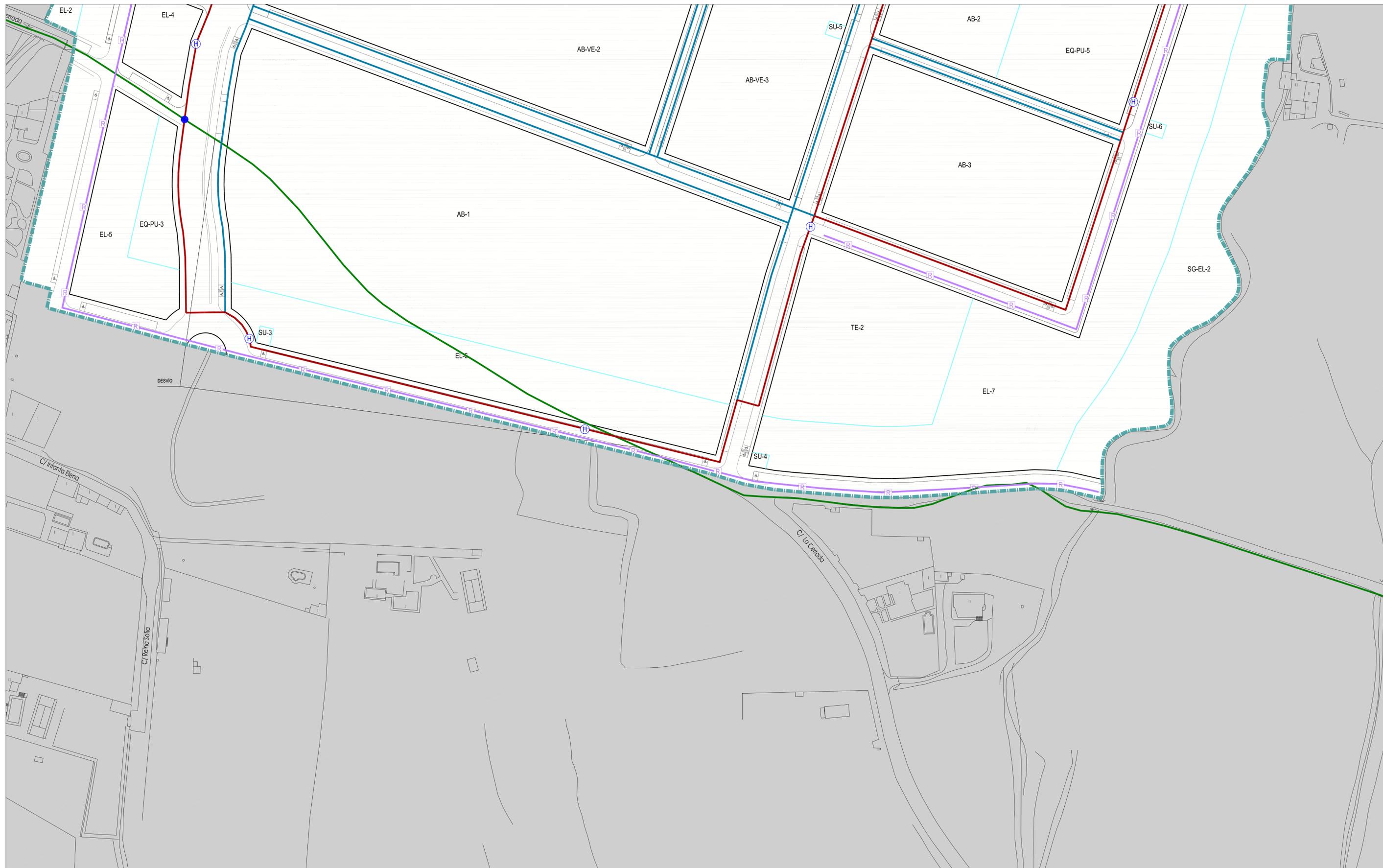
**RED DE ABASTECIMIENTO**

- LÍMITE DEL SECTOR SUR-09
- RED PRIMARIA MUNICIPAL EXISTENTE
- PUNTO DE CONEXIÓN CON RED EXISTENTE

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

- HIDRANTE CONTRA INCENDIOS
- POZO DE RIEGO
- BOCA DE RIEGO
- SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS URBANOS



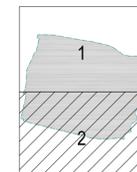


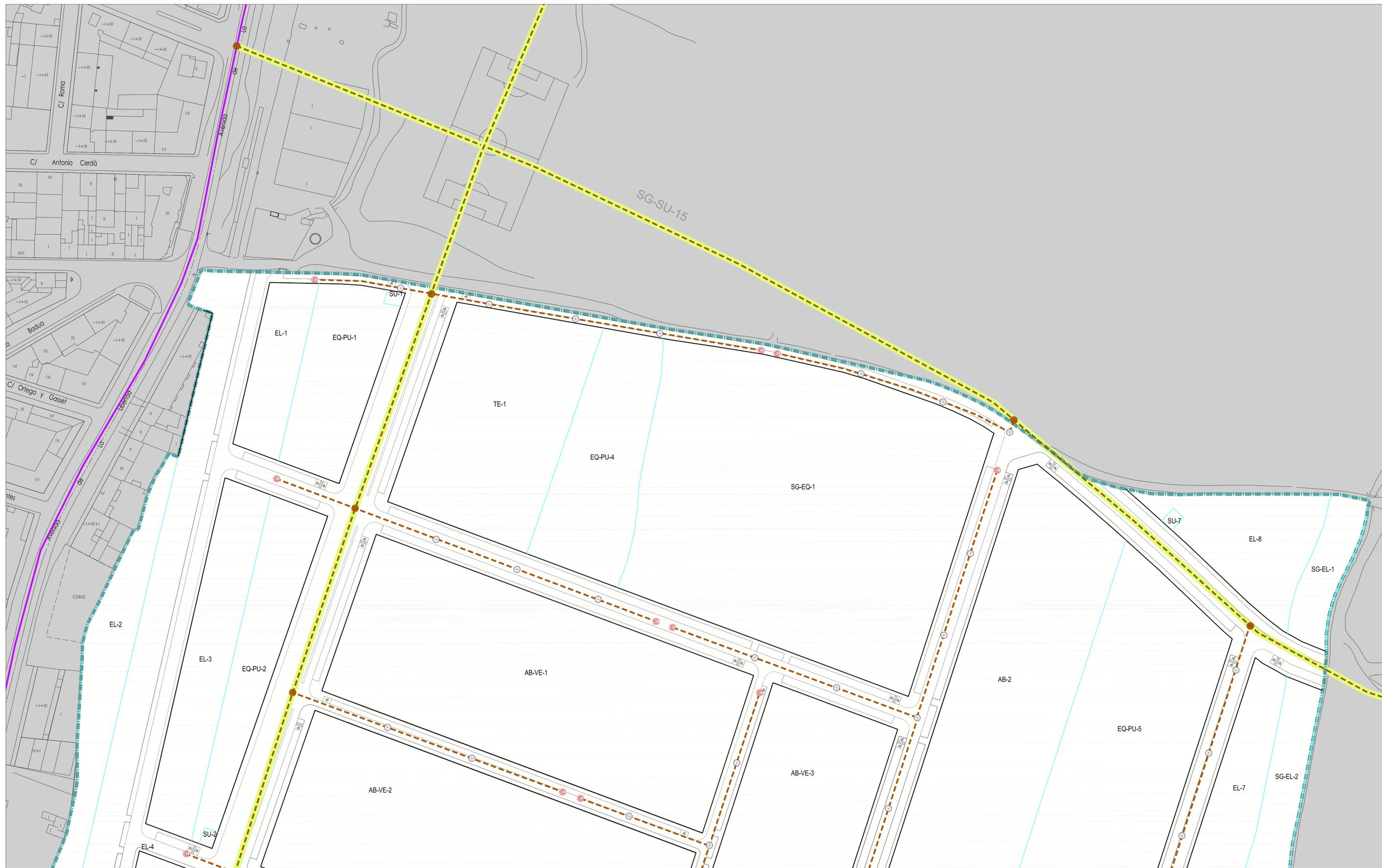
**RED DE ABASTECIMIENTO**

-  LÍMITE DEL SECTOR SUR-09
-  RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
-  RED PRIMARIA MUNICIPAL EXISTENTE
-  RED SECUNDARIA MUNICIPAL EXISTENTE
-  PUNTO DE CONEXIÓN CON RED EXISTENTE

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

-  HIDRANTE CONTRA INCENDIOS
-  POZO DE RIEGO
-  BOCA DE RIEGO
-  SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS URBANOS





**RED DE SANEAMIENTO (FECALES)**

-  LÍMITE DEL SECTOR SUR-09
-  RED PRINCIPAL EXISTENTE
-  RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
-  RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA

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

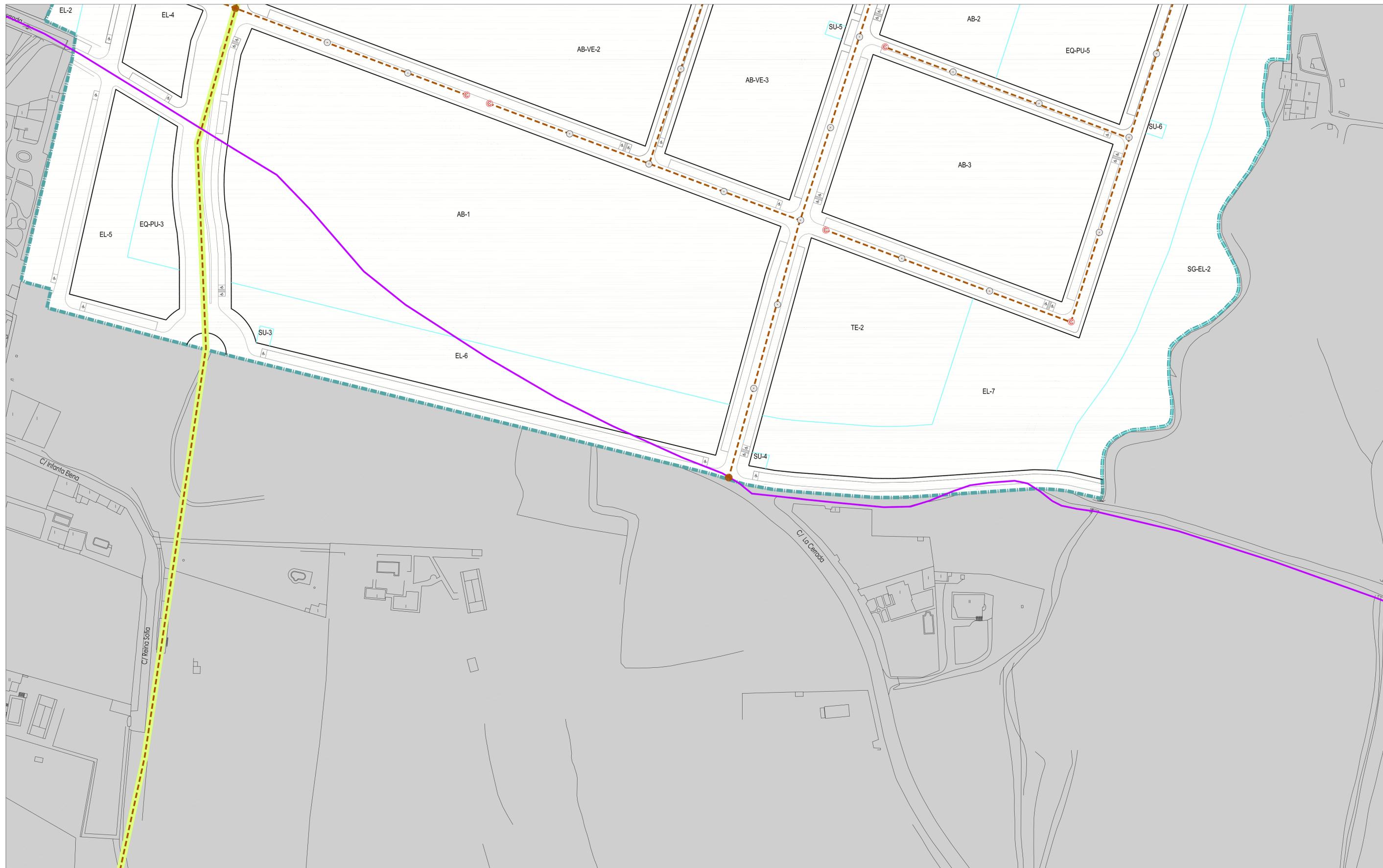


 **AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE**  
Plan General de Ordenación Urbana

Anexo 08 a la Normativa. **OD SUR-09 O.05.1**  
Ordenación detallada del sector SUR-09  
**Red de Saneamiento. Fecales**

APROBACIÓN DEFINITIVA

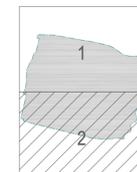
escala 1:1.000  
Año 2011

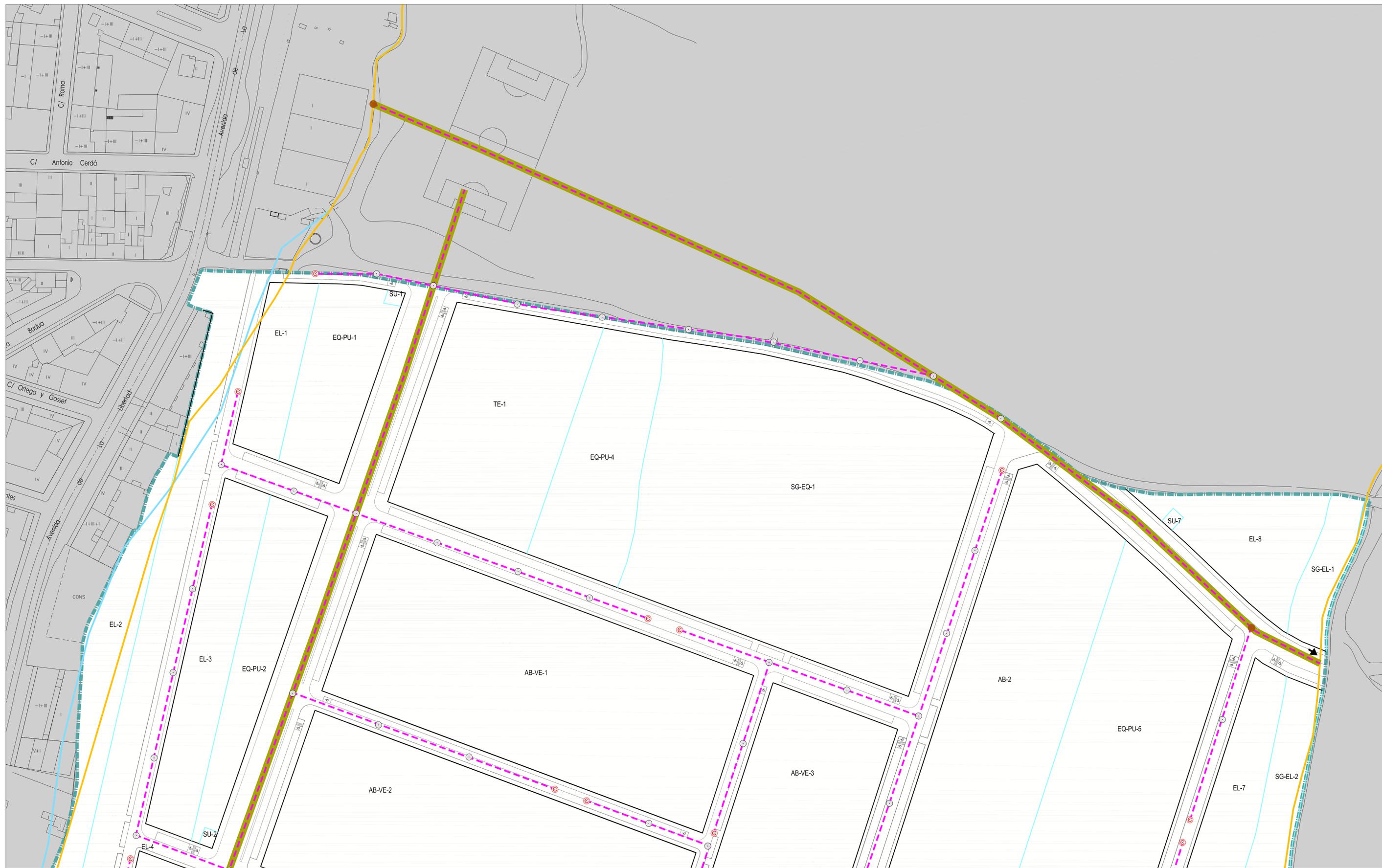


**RED DE SANEAMIENTO (FECALES)**

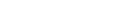
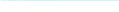
-  LÍMITE DEL SECTOR SUR-09
-  RED PRINCIPAL EXISTENTE
-  RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
-  RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA

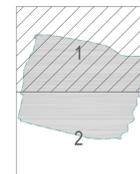
-  SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS URBANOS
-  PUNTO DE CONEXIÓN CON RED EXISTENTE
-  POZO DE REGISTRO
-  CÁMARA DE DESCARGA





**RED DE SANEAMIENTO (PLUVIALES)**

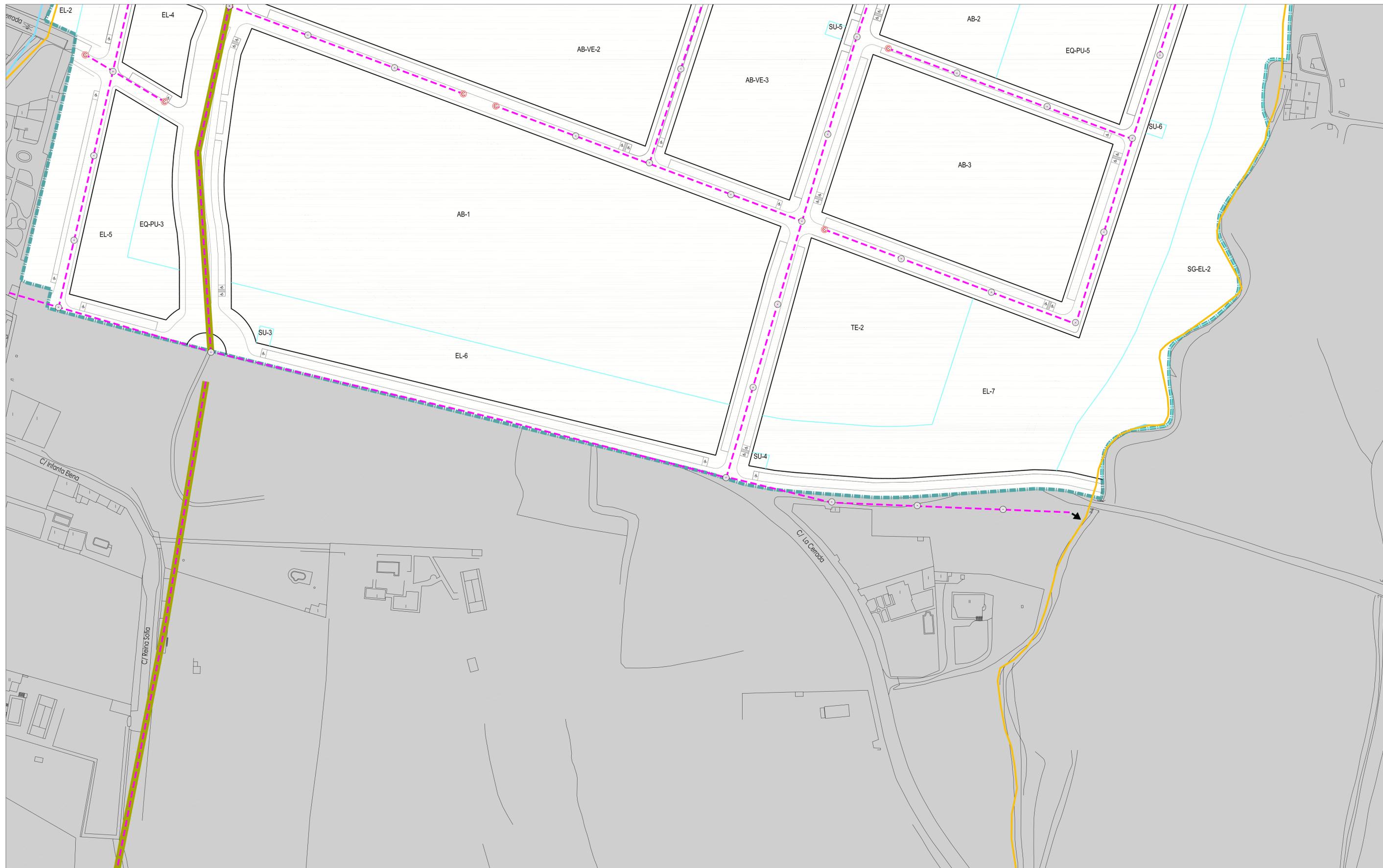
-  LÍMITE DEL SECTOR SUR-09
-  RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
-  RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA
-  CAUCE PRESAS
-  SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS URBANOS
-  PUNTO DE VERTIDO / CONEXIÓN RED PRINCIPAL
-  ALIVIADERO
-  POZO DE REGISTRO
-  CÁMARA DE DESCARGA



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

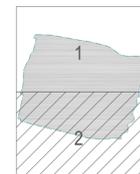
Anexo 08 a la Normativa. **OD SUR-09 O.06.1**  
 Ordenación detallada del sector SUR-09  
**Red de Saneamiento. Pluviales**

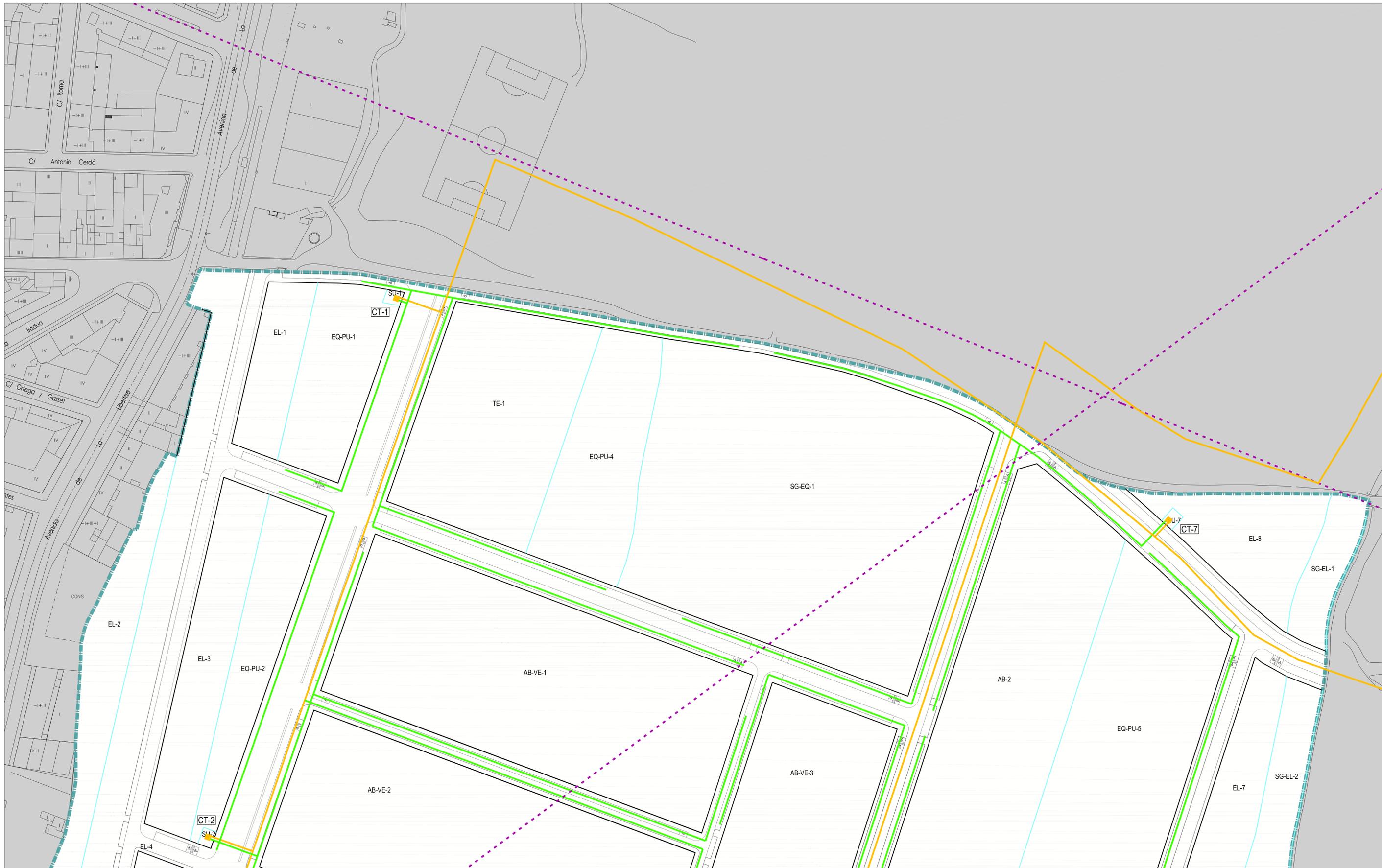
APROBACIÓN DEFINITIVA escala 1:1.000  
Año 2011



**RED DE SANEAMIENTO (PLUVIALES)**

- |  |                                         |  |                                           |
|--|-----------------------------------------|--|-------------------------------------------|
|  | LÍMITE DEL SECTOR SUR-08                |  | PUNTO DE VERTIDO / CONEXIÓN RED PRINCIPAL |
|  | RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE            |  | ALIVIADERO                                |
|  | RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA            |  | POZO DE REGISTRO                          |
|  | CAUCE PRESAS                            |  | CÁMARA DE DESCARGA                        |
|  | SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS URBANOS |  |                                           |



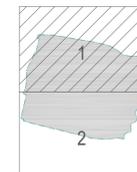


**RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

- LÍMITE DEL SECTOR SUR-09
- RED DE ALTA TENSIÓN EXISTENTE
- RED DE MEDIA TENSIÓN EXISTENTE A SOTERRAR

- RED DE MEDIA TENSIÓN PREVISTA
- RED DE BAJA TENSIÓN PREVISTA
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN PREVISTO

**DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA:**  
 El soterramiento de las líneas eléctricas de media tensión correspondientes al tramo 3 señalado en el plano de ordenación 0.4.2 se ejecutará con cargo a los sectores SU-NC-05, SU-NC-06, SUR-04 y SUR-09, de manera proporcional a la edificabilidad asignada por el Plan General a dichos ámbitos. Asimismo, el tramo 5 queda adscrito a los sectores SUR-08, SUR-09, SUR-10 y SU-NC-13, y el tramo 9 a los sectores SUR-09, SUR-10, SUR-11 y SU-NC-15. En las parcelas afectadas por el plano de la línea eléctrica de alta tensión, las edificaciones respetarán las distancias mínimas de seguridad según lo establecido en el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas (R.D. 223/2008) o en la normativa que lo sustituya.





**RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

— LÍMITE DEL SECTOR SUR-09

— RED DE ALTA TENSIÓN EXISTENTE

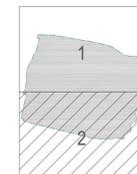
— RED DE MEDIA TENSIÓN EXISTENTE A SOTERRAR

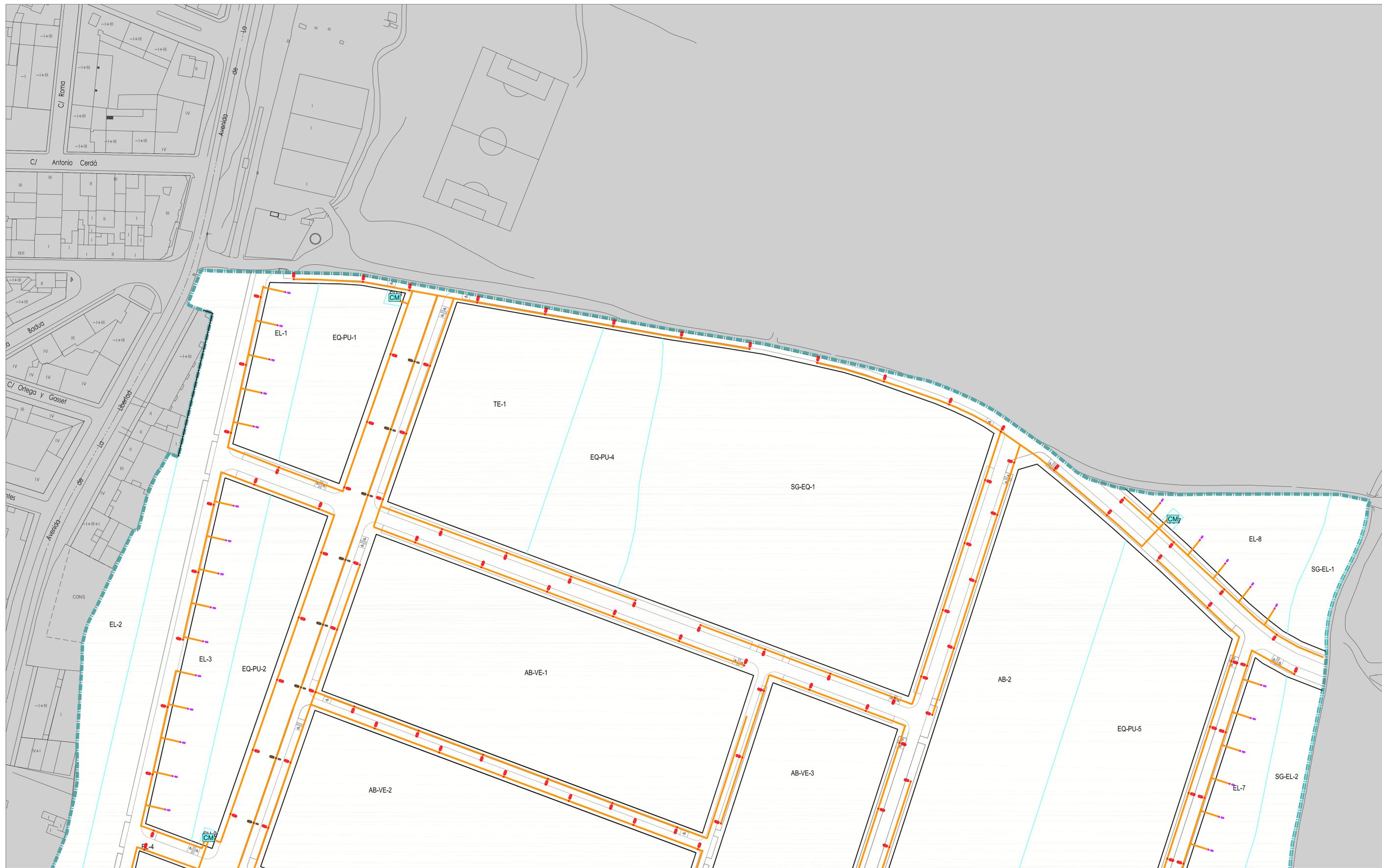
— RED DE MEDIA TENSIÓN PREVISTA

— RED DE BAJA TENSIÓN PREVISTA

■ CENTRO DE TRANSFORMACIÓN PREVISTO

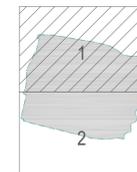
**DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA:**  
 El soterramiento de las líneas eléctricas de media tensión correspondientes al tramo 3 señalado en el plano de ordenación 0.4.2 se ejecutará con cargo a los sectores SU-NC-05, SU-NC-06, SUR-04 y SUR-09, de manera proporcional a la edificabilidad asignada por el Plan General a dichos ámbitos. Asimismo, el tramo 5 queda adscrito a los sectores SUR-08, SUR-09, SUR-10 y SU-NC-13, y el tramo 9 a los sectores SUR-09, SUR-10, SUR-11 y SU-NC-15. En las parcelas afectadas por el plano de la línea eléctrica de alta tensión, las edificaciones respetarán las distancias mínimas de seguridad según lo establecido en el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas (R.D. 223/2008) o en la normativa que lo sustituya.





**RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

-  LÍMITE DEL SECTOR SUR-09
-  RED SUBTERRÁNEA DE ALUMBRADO
-  CENTRO DE MANDO
-  LUMINARIA SIMPLE PARA JARDINES h=5m DE ALTURA, CON 70W MC
-  LUMINARIA SIMPLE h=10m DE ALTURA, CON 250W VSAP
-  LUMINARIA DOBLE h=10m y 5m, DE ALTURA, CON 250W Y 150W VSAP

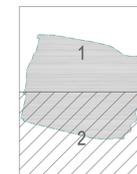




**RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

- LÍMITE DEL SECTOR SUR-09
- RED SUBTERRÁNEA DE ALUMBRADO
- CENTRO DE MANDO

- LUMINARIA SIMPLE PARA JARDINES h=5m DE ALTURA, CON 70W MC
- LUMINARIA SIMPLE h=10m DE ALTURA, CON 250W VSAP
- LUMINARIA DOBLE h=10m y 5m, DE ALTURA, CON 250W Y 150W VSAP

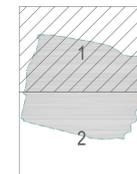




**RED DE TELECOMUNICACIONES**

-  LÍMITE DEL SECTOR SUR-09
-  RED EXISTENTE DE TELECOMUNICACIONES
-  CANALIZACIÓN 4PEAD Ø110mm TELEFONÍA
-  CANALIZACIÓN 2PEAD Ø110mm TELECOMUNICACIONES

-  CONEXIÓN A REDES DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTES
-  ARQUETAS DE TELECOMUNICACIONES

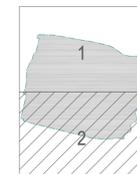




**RED DE TELECOMUNICACIONES**

-  LÍMITE DEL SECTOR SUR-09
-  RED EXISTENTE DE TELECOMUNICACIONES
-  CANALIZACIÓN 4PEAD Ø110mm TELEFONÍA
-  CANALIZACIÓN 2PEAD Ø110mm TELECOMUNICACIONES

-  CONEXIÓN A REDES DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTES
-  ARQUETAS DE TELECOMUNICACIONES





**RED DE GAS NATURAL**

- LÍMITE DEL SECTOR SUR-09
- RED DE GAS NATURAL EXISTENTE
- TUBO DE PE Ø200mm
- TUBO DE PE Ø110mm
- TUBO DE PE Ø63mm
- CONEXIÓN A RED DE GAS NATURAL EXISTENTE





**RED DE GAS NATURAL**

-  LÍMITE DEL SECTOR SUR-09
-  RED DE GAS NATURAL EXISTENTE
-  TUBO DE PE Ø200mm
-  TUBO DE PE Ø110mm
-  TUBO DE PE Ø63mm
-  CONEXIÓN A RED DE GAS NATURAL EXISTENTE

